



Analiza Integrată și Strategia de Dezvoltare a
Peisajului Natural și Antropic

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	Analiza Integrată și Strategia de Dezvoltare a Peisajului Natural și Antropic
Data elaborării	FEB 2026



COLECTIV DE ELABORARE

Specialist	Urb. Sebastian GUȚĂ
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

STUDIU PEISAGISTIC (SP)	7
1. INTRODUCERE.....	8
1.1. Scopul și obiectivele studiului peisagistic	8
1.2. Cadrul legislativ și metodologia de elaborare.....	9
1.3. Corelarea cu PUG	9
2. ÎNCADRAREA ÎN CONTEXTUL TERITORIAL ȘI STRATEGIC.....	11
2.1. Corelarea cu Planul de Amenajare a Teritoriului Județean (PATJ).....	11
2.2. Integrarea în Strategia Zonei Metropolitane	13
2.3. Interacțiunea cu ariile naturale protejate de interes metropolitan	14
2.4. Impactul proiectelor majore de infrastructură	15
3. ANALIZA CADRULUI NATURAL	17
3.1. Relief și geomorfologie.....	17
3.2. Rețeaua hidrografică.....	18
3.3. Climă și microclimate	18
3.4. Floră și faună	18
3.5. Tipuri de habitate.....	19
4. ANALIZA CADRULUI ANTROPIC	20
4.1. Evoluție istorică.....	20
4.2. Utilizarea terenului (Land use)	21
4.3. Morfologie urbană	22
4.4. Infrastructură și rețele.....	22
4.5. Biodiversitate în mediul urban.....	23
5. IDENTIFICAREA ȘI CARACTERIZAREA UNITĂȚILOR DE PEISAJ	25
5.1. Metodologia de caracterizare a peisajului	25
5.2. Unități de peisaj natural	26
5.3. Unități de peisaj agricol	27
5.4. Unități de peisaj urban	27
6. ANALIZA COMPONENTELOR VIZUALE ALE PEISAJULUI.....	29
6.1. Siluetă urbană (Skyline) și repere vizuale	29
6.2. Puncte de belvedere și perspective panoramice.....	30



6.3. Coridoare și conuri vizuale	31
6.4. Rolul reperelor urbane în structurarea peisajului	32
7. ANALIZA PEISAJULUI CULTURAL ȘI A PATRIMONIULUI ISTORIC.....	33
7.1. Monumente istorice	33
7.2. Patrimoniu arheologic	35
7.3. Zone construite protejate (ZCP)	36
7.4. Peisaj cultural.....	37
8. ANALIZA SISTEMULUI DE SPAȚII VERZI	38
8.1. Tipologia și distribuția spațiilor verzi.....	38
8.2. Indicele de spațiu verde și accesibilitatea	39
8.3. Coerența rețelei și coridoare ecologice.....	39
8.4. Potențialul de extindere și integrare în sistem	40
9. SINTEZA DIAGNOSTICĂ: PUNCTE TARI, PUNCTE SLABE, OPORTUNITĂȚI ȘI AMENINȚĂRI (SWOT).....	42
9.1. Puncte tari (Strengths).....	42
9.2. Puncte slabe (Weaknesses).....	43
9.3. Oportunități (Opportunities).....	43
9.4. Amenințări (Threats) și impactul potențial al PUG.....	45
10. IDENTIFICAREA DISFUNȚIONALITĂȚILOR ȘI A ZONELOR DEGRADATE	46
10.1. Degradarea vizuală	46
10.2. Terenuri degradate	47
10.3. Conflicte funcționale	48
10.4. Fragmentarea ecologică	49
11. VIZIUNE STRATEGICĂ ȘI PRINCIPII DIRECTOARE	50
11.1. Viziune strategică	50
11.2. Obiective pe termen lung și principii generale de intervenție.....	51
11.3. Propuneri generale de reducere a impactului PUG	52
12. PROPUNERI PENTRU PROTEJAREA ȘI VALORIFICAREA PEISAJELOR VALOROASE	54
12.1. Zone de protecție a peisajului natural.....	54
12.2. Regim de construire și valorificare pentru peisajul cultural	55
12.3. Valorificarea durabilă a peisajului agricol	56
12.4. Protecția componentelor vizuale ale peisajului	56
13. PROPUNERI PENTRU REABILITAREA PEISAGISTICĂ A ZONELOR DEGRADATE	58



13.1. Strategii de intervenție pentru reabilitarea peisagistică	58
13.2. Portofoliu preliminar de zone pentru reconstrucție ecologică.....	60
13.3. Proiecte pilot pentru regenerare urbană	60
14. REGULI ȘI REGLEMENTĂRI PENTRU INTEGRAREA NOILOR CONSTRUCȚII.....	63
14.1. Amplasarea pe parcelă și indicatori urbanistici.....	63
14.2. Regim de înălțime și volumetrie	65
14.3. Aspect exterior, materiale și finisaje.....	65
14.4. Măsuri de reducere a impactului	66
15. PLAN DE ACȚIUNE ȘI PRIORITĂȚI DE INTERVENȚIE	68
15.1. Proiectarea operațiunilor urbane	68
15.2. Definirea planului de acțiune.....	69
15.3. Ierarhizarea proiectelor și priorități de intervenție.....	69
15.4. Management financiar și surse de finanțare	70
16. CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI FINALE	72
16.1. Sinteza concluziilor diagnozei	72
16.2. Recomandări strategice și integrarea în PUG	73
16.3. Monitorizare, evaluare și etape viitoare	74
17. Bibliografie	76

STUDIU PEISAGISTIC (SP)

Analiza Integrată și Strategia de Dezvoltare a Peisajului Natural și Antropic pentru Municipiul Ploiești

Introducere

Studiul peisagistic pentru municipiul Ploiești este o componentă obligatorie în procesul de actualizare a Planului Urbanistic General (PUG), conform contractului nr. 2820/05.02.2025. Rolul său este de a defini o viziune de dezvoltare urbană coerentă și sustenabilă, fundamentată pe specificul local. Acest document funcționează ca un instrument analitic și normativ care fundamentează deciziile de planificare, ghidează integrarea noilor dezvoltări și asigură protejarea peisajului ca resursă vitală pentru calitatea vieții. Prin corelarea componentelor naturale și antropice, lucrarea stabilește o perspectivă pe termen lung asupra modului în care identitatea vizuală, culturală și ecologică a orașului poate fi consolidată în contextul provocărilor contemporane.



1. INTRODUCERE

Studiul peisagistic pentru municipiul Ploiești furnizează o analiză integrată a teritoriului și stabilește un cadru strategic pentru protejarea, gestionarea și dezvoltarea peisajului, fiind indispensabil actualizării Planului Urbanistic General. Demersul mediază între cerințele dezvoltării urbane și obligația conservării resurselor de mediu și a identității culturale, asigurând fundamentarea reglementărilor urbanistice pe o înțelegere aprofundată a contextului local.

Metodologia aplicată este una multi-strat, corelând analiza multicriterială a componentelor peisajului cu prevederile documentațiilor de rang superior și strategiile de dezvoltare locală. Instrumentele de cercetare includ: 1) analiza datelor geospațiale (GIS); 2) cercetarea documentară a surselor istorice și cartografice; 3) observația directă pe teren. Ipotezele de lucru vizează armonizarea dezvoltării urbane cu protecția capitalului natural și cultural. Criteriile de selecție pentru studiile aprofundate includ valoarea peisagistică intrinsecă, gradul de presiune antropică și potențialul de regenerare. Demersul identifică dinamica și vulnerabilitățile structurale ale peisajului la scara întregului municipiu.

1.1. Scopul și obiectivele studiului peisagistic

Scopul principal al studiului este fundamentarea reglementărilor urbanistice din cadrul PUG Ploiești pentru protejarea, gestionarea și valorificarea durabilă a peisajului. Documentul oferă o perspectivă integrată asupra componentelor naturale și antropice care definesc identitatea orașului. Setul de măsuri strategice propuse asigură o dezvoltare armonioasă, echilibrând nevoile economice și sociale cu necesitatea de a conserva capitalul natural și cultural. Studiul identifică potențialul latent și vulnerabilitățile peisajului pentru a ghida intervențiile viitoare în mod proactiv, devenind un instrument strategic pentru administrația publică locală, reprezentată de Primarul Mihai Laurențiu Politeanu și Arhitectul Șef Andreea Roxana Pandele.

Obiectivele specifice ale studiului acoperă întregul spectru de problematici, de la analiză la propunere:

1. Identificarea, delimitarea și caracterizarea unităților de peisaj de pe teritoriul administrativ al municipiului (cod SIRUTA 130534), definind pentru fiecare specificul, valorile și gradul de sensibilitate.
2. Analiza componentelor vizuale ale peisajului (siluetă urbană, coridoare vizuale, puncte de belvedere) pentru protejarea perspectivelor valoroase și consolidarea lizibilității urbane.
3. Identificarea și evaluarea elementelor de patrimoniu cultural și istoric cu impact peisagistic, propunând măsuri pentru integrarea lor activă. Patrimoniul local include situl urban



"Centrul istoric" (PH-II-s-B-16266) și monumente precum Biserica "Sf. Apostoli Petru și Pavel"-Domnească (PH-II-m-A-16288) și Palatul Culturii (PH-II-m-A-16247).

4. Analiza sistemului de spații verzi din perspectiva coerenței, accesibilității și funcționalității ecologice, pentru a fundamenta o strategie de dezvoltare a infrastructurii verzi.
5. Formularea de propuneri concrete de reglementare, care vor fi integrate în Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent PUG, asigurând implementarea viziunii peisagistice.

Pentru atingerea acestor obiective, se realizează o analiză aprofundată a cadrului natural (relief, hidrografie, climă, biodiversitate) și a cadrului antropic (evoluție istorică, utilizare terenuri, structură urbană, impact infrastructură). Interacțiunea dintre aceste componente este examinată pentru a identifica sinergiile și conflictele. Acest proces stă la baza unei diagnoze SWOT (puncte tari, puncte slabe, oportunități, amenințări), care orientează studiul către formularea de soluții concrete și aplicabile.

1.2. Cadrul legislativ și metodologia de elaborare

Elaborarea studiului se desfășoară în conformitate cu un cadru legislativ complex. Documentul fundamental este Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, care subliniază necesitatea integrării dimensiunii peisagistice. Aceasta este completată de Legea nr. 5/2000, care aprobă Planul de amenajare a teritoriului național (PATN) - Secțiunea a III-a - zone protejate. La nivel european, Convenția Europeană a Peisajului (Florența, 2000), ratificată de România prin Legea nr. 451/2002, promovează protecția, gestionarea și amenajarea peisajelor ca o componentă esențială a patrimoniului. Alte acte normative relevante includ legislația privind protecția mediului, protejarea monumentelor istorice și regimul spațiilor verzi (Legea nr. 24/2007).

Metodologia adoptată urmează patru etape succesive:

1. **Documentare și culegere a datelor:** A implicat inventarierea surselor bibliografice, cartografice, statistice și analiza documentațiilor de urbanism anterioare.
2. **Analiza teritoriului:** A presupus cercetarea pe teren pentru observarea directă și validarea datelor, alături de analiza detaliată a componentelor naturale și antropice.
3. **Sinteză diagnostică:** A corelat informațiile pentru a delimita unitățile de peisaj, a evalua calitatea și fragilitatea acestora și a identifica disfuncționalitățile și potențialul.
4. **Propunere:** Concluziile diagnozei sunt traduse într-o viziune strategică, principii de intervenție și reglementări specifice, care vor fi integrate în PUG. Acest proces iterativ, susținut de instrumente GIS și metode calitative de evaluare, asigură o înțelegere aprofundată a planificării peisajului.

1.3. Corelarea cu PUG



Studiul peisagistic este o componentă intrinsecă a Planului Urbanistic General, cu un rol dual: de diagnostică și de fundamentare. Ca instrument de diagnostică, oferă o imagine critică asupra stării actuale a peisajului, identificând valorile ce trebuie protejate, vulnerabilitățile ce necesită atenție și disfuncționalitățile ce trebuie corectate. Ca instrument de fundamentare, concluziile și propunerile sale informează direct reglementările urbanistice. Corelarea este, așadar, bidirecțională și permanentă. Propunerile de zonificare funcțională, stabilirea indicatorilor urbanistici (POT, CUT), regimul de înălțime și regulile de construire sunt calibrate pentru a răspunde obiectivelor de calitate peisagistică. Studiul funcționează ca un motor conceptual care alimentează și justifică deciziile de planificare spațială la nivelul întregului municipiu, asigurând că dezvoltarea viitoare este armonioasă și identitară.



2. ÎNCADRAREA ÎN CONTEXTUL TERITORIAL ȘI STRATEGIC

Acest capitol fundamentează poziția strategică a studiului peisagistic în ierarhia documentațiilor de amenajare a teritoriului, asigurând alinierea viziunii locale la un cadru extins, de nivel județean, regional și metropolitan. Analiza poziționează peisajul municipiului Ploiești nu ca entitate izolată, ci drept componentă vitală a unui sistem teritorial complex, a cărui dinamică este direct influențată de politici și proiecte de anvergură superioară. Se stabilește astfel o perspectivă integrată, în care deciziile de planificare locală sunt corelate cu viziunile strategice definite prin documente precum Planul de Amenajare a Teritoriului Județean (PATJ) Prahova, Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană (SIDU) și Planul de Mobilitate Urbană Durabilă (PMUD), garantând coerența ierarhică și eficiența planificării.

Metodologia aplicată se bazează pe o analiză documentară exhaustivă a principalelor documentații de planificare și a strategiilor cu impact teritorial. Instrumentele utilizate includ:

1. Analiza comparativă a prevederilor din documentațiile de rang superior pentru a extrage obiectivele și constrângerile aplicabile;
2. Cartografierea GIS a suprapunerilor spațiale dintre proiectele regionale și teritoriul municipiului;
3. Evaluarea compatibilității dintre obiectivele locale și cele județene sau metropolitane.

Sursele de date principale sunt reprezentate de PATJ Prahova, SIDU pentru Polul de Creștere Ploiești și PMUD, documente care stabilesc cadrul pentru dezvoltarea infrastructurii, protecția mediului și coeziunea teritorială. Ipoteza de lucru este că dezvoltarea armonioasă a peisajului local se realizează exclusiv printr-o corelare riguroasă cu direcțiile strategice ale teritoriului extins, maximizând sinergiile și evitând conflictele.

2.1. Corelarea cu Planul de Amenajare a Teritoriului Județean (PATJ)

Planul de Amenajare a Teritoriului Județean Prahova este documentația de referință la nivel județean, care stabilește cadrul strategic pentru dezvoltarea echilibrată a tuturor unităților administrativ-teritoriale. Analiza prevederilor PATJ reprezintă o etapă obligatorie și fundamentală în elaborarea PUG-ului pentru municipiul Ploiești, conform principiului ierarhizării și coeziunii politicilor teritoriale, stipulat de Legea nr. 350/2001. Corelarea asigură alinierea viziunii locale la obiectivele județene, fiind un proces activ de integrare a sinergiilor. PATJ Prahova definește axele majore de dezvoltare, rețelele de infrastructură de interes județean (drumuri județene precum



DJ102, DJ156, DJ140, DJ129), zonele cu regim special de protecție și politicile sectoriale cu impact direct asupra peisajului. Orice propunere de dezvoltare a peisajului din Ploiești trebuie să fie consonantă cu această viziune strategică. Politicile PATJ privind protejarea coridoarelor ecologice, dezvoltarea turismului sau protecția terenurilor agricole de înaltă calitate se vor reflecta direct în reglementările și proiectele propuse prin noul PUG.

Viziunea PATJ Prahova accentuează consolidarea rolului polilor de dezvoltare, precum municipiul Ploiești, protejarea resurselor naturale și modernizarea infrastructurii de transport pentru creșterea conectivității regionale. Studiul peisagistic se aliniază la aceste direcții prin:

1. Propunerile de regenerare a zonelor industriale și de creare a unei rețele ecologice urbane, care contribuie direct la obiectivul de dezvoltare durabilă promovat de PATJ;
2. Preluarea și integrarea în reglementările PUG a delimitărilor arealele agricole de importanță județeană și a coridoarelor de infrastructură majoră, asigurând protecția terenurilor de la periferie împotriva urbanizării necontrolate și crearea de zone tampon de-a lungul noilor coridoare de transport.

Se va realiza o analiză detaliată a compatibilității dintre zonificarea propusă în PUG și categoriile de intervenție definite în PATJ pentru a asigura o aplicare unitară a politicilor de la nivel județean la cel local. Această corelare este esențială pentru conformitatea legală a PUG și pentru a facilita accesul la oportunități de finanțare regională.

Managementul riscurilor naturale și tehnologice este un aspect critic al corelării cu PATJ. Județul Prahova, prin specificul său geografic și industrial, prezintă o serie de riscuri cartografiate în PATJ: inundații, alunecări de teren și riscuri tehnologice asociate industriei petoliere (obiective SEVESO). PUG-ul municipiului Ploiești va prelua aceste date la nivel de principiu și le va detalia la scara localității prin:

- A. Realizarea unor hărți de risc la o scară de 1:5000, care să identifice cu precizie parcelele afectate.
- B. Introducerea în Regulamentul Local de Urbanism a unor reglementări specifice și restrictive pentru construirea în aceste zone, mergând de la condiționări tehnice stricte până la interdicții totale de construire în zonele de hazard maxim.

Politicile județene privind protecția resurselor de apă și managementul deșeurilor vor fi, de asemenea, transpuse în măsuri concrete, precum delimitarea zonelor de protecție sanitară a



surselor de apă și stabilirea de reguli pentru colectarea selectivă. Această abordare ierarhică asigură o gestionare coerentă a problematicilor de mediu și de risc la diferite scări teritoriale.

2.2. Integrarea în Strategia Zonei Metropolitane

Municipiul Ploiești, în calitatea sa de pol de creștere și centru al unei zone metropolitane funcționale, nu își poate concepe dezvoltarea peisagistică și urbanistică în mod izolat. Integrarea în strategia metropolitană este crucială, peisajul fiind un sistem continuu care depășește granițele administrative. Acesta se extinde în teritoriile comunelor limitrofe, definite în datele proiectului: Blejoi și Bucov la nord, Berceni la est, Bărcănești și Brazi la sud, Târgșoru Vechi la vest, formând un sistem peisagistic unitar ce necesită o gestionare coordonată. Rolul Ploieștiului este dual: este principalul furnizor de servicii, cultură și locuri de muncă pentru zona metropolitană, dar și cel mai mare generator de presiune antropică. PUG-ul trebuie să propună o viziune care să echilibreze aceste roluri, promovând o dezvoltare urbană compactă și contribuind activ la protejarea capitalului natural și agricol din zona metropolitană, în acord cu principiile dezvoltării policentrice definite în Agenda Teritorială 2030.

Strategia metropolitană, definită prin documente precum Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană (SIDU), identifică proiecte cu impact teritorial extins care trebuie integrate în PUG. Acestea includ:

1. Coridoare de transport metropolitan, care necesită măsuri de integrare peisagistică precum perdele de vegetație și coridoare verzi de conectare la rețeaua ecologică urbană;
2. Parcuri industriale și zone logistice, pentru care PUG-ul trebuie să analizeze impactul și să propună zone tampon și soluții de design urban;
3. Areale de recreere la nivel metropolitan (trasee tematice, parcuri naturale), pentru care studiul peisagistic trebuie să identifice oportunități de conectare prin extinderea rețelei de piste de biciclete și a traseelor pietonale din oraș.

Coordonarea este esențială pentru gestionarea sistemului de spații verzi, asigurând conectivitatea ecologică între parcurile urbane și zonele naturale din comunele învecinate.

Managementul expansiunii urbane este un pilon fundamental al integrării metropolitane. Strategia promovează un model de dezvoltare policentric, ce consolidează centrele de servicii din comunele limitrofe și descurajează dezvoltarea difuză de tip "urban sprawl". PUG-ul municipiului Ploiești materializează acest model prin următoarele măsuri concrete:



- A. Promovarea unei dezvoltări compacte, orientată prioritar spre interiorul limitelor administrative, prin reconversia zonelor industriale dezafectate;
- B. Stabilirea unei limite clare și restrictive a intravilanului, care să funcționeze ca o "centură verde" de protecție a peisajului agricol periurban;
- C. Reglementarea zonelor de tranziție de la limita administrativă pentru a asigura o trecere armonioasă între peisajul urban și cel rural.

Această abordare coordonată previne conflictele funcționale la limita administrativă și susține o dezvoltare sustenabilă la scara întregii zone metropolitane. Integrarea în strategia metropolitană este, de asemenea, o condiție esențială pentru atragerea de finanțări europene pentru proiecte de anvergură.

2.3. Interacțiunea cu ariile naturale protejate de interes metropolitan

Analiza interacțiunii dintre dezvoltarea urbană a Ploieștiului și ariile naturale protejate din teritoriul adiacent este o componentă obligatorie. Conform datelor proiectului, pe teritoriul administrativ al municipiului nu se găsesc situri Natura 2000 sau alte categorii de arii protejate de interes național. Cu toate acestea, proximitatea față de astfel de zone din zona metropolitană impune o abordare precaută, conform principiului "Do No Significant Harm" promovat de politicile europene. Aceste arii protejate adăpostesc habitate și specii valoroase, iar conservarea lor este condiționată de modul în care se dezvoltă zonele urbane învecinate. Interacțiunea este bidirecțională: extinderea urbană generează presiuni (poluare, fragmentare), în timp ce ariile naturale reprezintă o oportunitate pentru creșterea calității vieții. PUG-ul trebuie să gestioneze această relație, asigurând compatibilitatea pe termen lung între dezvoltare și conservare.

Impactul potențial al dezvoltării municipiului asupra ariilor protejate este de natură multiplă.

1. **Impactul hidrologic:** Creșterea suprafețelor impermeabilizate modifică regimul hidrografic, iar deversările de ape uzate, chiar epurate, afectează calitatea apei în aval.
2. **Poluarea aerului:** Emisiile din trafic și industrie pot fi transportate pe distanțe mari.
3. **Fragmentarea habitatelor:** Dezvoltarea infrastructurii la periferia orașului poate întrerupe coridoarele ecologice.

PUG-ul trebuie să evalueze aceste riscuri și să propună măsuri concrete de atenuare:

- A. Crearea de zone tampon plantate la limita intravilanului;

B. Impunerea de soluții avansate de epurare a apelor uzate și de management al apelor pluviale (suprafețe permeabile, acoperișuri verzi);

C. Protejarea strictă și refacerea coridoarelor ecologice care fac legătura cu rețeaua naturală metropolitană.

Prezența ariilor naturale protejate în proximitate oferă oportunități majore de recreere și turism. PUG-ul poate valorifica acest potențial prin dezvoltarea unei infrastructuri de "turism soft", cu impact redus. Măsurile includ:

1. Propunerea de trasee de cicloturism și drumeție care să lege rețeaua urbană de limitele ariilor protejate, creând o rețea de mobilitate alternativă la scară metropolitană;
2. Crearea de puncte de informare turistică la porțile de intrare în oraș, care să promoveze un pachet turistic integrat (atracții culturale din Ploiești și naturale din zona metropolitană);
3. Stabilirea de reguli clare pentru dezvoltarea infrastructurii turistice, asigurând conformitatea cu planurile de management ale ariilor protejate.

O colaborare instituțională strânsă între administrația municipiului și administratorii ariilor naturale este crucială. PUG-ul poate juca un rol de mediator, propunând un cadru de dezvoltare care să integreze patrimoniul natural metropolitan ca un activ strategic.

2.4. Impactul proiectelor majore de infrastructură

Proiectele majore de infrastructură, planificate la nivel național sau regional, au un impact structurant profund asupra peisajului. Acestea reconfigurează accesibilitatea și pot genera noi poli de dezvoltare, dar pot crea și bariere dacă nu sunt integrate corespunzător. Analiza acestor proiecte și a impactului lor asupra Ploieștiului este esențială pentru o abordare proactivă, prin care PUG-ul nu doar se adaptează, ci ghidează implementarea locală a acestor proiecte pentru a maximiza beneficiile și a minimiza impactul negativ asupra peisajului.

În domeniul infrastructurii de transport, impactul cel mai mare este generat de proiectele rutiere și feroviare. Modernizarea căilor ferate pentru viteze sporite (parte din Coridorul Paneuropean IV) și construcția unor noi noduri rutiere pe autostrada A3 și pe centura orașului vor modifica semnificativ peisajul. Beneficiile includ îmbunătățirea conectivității la rețeaua națională (DN1, DN1A, DN1B) și europeană (E60, E577), stimulând dezvoltarea economică. Riscurile includ un impact vizual puternic, fragmentarea coridoarelor ecologice și poluarea fonică. PUG-ul va propune măsuri concrete de integrare peisagistică:

- A. Realizarea obligatorie de perdele de vegetație de-a lungul noilor artere, cu o lățime minimă definită în RLU;
- B. Proiectarea de pasaje faunistice sub/peste noile infrastructuri pentru a asigura continuitatea ecologică;
- C. Impunerea unor standarde de design pentru structurile vizibile (poduri, pasaje), pentru a le integra arhitectural.

Noile noduri de transport vor fi tratate ca zone de oportunitate, fiind încadrate de reglementări urbanistice care să catalizeze dezvoltări economice (logistică, servicii), nu expansiune rezidențială haotică.

În sectorul energetic și al utilităților, proiectele de anvergură includ dezvoltarea de parcuri fotovoltaice în zona periurbană și modernizarea rețelelor magistrale de transport al gazelor naturale sau al produselor petroliere, o componentă istorică a regiunii. Fiecare intervenție are un impact peisagistic specific. Parcurile fotovoltaice ocupă suprafețe mari și pot altera percepția asupra peisajului agricol, iar coridoarele de utilități impun servituți. PUG-ul trebuie să stabilească un dialog cu promotorii acestor proiecte pentru a găsi soluții optime. Măsurile includ: 1. Definirea în PUG a unor zone preferențiale pentru amplasarea parcurilor de energii regenerabile, pe baza unor criterii de impact peisagistic redus și a evitării terenurilor agricole de înaltă calitate; 2. Impunerea, prin RLU, a unor condiții de integrare vizuală, precum realizarea de perdele plantate perimetrale. De asemenea, PUG-ul va asigura corelarea planurilor de dezvoltare a rețelelor edilitare locale cu cele magistrale. Analiza impactului acestor proiecte permite PUG-ului să joace un rol de coordonare, asigurând că dezvoltarea la scară largă respectă și valorifică specificul peisajului local.



3. ANALIZA CADRULUI NATURAL

Cadrul natural al municipiului Ploiești este definit de încadrarea în Câmpia Piemontană a Ploieștilor, un sistem cu vulnerabilități și potențialități specifice care condiționează direct dezvoltarea urbană. Analiza componentelor sale – de la relief la biodiversitate – nu este un exercițiu descriptiv, ci fundamentul tehnic pentru reglementările urbanistice, având ca scop integrarea conștientă a suportului natural în viziunea de dezvoltare a orașului.

Metodologia de analiză a corelat datele din surse documentare (studii geotehnice, hidrologice, date climatologice) și sisteme informaționale geografice (GIS) cu observațiile de pe teren. Au fost cartografiate și suprapuse straturile de informație relevante pentru a identifica tendințele, constrângerile și oportunitățile la scara întregului teritoriu administrativ. Acest demers asigură fundamentarea deciziilor PUG pe o bază de date completă și actualizată, deși scara de lucru generală nu permite o micro-zonare exhaustivă.

3.1. Relief și geomorfologie

Teritoriul municipiului Ploiești se încadrează în Câmpia Piemontană a Ploieștilor, cu un relief predominant plan și altitudini cuprinse între 140 și 180 de metri. Această uniformitate topografică a facilitat extinderea concentrică a așezării și dezvoltarea rețelelor de infrastructură. Absența barierelor topografice majore a permis o dezvoltare omogenă, dar a creat vulnerabilități legate de drenajul apelor de suprafață. O pantă generală redusă pe direcția Nord-Sud dirijează scurgerea apelor și influențează dinamica hidrografică, fiind un factor esențial în planificarea sistemelor edilitare. De asemenea, prezența unor terase fluviatile cu diferențe de nivel de câțiva metri a constituit istoric locații preferențiale pentru așezări, oferind protecție la inundații. Analiza acestor forme de microrelief este necesară pentru a identifica zonele cu potențial peisagistic sau cu restricții de construire.

Procese geomorfologice active de mare intensitate sunt absente. Totuși, la nivel de detaliu, există vulnerabilități specifice:

1. **Eroziune laterală:** Malurile neconsolidate ale cursurilor de apă sunt expuse acestui risc, în special în timpul viiturilor.
2. **Tasarea terenului:** Reprezintă o problemă punctuală, în special în zonele cu umpluturi antropice sau cu o structură geologică specifică.

Aceste riscuri impun o condiționare a dezvoltării prin PUG: obligativitatea realizării de studii geotehnice aprofundate pentru orice proiect de construcție în zonele identificate ca vulnerabile.



Concluziile acestor studii vor fundamenta măsurile speciale de fundare a construcțiilor și reglementările specifice de construire, asigurând dezvoltarea sigură a fondului construit.

3.2. Rețeaua hidrografică

Rețeaua hidrografică structurează peisajul municipiului, având un rol ecologic, funcțional și estetic determinant. Râul Teleajen, care marchează limita estică, este un coridor ecologic de importanță regională, iar luncile și terasele sale condiționează extinderea intravilanului. Afluentul său, pârâul Dâmbu, traversează țesutul urban pe direcția Nord-Vest - Sud-Est. Deși în mare parte regularizat și poluat, Dâmbu reprezintă o oportunitate majoră de reabilitare ecologică și de creare a unei axe verzi-albastre a orașului. Pe lângă cursurile de apă, lacurile de origine antropică (Lacul de la Sala Sporturilor, Lacul din Parcul Municipal Vest) funcționează ca noduri de biodiversitate. Principala problemă asociată rețelei hidrografice este riscul la inundații în zonele joase. Această vulnerabilitate impune, conform Legii Apelor nr. 107/1996, o reglementare strictă în PUG: interzicerea sau condiționarea severă a construirii în perimetrele de risc definite.

3.3. Climă și microclimate

Clima temperat-continentală a Ploieștiului (temperatura medie anuală de 10°C, precipitații de 600 mm) este alterată la nivel local de efectul de "insulă de căldură urbană". Zonele centrale, dens construite, înregistrează temperaturi estivale superioare zonelor periferice. Problema este agravată de lipsa spațiilor verzi, în timp ce parcurile existente și coridoarele de vegetație acționează ca zone de ameliorare microclimatică. Vânturile dominante din direcția Nord-Est au o viteză și o direcție modificate de "canioanele urbane" create de trama stradală și de clădirile înalte, cu impact asupra dispersiei poluanților. Amenințarea principală este reprezentată de schimbările climatice, care vor intensifica fenomenele extreme (valuri de căldură, ploi torențiale). Consecința directă pentru PUG este necesitatea de a integra măsuri obligatorii de adaptare, precum:

1. Extinderea infrastructurii verzi pentru a combate efectul de insulă de căldură.
2. Implementarea de soluții pentru managementul sustenabil al apelor pluviale (suprafețe permeabile, bazine de retenție).
3. Promovarea eficienței energetice a clădirilor prin reglementări specifice.

3.4. Floră și faună

Biodiversitatea municipiului Ploiești este specifică zonelor de câmpie puternic antropizate, fiind compusă în principal din specii adaptate la mediul urban (sinantropice). Vegetația arborescentă, dominată de specii precum teiul (*Tilia* spp.) sau castanul (*Aesculus hippocastanum*), are un rol



ecologic crucial, dar este distribuită neuniform. Fauna este reprezentată de specii cu o mare capacitate de adaptare, precum vrabia de casă (*Passer domesticus*) sau veverița. Problema fundamentală este fragmentarea habitatelor, cauzată de barierele de infrastructură. Coridoarele ecologice de-a lungul căilor ferate sau a cursurilor de apă, deși discontinue, sunt vitale pentru conectivitatea biologică. Această disfuncționalitate impune PUG-ului să definească o strategie clară pentru refacerea conectivității, prin:

- a) Protejarea și cartarea zonelor importante pentru biodiversitate.
- b) Managementul ecologic al spațiilor verzi.
- c) Propunerea de măsuri concrete de reconstrucție ecologică pentru a spori capitalul natural al orașului.

3.5. Tipuri de habitate

Teritoriul municipiului Ploiești este un mozaic de habitate predominant antropice și semi-naturale, a căror inventariere este esențială pentru structurarea rețelei ecologice. Habitatele acvatice (Teleajen, Dâmbu, lacuri) și cele de luncă și zăvoi funcționează ca principalele coridoare și noduri ecologice. Acestea sunt completate de habitatele de pajiște (periurbane și ruderales) și cele specifice mediului urban (parcuri, grădini, aliniamente stradale, cimitire). Problema principală, care constituie o concluzie a analizei cadrului natural, este lipsa de conectivitate dintre aceste habitate. Această fragmentare limitează funcționalitatea ecologică a întregului sistem. Prin urmare, o direcție strategică fundamentală pentru PUG este definirea și implementarea unei rețele ecologice funcționale la scara întregului municipiu. Această necesitate de a integra elementele naturale într-o viziune sistemică pregătește tranziția către analiza cadrului antropic, unde vor fi identificate barierele și oportunitățile de intervenție.



4. ANALIZA CADRULUI ANTROPIC

Peisajul antropic al municipiului Ploiești este un palimpsest, o reflectare a istoriei, valorilor sociale și modului de viață al comunității. Analiza sa investighează structura urbană, utilizarea terenurilor și rețelele de infrastructură ca produse ale evoluției istorice. Acest capitol identifică elementele antropice valoroase, conflictele generate de dezvoltare și logica structurii urbane pentru a evalua modul în care activitățile umane au transformat cadrul natural.

Analiza este integratoare, combinând studiul istoric și morfologic cu instrumente de cartografiere GIS. Suprapunerea hărților tematice (istorice, cadastrale, ortofotoplanuri) permite identificarea tiparelor de dezvoltare, a zonelor de conflict și a oportunităților de intervenție, fundamentând o diagnoză aprofundată a peisajului creat de om.

4.1. Evoluție istorică

Originile și dezvoltarea istorică a municipiului Ploiești determină direct peisajul antropic actual, fiecare etapă lăsând urme vizibile în trama stradală, morfologia urbană și arhitectura clădirilor. Evoluția de la un târg medieval la un centru industrial de importanță națională, accelerată de exploatarea petrolului în secolul al XIX-lea, a constituit motorul principal al transformărilor spațiale. Această perioadă a adus construcția de rafinării, dezvoltarea unei rețele feroviare dense și apariția unor cartiere rezidențiale distincte. Nucleul istoric, cu trama sa neregulată, contrastează cu extensiile planificate ulterior, care reflectă viziuni urbanistice diferite. Evenimente majore, precum bombardamentele din Al Doilea Război Mondial sau sistematizările din perioada socialistă, au creat rupturi în evoluția organică a orașului. Lista Monumentelor Istorice oferă repere concrete ale acestei moșteniri, punctând peisajul cu mărturii ale diferitelor epoci, precum Biserica "Maica Precista" (PH-II-m-A-16233), Palatul Culturii (PH-II-m-A-16247) sau Biserica Domnească "Sf. Apostoli Petru și Pavel" (PH-II-m-A-16288). Siturile arheologice, precum cele de la "Bloc 122" (PH-I-s-B-16113) sau "Târg" (PH-I-s-A-16131), atestă o locuire mult mai veche a teritoriului, ale cărei urme necesită măsuri de protecție în cadrul planificării.

Studiul evoluției istorice a așezării relevă suprapunerea a cel puțin cinci straturi de dezvoltare distincte, fiecare cu logica sa proprie:

1. **Stratul pre-industrial:** Caracterizat prin clădiri de înălțime redusă (P, P+1), densitate moderată și mixitate funcțională (locuință și meșteșug). Acest strat este cel mai bine conservat în situl urban "Centrul istoric" (PH-II-s-B-16266), deși este supus unor presiuni imobiliare considerabile.



2. **Stratul dezvoltării industriale (sf. sec. XIX - înc. sec. XX):** Se manifestă prin ansambluri industriale, colonii muncitorești și clădiri reprezentative pentru burghezia industrială, concentrate de-a lungul axelor principale, precum Bulevardul Independenței.
3. **Stratul modernist interbelic:** Adaugă imobile de apartamente și vile valoroase, care au contribuit la modernizarea imaginii urbane.
4. **Stratul dezvoltării socialiste:** A schimbat radical scara orașului prin construcția marilor ansambluri de locuințe colective (cartierele Nord, Vest), generând un peisaj omogen, cu spații publice slab definite.
5. **Stratul post-1990:** Este caracterizat printr-o dezvoltare mai puțin controlată, cu extinderi rezidențiale la periferie (urban sprawl) și apariția unor noi tipologii precum centrele comerciale de mari dimensiuni. Analiza acestor straturi este crucială pentru a înțelege complexitatea și conflictele peisajului antropic actual.

4.2. Utilizarea terenului (Land use)

Organizarea funcțională a municipiului Ploiești este dominată de funcțiunea rezidențială, care ocupă majoritatea suprafeței construite. Aceasta este distribuită eterogen, de la zone de locuințe individuale cu densitate redusă la mari ansambluri de locuințe colective cu densități ridicate. A doua funcțiune majoră este cea industrială, concentrată istoric în platforme în sudul și estul orașului. Multe dintre acestea sunt astăzi subutilizate, reprezentând o oportunitate majoră pentru regenerare urbană. Funcțiunile de comerț și servicii se concentrează în zona centrală, dar și în noi poli periferici. Spațiile verzi sunt distribuite inegal, iar rețeaua de infrastructură majoră (căi ferate, drumuri naționale) fragmentează teritoriul și creează bariere. Terenurile agricole joacă încă un rol în peisajul periurban, fiind supuse presiunii de urbanizare. O cartografiere detaliată a utilizării terenurilor, conform clasificării HILUCS, este necesară pentru a identifica zonele monofuncționale, zonele mixte și conflictele majore, fundamentând astfel reglementările de zonificare.

Distribuția tipurilor de utilizare a terenului relevă o structură urbană complexă:

- a) Zona centrală multifuncțională: Concentrează funcțiuni administrative, culturale, comerciale și de servicii, alături de locuințe, generând vitalitate, dar și presiuni legate de trafic.
- b) Inele rezidențiale: Diverse ca tipologie și densitate. Marile ansambluri socialiste sunt predominant monofuncționale, cu deficit de dotări și spații publice de calitate. Dezvoltările post-1990 de la periferie au generat expansiune urbană cu densitate redusă ("urban sprawl").
- c) Platforme industriale (brownfields): Situate în sud și est, unele active, altele dezafectate. Cele dezafectate reprezintă rezerve de teren importante, dar necesită investiții considerabile în ecologizare.

d) Enclave funcționale: Unități militare sau spitalicești care acționează fie ca bariere, fie ca oportunități.

e) Sistemul de spații verzi: Conectivitatea dintre parcuri, scuaruri și coridoarele ecologice de-a lungul râului Teleajen și pâraului Dâmbu este redusă sau fragmentată.

4.3. Morfologie urbană

Morfologia urbană a Ploieștiului este un produs al evoluției sale istorice, definită de trei componente principale: trama stradală, parcellar și tipologia clădirilor. Trama stradală combină o rețea de origine medievală, organică, în zona centrală, cu o rețea de bulevarde rectilinii suprapusă în secolul al XIX-lea și cu tramele ortogonale, rigide, ale ansamblurilor socialiste. Parcelarul variază de la cel fragmentat și neregulat în zonele istorice, la parcele regulate în cartierele noi. Tipologia clădirilor este diversă: case de târgoveți, vile neoromânești sau moderniste și blocuri de locuințe colective. Înțelegerea acestor caracteristici morfologice este crucială pentru a defini unități de țesut urban coerente, cu reguli de construire adaptate specificului local, astfel încât orice intervenție nouă să dialogheze cu morfologia existentă.

Analiza țesutului urban existent relevă tipologii morfologice distincte, fiecare necesitând o abordare diferențiată în cadrul PUG:

1. **Țesutul istoric central:** Caracterizat prin densitate mare, mixitate funcțională, fronturi continue și tramă neregulată. Provocările majore sunt starea avansată de degradare a clădirilor și presiunea traficului.
2. **Cartierele-grădină interbelice:** Cu locuințe individuale pe parcele medii și vegetație abundentă. Sunt vulnerabile la densificări necontrolate care le pot altera caracterul.
3. **Țesutul marilor ansambluri de locuințe colective:** Caracterizat prin clădiri repetitive și spații deschise ample, dar slab definite. Problemele principale sunt reabilitarea termică, managementul parcarilor și revitalizarea spațiilor publice.
4. **Țesutul industrial:** Cu hale de mari dimensiuni și rețele dense de infrastructură. Reconversia acestor zone este o provocare complexă, dar și o oportunitate majoră.
5. **Țesutul periurban recent:** Cu densitate redusă și infrastructură incompletă, generează costuri mari și dependență de automobil.

4.4. Infrastructură și rețele

Rețeaua de infrastructură majoră asigură funcționalitatea orașului, dar simultan structurează și fragmentează peisajul. Rețeaua feroviară, cu liniile M300 și M500, constituie una dintre cele mai puternice bariere fizice, secționând cartiere. Rețeaua rutieră majoră, formată din drumuri naționale (DN1, DN1A, DN1B) și centura ocolitoare, are un impact similar, generând poluare fonică



și atmosferică. Pasajele supraterrane și podurile pot avea un impact vizual negativ. Rețelele tehnico-edilitare majore (linii de înaltă tensiune, conducte magistrale) creează culoare de protecție care impun restricții de construire. Cartarea precisă a acestor rețele este esențială pentru a evita conflictele de utilizare a terenului și pentru a propune soluții de atenuare a impactului, precum integrarea coridoarelor de protecție într-un sistem de spații verzi liniare.

Dezvoltarea rețelei de infrastructură trebuie să urmeze o viziune integrată:

- a) Transport rutier: Disfuncționalitățile la intersecția dintre diferitele niveluri ale rețelei (național, colector, local) necesită soluții de management al traficului.
- b) Transport public: Congestia și frecvența redusă pe anumite rute impun modernizarea și optimizarea sistemului.
- c) Transport alternativ: Rețeaua de piste pentru biciclete, insuficient dezvoltată și discontinuă, trebuie extinsă și integrată.
- d) Rețele tehnico-edilitare: Rețelele de apă, canalizare, termoficare, energie electrică și gaze naturale necesită extinderi și modernizări pentru a susține dezvoltarea urbană și pentru a crește eficiența, luând în considerare tehnologii de tip "smart grid".

4.5. Biodiversitate în mediul urban

Orașele sunt ecosisteme complexe, iar biodiversitatea din Ploiești este direct influențată de calitatea habitatelor antropice. Spațiile verzi reprezintă principalele habitate care susțin biodiversitatea. Parcurile mari, precum Parcul Municipal Vest, funcționează ca "insule" de biodiversitate. Aliniamentele stradale acționează ca importante coridoare de deplasare, iar grădinile private susțin polenizatorii. Cimitirele și anumite clădiri oferă, de asemenea, habitate neașteptate. Problema fundamentală este fragmentarea acestor habitate de către coridoarele de infrastructură și zonele dens construite. O strategie eficientă trebuie să se concentreze nu doar pe protejarea "insulelor" de vegetație, ci și pe crearea și refacerea coridoarelor ecologice care să le conecteze într-o rețea funcțională la scara întregului oraș.

Identificarea bogăției specifice a organismelor în context antropic necesită o abordare diferențiată pe tipuri de habitate. În parcurile urbane mature, pot fi întâlnite specii precum ciocănitoarea pestriță mare (*Dendrocopos major*) sau diverse specii de silvii (*Sylvia* spp.). Lacurile atrag specii de păsări de apă. Aliniamentele stradale sunt valoroase în special dacă sunt formate din specii native. Anumite specii de păsări, precum drepneaua neagră (*Apus apus*), cuibăresc aproape



exclusiv în cavitățile clădirilor și necesită o atenție specială. Pentru a spori biodiversitatea, PUG-ul poate propune măsuri precum:

1. Promovarea utilizării speciilor native în noile plantații;
2. Crearea de "acoperișuri verzi" și "pereți verzi";
3. Amenajarea de grădini pentru polenizatori;
4. Adoptarea unor practici de management ecologic al spațiilor verzi.

Această înțelegere a modului în care activitatea umană modelează biodiversitatea orașului pregătește tranziția către analiza unităților de peisaj, care va integra elementele naturale și antropice într-o viziune sistemică.



5. IDENTIFICAREA ȘI CARACTERIZAREA UNITĂȚILOR DE PEISAJ

Delimitarea teritoriului administrativ al municipiului Ploiești în unități de peisaj omogene constituie un instrument de analiză granulară, esențial pentru fundamentarea reglementărilor din Planul Urbanistic General. Acest proces de sinteză structurează informațiile detaliate în capitolele 3 și 4, transformând analiza componentelor individuale (naturale și antropice) într-o diagnoză a sistemului teritorial. Fiecare unitate de peisaj este definită de un caracter specific, de valori și de un grad de sensibilitate, rezultate din interacțiunea factorilor naturali și antropici. Acest capitol are un rol exclusiv diagnostic, stabilind baza de cunoștințe necesară pentru etapele de strategie și reglementare, fără a formula propuneri de intervenție.

Metodologia de delimitare a unităților de peisaj integrează analiza geospațială (GIS), cercetarea de teren și documentarea istorică pentru a identifica configurații teritoriale cu identitate distinctă. Limitele unităților de peisaj corespund cu bariere fizice majore:

1. Naturale (râul Teleajen, pârâul Dâmbu);
2. Antropice (coridoare feroviare M300/M500, șoseaua de centură, bulevarde principale).

Criteriile de delimitare includ omogenitatea caracteristicilor fizico-geografice, coerența morfologiei urbane și a modului de utilizare a terenului (conform HILUCS) și prezența elementelor identitare puternice. Acest demers asigură o structură de analiză obiectivă și replicabilă, utilizabilă ca instrument de monitorizare a evoluției peisajului.

5.1. Metodologia de caracterizare a peisajului

Delimitarea unităților de peisaj se bazează pe principiul integrării, recunoscând peisajul ca un sistem complex, rezultat al interacțiunii dintre factorii naturali și antropici. Scopul este crearea unei hărți a "caracterului peisajului", instrument esențial pentru o planificare sensibilă la context. Procesul de delimitare a urmat o succesiune de patru pași:

- A. Suprapunerea straturilor de informație geografică (GIS) pentru identificarea limitelor majore, naturale (cursuri de apă) și antropice (infrastructură majoră).
- B. Analiza utilizării terenurilor și a morfologiei pentru a contura zonele cu omogenitate funcțională și structurală.
- C. Rafinarea pre-delimitărilor prin analiza documentelor istorice și a ortofotoplanurilor, pentru identificarea zonelor cu caracter cultural distinct.



D. Validarea pe teren a limitelor, prin observație directă, pentru confirmarea coerenței vizuale și a caracterului unităților.

Pentru fiecare unitate de peisaj delimitată, a fost elaborată o fișă de caracterizare standardizată, asigurând o analiză comparativă la nivelul întregului municipiu. Conținutul minim obligatoriu al unei fișe include nouă componente esențiale:

1. **Cod și denumire:** Un identificator unic și o denumire sugestivă.
2. **Localizare și delimitare:** Descrierea limitelor și a relației cu unitățile învecinate.
3. **Descrierea caracterului:** Sinteza elementelor dominante (naturale și antropice) care definesc identitatea vizuală și funcțională.
4. **Componenta naturală:** Detalii privind relieful, hidrografia, vegetația specifică.
5. **Componenta antropică:** Detalii privind utilizarea terenului, morfologia urbană, patrimoniul construit (cu referire la coduri LMI, ex: PH-II-s-B-16266 pentru Situl urban "Centrul istoric").
6. **Analiza vizuală:** Descrierea perspectivelor cheie, a siluetei și a elementelor vizuale dominante.
7. **Valori identificate:** Listarea valorilor ecologice, culturale, istorice, sociale sau estetice.
8. **Vulnerabilități și presiuni:** Identificarea amenințărilor (presiune imobiliară, poluare, trafic).
9. **Grad de sensibilitate:** Evaluare sintetică a fragilității peisajului la transformări viitoare (redus/mediu/ridicat).

Această abordare metodologică asigură o bază de date solidă și structurată, esențială pentru fundamentarea propunerilor de reglementare din PUG.

5.2. Unități de peisaj natural

Unitățile de peisaj natural din Ploiești, deși restrânse ca suprafață, sunt definite de predominanța componentelor naturale și joacă un rol fundamental în structura ecologică a municipiului. Acestea nu sunt rezerve de teren, ci o infrastructură verde esențială.

Principala unitate este Coridorul hidrografic al râului Teleajen, care marchează limita estică. Caracterul său este definit de albia râului, zăvoaie și luncă inundabilă. Deși parțial regularizat, funcționează ca axă de migrație pentru faună la nivel regional. Vulnerabilitățile sale sunt:

- 1) Poluarea apei;
- 2) Depozitarea necontrolată a deșeurilor pe maluri;
- 3) Presiunea de construire în zona de protecție, conform Legii Apelor nr. 107/1996.



O a doua unitate este Coridorul pârâului Dâmbu. Acesta traversează orașul și, deși puternic modificat, reprezintă o oportunitate majoră pentru crearea unei axe verzi-albastre, prin proiecte de reabilitare ecologică.

Parcul Municipal Vest, cu lacul și vegetația sa matură, poate fi considerat o unitate de peisaj semi-naturală, funcționând ca un nod de biodiversitate. Toate aceste unități se confruntă cu presiunea constantă a dezvoltării urbane, fragmentarea și managementul inadecvat fiind amenințări directe. Implicația pentru PUG este necesitatea de a institui zone de protecție stricte și de a iniția programe de reconstrucție ecologică pentru a consolida această infrastructură verde.

5.3. Unități de peisaj agricol

Peisajul agricol reprezintă o componentă importantă a teritoriului periurban al Ploieștiului, acționând ca zonă tampon între țesutul urban și cadrul natural. Principala amenințare este expansiunea urbană necontrolată ("urban sprawl"), care duce la consumul ireversibil de teren agricol valoros. Acest proces este haotic, generând un peisaj hibrid, dezorganizat, cu construcții izolate și infrastructură precară, în special la contactul cu comunele Berceni, Bărcănești și Târgșoru Vechi.

Principalele unități de peisaj agricol se regăsesc la periferia municipiului, în zonele sudice, estice și vestice. Acestea sunt caracterizate prin:

- a) Agricultură extensivă: parcele de mari dimensiuni, cu culturi de cereale și plante tehnice. Peisajul este relativ monoton, întrerupt de alinamente de arbori de-a lungul drumurilor de exploatare.
- b) Agricultură de proximitate: parcele mai mici, exploatate în regim de gospodărie individuală, cu legumicultură și pomicultură, având un rol important în aprovizionarea piețelor locale.

Vulnerabilitatea majoră, expansiunea urbană, impune o decizie fermă în PUG: delimitarea strictă a intravilanului și crearea unor "centuri verzi" de protecție a peisajului agricol, conform principiilor din Planul de amenajare a teritoriului național (PATN). Fără o reglementare clară a zonelor de tranziție, resursa de teren agricol și caracterul peisajului periurban vor continua să se degradeze.

5.4. Unități de peisaj urban

Unitățile de peisaj urban acoperă cea mai mare parte a teritoriului și sunt definite de predominanța elementelor antropice. Caracterul fiecărei unități este un palimpsest al evoluției istorice, necesitând o analiză a calității funcționale, sociale și ecologice a spațiului.



Pe teritoriul municipiului Ploiești se disting următoarele unități majore, care stau la baza definirii Unităților Teritoriale de Referință (UTR) în Regulamentul Local de Urbanism:

1. **Unitatea centrală istorică (corespunzătoare sitului urban PH-II-s-B-16266):** definită de trama stradală neregulată, parcellar dens și clădiri de patrimoniu. Este vulnerabilă la presiuni imobiliare și trafic. Reglementările PUG trebuie să impună protecție strictă și un Plan Urbanistic Zonal dedicat zonelor construite protejate.
2. **Unitatea bulevardelor principale (ex: Bd. Independenței):** axe de modernizare de la sfârșitul secolului XIX, cu fronturi continue valoroase. Problemele sunt legate de poluarea vizuală și de traficul intens.
3. **Unitățile marilor ansambluri de locuințe colective (ex: cartierele Nord, Vest):** peisaje repetitive, cu spații deschise slab definite și deficit de parări. Necesită strategii de regenerare urbană axate pe calitatea spațiului public.
4. **Unitățile cartierelor de locuințe individuale (ex: interbelice):** oferă o calitate ridicată a locuirii, dar sunt vulnerabile la densificări necontrolate. PUG trebuie să protejeze caracterul acestora prin indicatori urbanistici restrictivi.
5. **Unitățile platformelor industriale ("brownfield"):** situate în sud și est, cu un uriaș potențial de regenerare. PUG trebuie să le desemneze ca zone prioritare pentru reconversie, atrăgând investiții prin stimulente urbanistice.
6. **Unitățile de peisaj periurban recent:** formează o zonă de tranziție haotică. Necesită reguli clare pentru a opri extinderea difuză și pentru a structura dezvoltarea viitoare.

6. ANALIZA COMPONENTELOR VIZUALE ALE PEISAJULUI

Analiza perceptivă a peisajului urban fundamentează deciziile de planificare menite să consolideze identitatea și lizibilitatea municipiului Ploiești. Acest demers evaluează elementele care compun imaginea vizuală a orașului ca o construcție estetică, nu doar funcțională, stabilind un cadru tehnic pentru protejarea perspectivelor valoroase și integrarea armonioasă a noilor dezvoltări, cu impact direct asupra calității vieții.

Metodologia aplicată transpune cadrul teoretic al lui Kevin Lynch la specificul municipiului Ploiești, asigurând o analiză structurată și replicabilă. {"Teoria lui Lynch postulează că oamenii își construiesc hărți mentale ale mediului urban pe baza a cinci tipuri de elemente: căi, limite, cartiere, noduri și repere."} [p: Lynch, Kevin, „The Image of the City”, The MIT Press, 1960, Capitolul III]. Instrumentele de analiză au inclus:

1. Cartografierea GIS a structurilor vizuale majore (repere, coridoare);
2. Analiza perspectivelor dinamice de pe arterele principale;
3. Corelarea datelor cu surse fotografice și documentare.

Ipoteza de lucru este că peisajul Ploieștiului, deși complex, poate fi descompus într-un set de elemente a căror interacțiune definește gradul de „imagibilitate” (imageability) – calitatea care face un loc recognoscibil și memorabil, o condiție esențială pentru orientare și apartenență.

6.1. Siluetă urbană (Skyline) și repere vizuale

Silueta urbană a Ploieștiului este o compoziție complexă, rezultată din suprapunerea a trei straturi de repere verticale, care definesc identitatea vizuală a orașului percepută de la distanță. Într-un relief de câmpie, aceste elemente construite capătă o importanță fundamentală în structurarea imaginii de ansamblu. Analiza identifică gradul de coerență al acestei siluete pentru a fundamenta reglementările privind regimul de înălțime, o problemă critică fiind modul de integrare a viitoarelor construcții înalte fără a genera conflicte vizuale.

Structura actuală a siluetei este definită de trei categorii de repere dominante, fiecare cu un rol specific în peisaj:

1. **Repere verticale tradiționale:** Ancorele istorice și spirituale ale peisajului, precum turlele bisericilor monument istoric, deși cu înălțimi moderate, au o valoare simbolică majoră. Exemplele includ Clopotnița Bisericii "Sf. Ioan Botezătorul" (PH-II-m-A-16261) și turnul Palatului Culturii (PH-II-m-A-16247), care structurează vizual zona centrală.



- 2. Repere industriale:** Componenta definitorie pentru identitatea vizuală a Ploieștiului, formată din coșuri de fum înalte, instalații complexe și rezervoare de mari dimensiuni. Acestea compun o siluetă industrială puternică, vizibilă în special dinspre sud și est (KILO_CAROURILE [X13, Yo6] și [X14, Yo7]), o mărturie a istoriei economice a orașului.
- 3. Repere verticale contemporane:** Clădirile de birouri înalte din zona centrală și de vest, blocurile turn de locuințe și pilonii de telecomunicații. Acestea au modificat scara percepției și au creat noi poli de atracție vizuală, generând uneori rupturi de scară.

Coerența siluetei urbane este o problemă de planificare, fiind direct dependentă de o distribuție ordonată a elementelor înalte. În Ploiești se constată o concentrare a clădirilor înalte în zona centrală, dar și o apariție punctuală și necontrolată a unor volume în zone cu regim de înălțime redus. Problema principală pentru PUG este gestionarea dezvoltării pe verticală. O strategie viabilă este definirea unor "clustere" de clădiri înalte în noduri urbane strategice, precum zona gării de sud (KILO_CAROU [X12, Yo4]) sau zonele de reconversie industrială, unde impactul asupra țesutului istoric este minim. Implicația pentru RLU este necesitatea de a institui măsuri stricte: A. Protejarea conurilor de vizibilitate către reperele istorice; B. Limitarea regimului de înălțime în zonele construite protejate; C. Condiționarea oricărei noi construcții înalte de realizarea unor studii de impact vizual aprofundate.

6.2. Puncte de belvedere și perspective panoramice

Punctele de belvedere reprezintă o resursă peisagistică valoroasă, oferind perspective ample care permit înțelegerea structurii urbane la o scară panoramică. Într-un oraș de câmpie, unde punctele de belvedere naturale sunt rare, cele artificiale, create de clădirile înalte, capătă o importanță strategică. Analiza acestora a evaluat calitatea perspectivelor (ce se vede, unghiul de deschidere, obstrucții) pentru a fundamenta măsuri de protecție și valorificare.

Punctele de belvedere potențiale din Ploiești se clasifică în funcție de accesibilitate și natură:

- 1. Puncte de belvedere publice sau semi-publice:** Acestea includ etajele superioare ale clădirilor publice (ex: Palatul Administrativ), terasele centrelor comerciale sau structuri industriale dezafectate (ex: castele de apă) care pot fi reconvertite. Acestea prezintă cel mai mare potențial de a deveni atracții urbane.
- 2. Puncte de belvedere private:** Balcoanele și terasele de la etajele superioare ale blocurilor de locuințe contribuie semnificativ la calitatea locuirii, dar nu sunt accesibile public.
- 3. Perspective panoramice dinamice:** Percepții fugitive, dar memorabile, de pe infrastructuri supraterrane precum pasajele rutiere sau podurile feroviare.
- 4. Puncte de belvedere externe:** Dealurile subcarpatice din nord oferă perspective asupra orașului în contextul său teritorial, importante pentru înțelegerea relației urban-rural.



Protejarea acestor perspective impune măsuri concrete în PUG. Pentru fiecare punct de belvedere major, se va delimita un **con de vizibilitate**, un sector de peisaj protejat de obstrucții. În interiorul acestor conuri, RLU va institui reglementări stricte privind regimul de înălțime al noilor construcții. Consecința este că orice proiect nou pe axa vizuală dintre un punct de belvedere și un monument istoric va fi condiționat pentru a nu bloca vederea. Pe lângă protecție, valorificarea este esențială. PUG-ul trebuie să includă în planul de acțiune proiecte pentru amenajarea unor platforme de observare dotate cu panouri informative, transformând aceste locuri în puncte de atracție turistică și de educație urbană, contribuind la o imagine mentală mai clară a orașului.

6.3. Coridoare și conuri vizuale

Coridoarele vizuale sunt axe structurante ale peisajului urban, perspective lungi de-a lungul străzilor sau cursurilor de apă, care ghidează privirea către un punct focal (monument, reper). Acestea contribuie esențial la lizibilitatea și ordinea vizuală a orașului. Trama stradală a Ploieștiului, în special cea de la cumpăna secolelor XIX-XX, oferă numeroase astfel de coridoare potențiale a căror valoare trebuie recunoscută, protejată și consolidată.

Principalele coridoare vizuale ale municipiului sunt definite de axele rutiere majore și necesită o abordare diferențiată:

- a) Bulevardul Independenței: Reprezintă cel mai important coridor vizual, legând sudul orașului de centru și având ca punct focal Palatul Culturii (PH-II-m-A-16247). Calitatea sa este dată de coerența fronturilor, aliniamentele de arbori și lățimea spațiului public. Problema principală este fragmentarea sa de către publicitatea excesivă.
- b) Alte artere rectilinii: Bulevardul Republicii și Strada Gheorghe Doja funcționează ca importante coridoare vizuale, dar calitatea lor este inferioară, fiind afectate de discontinuitatea fronturilor și de o poluare vizuală ridicată.
- c) Coridoare de infrastructură: Căile ferate și cursul regularizat al pârâului Dâmbu creează perspective lungi, dar cu valoare peisagistică redusă, adesea orientate către zone industriale sau marginale.

Conurile de vizibilitate, ca un caz particular de coridor, protejează perspectivele către un element specific. Consecința pentru PUG este obligativitatea de a delimita aceste conuri pentru fiecare reper major și de a institui reguli stricte în RLU. De exemplu, perspectiva către fațada Catedralei Sf. Ioan Botezătorul de pe bulevardul adiacent trebuie protejată de orice construcție care i-ar bloca vizibilitatea. Regulile pot viza înălțimea, alinierea și volumetria noilor clădiri pentru a asigura o încadrare vizuală corespunzătoare. Protejarea coridoarelor și a conurilor vizuale este o formă de



"acupunctură" peisagistică: intervenții punctuale care îmbunătățesc coerența întregului peisaj urban.

6.4. Rolul reperelor urbane în structurarea peisajului

Reperele urbane (landmarks) sunt elemente punctuale, distinctive, care funcționează ca puncte de referință, structurând spațiul și facilitând orientarea. Conform teoriei lui Kevin Lynch, acestea sunt fundamentale pentru construirea imaginii mentale a unui oraș. Un sistem de repere clare și bine distribuite face orașul mai lizibil și memorabil. Analiza reperelor din Ploiești a implicat o inventariere și o ierarhizare a acestora pe scări de percepție, pentru a înțelege modul în care se articulează într-o rețea coerentă.

Rețeaua de repere a Ploieștiului este ierarhizată pe trei scări de percepție, fiecare necesitând o abordare specifică în PUG:

1. **Scara orașului (macro-repere):** Acestea sunt vizibile de la distanță și fac parte din silueta urbană. Exemplele includ turnurile bisericilor principale precum Biserica "Sf. Apostoli Petru și Pavel"-Domnească (PH-II-m-A-16288), Palatul Culturii și coșurile de fum ale rafinăriilor. Acestea ancorează vizual zonele majore ale orașului.
2. **Scara de cartier (mezo-repere):** Elemente cu vizibilitate locală, care marchează puncte de interes. Exemple includ biserici de cartier, școli cu arhitectură distinctivă precum Colegiul Național "I. L. Caragiale" (PH-II-m-A-16260), sau noduri de circulație importante.
3. **Scara străzii (micro-repere):** Elemente de detaliu care ghidează percepția de proximitate, cum ar fi clădiri cu fațade deosebite (ex: Casa de târgoveț Hagi Ivan Prodan, PH-II-m-A-16255), statui sau fântâni.

Calitatea unui reper este dată de singularitatea formei, contrast și semnificație culturală. PUG-ul trebuie să protejeze atât reperele oficiale (monumente), cât și pe cele informale. Problema nu este doar conservarea obiectului, ci și a contextului său vizual. Implicația pentru RLU este că spațiul din jurul unui reper trebuie reglementat pentru a-i spori vizibilitatea. Piațeta din fața unei clădiri monumentale este la fel de importantă ca monumentul însuși. Concluzia este că PUG-ul trebuie să propună și crearea de noi repere prin amplasarea strategică a unor clădiri publice de calitate sau a unor opere de artă monumentală. Un sistem de repere bine gândit este coloana vertebrală a unui peisaj urban lizibil și cu o identitate puternică, fiind elementul cheie în tranziția de la simpla funcționalitate la crearea de "locuri" cu semnificație.



7. ANALIZA PEISAJULUI CULTURAL ȘI A PATRIMONIULUI ISTORIC

Acest capitol inventariază și evaluează elementele de patrimoniu cultural și istoric care constituie ancora memoriei colective în peisajul municipiului Ploiești. Analiza fundamentează reglementările PUG menite să asigure integrarea armonioasă a acestui patrimoniu în dezvoltarea contemporană a orașului. Demersul se bazează pe corelarea datelor din Lista Monumentelor Istorice (LMI) și Repertoriul Arheologic Național (RAN) cu analiza spațială și cadrul legislativ în vigoare, în special Legea nr. 422/2001 și Ordonanța nr. 43/2000.

Metodologia aplicată este una multi-strat, combinând analiza cantitativă a inventarelor oficiale cu evaluarea calitativă a stării de conservare și a valorii ambientale. Fiecare element de patrimoniu este analizat nu ca obiect izolat, ci ca parte a unui sistem urban dinamic. Ipoteza de lucru este că patrimoniul istoric nu reprezintă o constrângere, ci o resursă strategică fundamentală, iar criteriile de analiză vizează valoarea istorică, arhitecturală, gradul de integritate și potențialul de integrare în circuitul public. Concluziile analizei se traduc direct în propuneri normative pentru Regulamentul Local de Urbanism (RLU), asigurând un cadru de protecție activă și de valorificare durabilă.

7.1. Monumente istorice

Inventarul patrimoniului imobil al municipiului Ploiești, conform Listei Monumentelor Istorice (LMI) în vigoare, constituie o resursă culturală și identitară de prim rang, reflectând etapele succesive ale dezvoltării sale. Aceste monumente funcționează ca repere esențiale în peisajul urban, fiind ancore ale memoriei colective. Concentrarea majoritară a acestora în zona centrală, în special în perimetrul Sitului urban "Centrul istoric" (PH-II-s-B-16266), definește caracterul specific al nucleului istoric. Problematicile identificate sunt starea precară de conservare a multor imobile și conflictele generate de presiunea imobiliară, care amenință integritatea și valoarea ambientală a monumentelor. {"Legislația în vigoare, în special Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, oferă cadrul legal pentru protecție, însă aplicarea sa este adesea dificilă."}. Orice intervenție asupra acestor clădiri, inclusiv asupra zonelor lor de protecție, necesită avize de la Direcția Județeană pentru Cultură Prahova. Implicația pentru PUG este necesitatea de a stabili un regim de protecție clar, care să echilibreze conservarea cu dezvoltarea, transformând patrimoniul într-un catalizator pentru viitorul orașului.

Analiza detaliată a listei relevă o diversitate stilistică și funcțională remarcabilă, de la lăcașuri de cult vechi de secole la reședințe burgheze și edificii publice reprezentative pentru "Belle Époque".



Tabelul următor prezintă o selecție a celor mai importante monumente de arhitectură de grupă valorică "A", ilustrând bogăția patrimoniului ploieștean:

Tabel 1 – Selecție de Monumente Istorice de Grupă A din Municipiul Ploiești

Cod LMI	Denumire	Adresă	Datare	Stil Arhitectural
PH-II-m-A-16288	Biserica "Sf. Apostoli Petru și Pavel"-Domnească	Str. Matei Basarab 63	1639	Post-brâncovenesc
PH-II-m-A-16255	Casa de târgoveț Hagi Ivan Prodan	Str. Democrației 2	1785	Arhitectură tradițională românească
PH-II-m-A-16233	Biserica "Maica Prescista"	Str. Armoniei 3	1820	Neoclasic, Neoromânesc (pridvor)
PH-II-m-A-16273	Casa Radu Stanian	Bd. Independenței 15	1868, 1926	Neoromânesc
PH-II-m-A-16267	Casa Ghiță Ionescu, azi Muzeul Județean de Artă "Ion Ionescu-Quintus"	Bd. Independenței 1	1885	Eclectic (Second Empire)
PH-II-m-A-16296	Casa Luca Elefterescu, azi Muzeul Ceasului "Nicolae Simache"	Str. Simache Nicolae 1	1890	Neogotic
PH-II-m-A-16247	Palatul de Justiție, azi Palatul Culturii	Str. Călin Cătălin, erou 1	1906-1933	Neoclasic francez
PH-II-m-A-16306	Halele Centrale	Str. Zola Émile 8	1929-1935	Modernist, Art Deco
PH-II-m-A-16260	Școala Superioară de Comerț, azi Colegiul Național "I. L. Caragiale"	Str. Doja Gheorghe 98	1926-1936	Art Deco



Cod LMI	Denumire	Adresă	Datare	Stil Arhitectural
PH-II-m-A-16284	Administrația Financiară, azi Tribunalul Județean Prahova	Str. Lazăr Gheorghe 6	1935	Neoromânesc

Implicațiile pentru PUG/RLU sunt directe și imperative. Pentru fiecare monument istoric, PUG trebuie să delimiteze zona de protecție conform legii, unde se vor institui reglementări stricte. RLU va detalia aceste reguli, impunând condiții pentru:

1. **Regimul de înălțime:** Noile construcții nu vor depăși înălțimea la cornișă a monumentului.
2. **Volumetrie și amplasare:** Se vor respecta aliniamentele și retragerile tradiționale, pentru a nu afecta percepția asupra monumentului.
3. **Materiale și cromatică:** Finisajele exterioare trebuie să fie compatibile cu caracterul istoric al zonei.
4. **Funcțiuni:** Se vor admite doar funcțiuni care nu periclitizează integritatea fizică sau valoarea culturală a monumentului.

De asemenea, PUG va include un plan de acțiune pentru valorificarea patrimoniului, propunând trasee culturale și încurajând reconversia funcțională a clădirilor istorice subutilizate, cu condiția respectării stricte a valorii lor arhitecturale.

7.2. Patrimoniul arheologic

Patrimoniul arheologic al municipiului Ploiești, inventariat în Repertoriul Arheologic Național (RAN), atestă o locuire continuă a teritoriului încă din neolitic. Aceste situri constituie o componentă valoroasă, dar invizibilă, a peisajului cultural, a cărei protecție este o obligație legală. {"Legislația în vigoare impune realizarea de studii de specialitate (diagnostice arheologice, cercetări preventive) înaintea oricăror lucrări de construcție în zonele cu potențial arheologic."} [Ordonanța Guvernului nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național]. Problema fundamentală este conflictul dintre presiunea de dezvoltare urbană și necesitatea conservării acestor vestigii subterane, majoritatea fiind situate în zone deja construite. Pe teritoriul Ploieștiului sunt identificate numeroase situri, de la așezări din epoca bronzului la vestigii medievale, cu o concentrare în cartierele Bereasca, Malu Roșu și zona centrală. Printre cele mai importante se numără situl arheologic de la "Bloc 122" (cod RAN 130543.01) sau vatra medievală a orașului, "Târg" (cod LMI PH-I-s-A-16131).



Implicațiile pentru PUG sunt de natură normativă și procedurală. Planul Urbanistic General trebuie să preia și să transpună cartografic informațiile din RAN și LMI. Este obligatorie delimitarea precisă a perimetrelor siturilor arheologice cunoscute. Pentru aceste perimetre, RLU va institui un regim de protecție strict, condiționând orice intervenție în subteran (fundații, rețele edilitare) de realizarea unei cercetări arheologice preventive, cu avizul Ministerului Culturii. În afara acestor perimetre, PUG trebuie să definească, pe baza analizelor de specialitate, "zone cu potențial arheologic cunoscut și cercetat" și "zone cu potențial arheologic evidențiat întâmplător". Pentru aceste zone, RLU va stabili obligația solicitării avizului de la Direcția Județeană pentru Cultură Prahova, care va decide necesitatea unui diagnostic arheologic. O provocare și, în același timp, o oportunitate, o reprezintă valorificarea publică. PUG poate încuraja, prin reglementări specifice, conservarea "in situ" a vestigiilor importante și integrarea lor în proiecte de amenajare a spațiilor publice sau în clădiri noi, transformând o constrângere într-un punct de atracție culturală.

7.3. Zone construite protejate (ZCP)

Zonele construite protejate (ZCP) vizează conservarea unor ansambluri urbane coerente, cu valoare istorică și arhitecturală. În Ploiești, principala astfel de zonă este **Situl urban "Centrul istoric"**, înscris în LMI cu codul **PH-II-s-B-16266**. Protecția aici nu vizează doar monumentele individuale, ci întregul peisaj cultural: trama stradală, parcelarul, volumetria, relația dintre plin și gol. Scopul este menținerea caracterului specific al zonei, ghidând intervențiile noi pentru o integrare armonioasă. Problema majoră este echilibrarea protecției cu presiunea de modernizare specifică unei zone centrale, în contextul în care multe clădiri, deși valoroase ambiental, nu au statut de monument și se află într-o stare avansată de degradare.

Implicația pentru PUG este de a stabili un cadru de reglementare clar și predictibil. PUG-ul va delimita cu precizie perimetrul ZCP și va stabili principiile generale de intervenție. Însă, având în vedere complexitatea zonei, este imperativă elaborarea unui **Plan Urbanistic Zonal pentru Zona Construită Protejată (PUZ-ZCP)**, conform Legii 422/2001. PUG-ul va institui obligativitatea elaborării acestui PUZ-ZCP într-un termen definit. Până la aprobarea PUZ-ZCP, RLU aferent PUG va conține un set de reguli tranzitorii, dar stricte, pentru a preveni intervențiile speculative. Aceste reguli vor viza:

1. **Conservarea tramei stradale și a parcelarului istoric;**
2. **Respectarea regimului de înălțime dominant și a alinierilor;**
3. **Utilizarea de materiale și finisaje compatibile cu caracterul zonei;**
4. **Controlul strict al publicității și al mobilierului urban.**

PUG-ul poate, de asemenea, să identifice alte zone cu potențial de a deveni ZCP, pe baza studiilor de fundamentare, și să inițieze procedura de clasare a acestora, extinzând astfel protecția asupra altor peisaje urbane valoroase.

7.4. Peisaj cultural

Peisajul cultural al Ploieștiului este un concept integrator, care depășește suma monumentelor și a zonelor protejate. Acesta este definit de interacțiunea dintre om și natură de-a lungul timpului, rezultând în configurații teritoriale cu identitate distinctă. Componenta definitorie este **peisajul industrial legat de istoria petrolului**. Acesta include nu doar siturile industriale, active sau dezafectate, ci și clădirile administrative ale vechilor societăți petroliere, vilele inginerilor și cartierele muncitorești. Recunoașterea valorii culturale a acestui peisaj, adesea perceput negativ, este un pas esențial. {"Orașul însuși este memoria colectivă a poporului său; această memorie este asociată cu obiecte și locuri, devenind firul conducător al întregii structuri urbane."} [p: Rossi, Aldo, „The Architecture of the City”, The MIT Press, 1982]. Această memorie industrială este firul conducător al Ploieștiului.

Pe lângă peisajul petrolului, se disting și alte straturi:

- **Peisajul comercial și meșteșugăresc**, vizibil în structura centrului istoric.
- **Peisajul cultural al modernizării** de la începutul secolului XX, cu marile edificii publice și bulevardele sale.
- **Peisajul perioadei socialiste**, cu marile ansambluri de locuințe, care a modelat experiența de viață a majorității locuitorilor.

Implicația pentru PUG este necesitatea unei abordări creative de valorificare. Anumite elemente de patrimoniu industrial pot fi reconvertite. PUG poate identifica aceste elemente cu valoare de peisaj cultural și stabili, prin RLU, reguli care să încurajeze reconversia inteligentă, nu demolarea. De exemplu, un castel de apă poate deveni punct de belvedere, o hală poate fi transformată în centru cultural, iar vechile căi ferate uzinale pot deveni coridoare verzi. PUG trebuie să definească un nou tip de UTR (Unitate Teritorială de Referință) – "UTR-ul de reconversie a patrimoniului industrial" – cu un regulament specific care să permită flexibilitate funcțională, condiționată de păstrarea și integrarea elementelor industriale valoroase. Această abordare asigură că dezvoltarea viitoare nu șterge memoria locului, ci construiește pe straturile de istorie care definesc unicitatea Ploieștiului.



8. ANALIZA SISTEMULUI DE SPAȚII VERZI

Sistemul de spații verzi din municipiul Ploiești constituie o infrastructură strategică, esențială pentru sănătatea ecologică și calitatea vieții, a cărei analiză cantitativă și calitativă relevă un deficit structural major și o fragmentare accentuată. Evaluarea coerenței, accesibilității și funcționalității rețelei verzi-albastre demonstrează necesitatea unei abordări integrate în cadrul Planului Urbanistic General, care să transforme această componentă dintr-un element decorativ într-un pilon al dezvoltării durabile.

Analiza sistemului de spații verzi se bazează pe o metodologie integrată, corelând datele cantitative extrase din inventarul GIS și Registrul local al spațiilor verzi cu evaluări calitative obținute prin observație directă. Instrumentele de cercetare includ:

- 1) Cartografierea precisă a tuturor categoriilor de spații verzi;
- 2) Calculul indicatorilor de accesibilitate și a indicelui de spațiu verde pe locuitor;
- 3) Analiza documentară a planurilor urbanistice anterioare.

Sursele de date utilizate cuprind ortofotoplanuri recente, date cadastrale, statistici demografice și Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților.

8.1. Tipologia și distribuția spațiilor verzi

Inventarul infrastructurii verzi din Ploiești relevă o tipologie diversă, dar o distribuție teritorială inegală, o disfuncționalitate moștenită din etapele de dezvoltare neunitară. Clasificarea spațiilor verzi pe baza funcțiunilor și a regimului de proprietate este esențială pentru o diagnoză corectă. Categoriile funcționale principale sunt:

1. **Parcuri și grădini publice:** Acestea reprezintă nucleele sistemului, având amenajări complexe și deservind populația la nivel de oraș sau cartier. Exemplele majore sunt Parcul Municipal Vest, Parcul "Mihai Viteazul" și Parcul de la Sala Sporturilor.
2. **Scuaruri și grădini inter-bloc:** Spații de dimensiuni reduse, cu rol de agrement de proximitate și de ameliorare a microclimatului.
3. **Aliniamente stradale:** Coridoare de vegetație cu rol estetic, de umbrire și de filtrare a poluanților atmosferici.
4. **Spații verzi cu funcțiuni specializate:** Acestea includ cimitirele, bazele sportive și spațiile verzi din incinta unităților de învățământ sau a spitalelor, care, deși au accesibilitate limitată, funcționează ca rezervoare importante de biodiversitate.



Distribuția acestor categorii în teritoriu este vizibil inegală. Zonele rezidențiale interbelice, cu locuințe individuale pe parcele generoase, prezintă o pondere ridicată a spațiilor verzi private, contribuind la o calitate superioară a locuirii. În contrast, marile ansambluri de locuințe colective din perioada socialistă, deși proiectate inițial cu spații verzi ample, au suferit o degradare constantă prin extinderea necontrolată a parcarilor. Cartierele dezvoltate post-1990 la periferie înregistrează un deficit acut de spații verzi publice. Această discrepanță impune o strategie de echilibrare teritorială în cadrul PUG, axată pe crearea de noi spații verzi în zonele deficitare.

8.2. Indicele de spațiu verde și accesibilitatea

Analiza cantitativă a sistemului de spații verzi relevă un deficit structural în raport cu normele legale și standardele europene. Legea nr. 24/2007, republicată, impune o suprafață minimă de 26 mp de spațiu verde pe locuitor. Calculul acestui indice pentru municipiul Ploiești, raportat la o populație de 180.539 de locuitori, trebuie realizat pe baza unui inventar riguros al spațiilor verzi publice, cu excluderea celor private sau cu acces limitat. Analiza detaliată la nivel de cartier este singura care poate evidenția disparitățile teritoriale și zonele critice unde intervenția este prioritară.

Calitatea sistemului este definită nu doar de cantitate, ci și de accesibilitate. Analiza accesibilității pietonale, realizată prin tehnici GIS, utilizează raze de servire standard pentru a identifica "deșerturile verzi" – zone rezidențiale extinse care nu beneficiază de acces facil la un spațiu verde public. Se consideră o rază de servire de 300-500 de metri pentru un scuar de cartier și de 1-1,5 km pentru un parc de mari dimensiuni. Cartografierea acestor zone oferă un instrument precis pentru a ghida strategia de creare a unor noi spații verzi de proximitate. Obiectivul strategic al PUG trebuie să fie asigurarea accesului fiecărui locuitor la un spațiu verde de calitate la o distanță de maxim 5-10 minute de mers pe jos. Acest obiectiv poate fi atins printr-o strategie duală: crearea de noi parcuri în zonele deficitare și valorificarea terenurilor virane pentru amenajarea de "parcuri de buzunar" (pocket parks).

8.3. Coerența rețelei și coridoare ecologice

Coerența și funcționalitatea rețelei ecologice a municipiului Ploiești sunt sever limitate de fragmentare. Un sistem verde performant este o rețea interconectată, nu o sumă de insule izolate. Principala problemă structurală este discontinuitatea coridoarelor ecologice, structurile liniare care asigură conectivitatea între habitate. Principalele coridoare ecologice potențiale din Ploiești sunt:



a) Coridoarele hidrografice: Râul Teleajen și pâraul Dâmbu.

b) Coridoarele de infrastructură: Căile ferate.

Aceste coridoare sunt secționate de numeroase bariere ecologice – drumuri cu trafic intens, zone construite compact sau porțiuni de râu regularizate – care le întrerup funcționalitatea. O hartă a barierelor ecologice, realizată prin analiză GIS, indică punctele critice unde sunt necesare intervenții. Exemple de astfel de puncte sunt intersecția coridorului feroviar cu șoseaua de centură în KILO_CAROUL [X11, Yo6] sau traversarea pâraului Dâmbu de către marile bulevarde.

Pe lângă coridoarele majore, rețeaua depinde de prezența unor "pași de trecere" (stepping stones) – insule de habitat mai mici, precum parcuri, cimitire sau grădini mari, care facilitează deplasarea speciilor. Distribuția rarefiată a acestor elemente în anumite zone ale orașului reduce permeabilitatea ecologică a întregului peisaj urban. Calitatea habitatelor este un alt factor determinant; un coridor cu vegetație nativă, diversificată și stratificată, are o valoare ecologică superioară. Concluziile acestei analize impun o strategie de refacere a conectivității ecologice, care trebuie să devină o componentă centrală a PUG. Măsurile concrete includ eliminarea sau atenuarea barierelor (prin pasaje faunistice sau plantări de legătură) și îmbunătățirea calității habitatelor.

8.4. Potențialul de extindere și integrare în sistem

Identificarea oportunităților de dezvoltare a infrastructurii verzi este un demers proactiv, care alimentează planul de acțiune al PUG cu proiecte concrete. Principala rezervă de teren pentru extinderea sistemului o reprezintă fostele platforme industriale ("brownfields"). Aceste suprafețe, localizate în sudul și estul orașului, oferă oportunitatea unică de a crea noi parcuri publice de mari dimensiuni, care să compenseze deficitul din cartierele învecinate. Proiectele de regenerare urbană pentru aceste zone trebuie să includă obligatoriu un procent de minim 30-40% spațiu verde, combinând funcțiuni de recreere cu reconstrucția ecologică. O altă oportunitate majoră o constituie terenurile virane ("gap sites") din interiorul țesutului urban. Acestea pot fi transformate în "parcuri de buzunar", contribuind la creșterea accesibilității spațiilor verzi la nivel de proximitate.

Integrarea și îmbunătățirea spațiilor verzi existente reprezintă o altă direcție strategică. Măsurile includ:

1. **Transformarea coridoarelor de infrastructură:** Malurile regularizate ale pâraului Dâmbu și coridoarele feroviare pot deveni coridoare verzi funcționale prin proiecte de plantare și amenajare.



2. **Deschiderea parțială a spațiilor verzi instituționale:** Terenurile aferente școlilor sau spitalelor ar putea fi deschise publicului în afara orelor de program.
3. **Stimularea soluțiilor verzi pe proprietăți private:** Promovarea acoperișurilor și fațadelor verzi ("green roofs", "green walls") prin introducerea de bonusuri urbanistice în RLU. De exemplu, un dezvoltator care implementează astfel de soluții poate beneficia de un Coeficient de Utilizare a Terenului (CUT) majorat.

Crearea unei "Hărți a Potențialului Verde", care să inventarieze toate aceste oportunități, va defini o strategie multianuală de implementare, transformând sistemul de spații verzi într-un element dinamic al dezvoltării urbane.



9. SINTEZA DIAGNOSTICĂ: PUNCTE TARI, PUNCTE SLABE, OPORTUNITĂȚI ȘI AMENINȚARI (SWOT)

Sinteza diagnostică a peisajului municipiului Ploiești structurează capitalul teritorial, vulnerabilitățile, oportunitățile externe și amenințările într-o matrice strategică SWOT. Acest demers fundamentează viziunea și propunerile de reglementare ale Planului Urbanistic General, transpunând analiza într-un set de premise factuale pentru deciziile de planificare.

Matricea SWOT este instrumentul principal, clasificând concluziile diagnozei pe baza corelării sistematice a datelor colectate și analizate anterior, de la cadrul natural și antropic, la patrimoniul cultural și sistemul de spații verzi. Fiecare element inclus în matrice este rezultatul unei analize prealabile, asigurând o trasabilitate completă a raționamentului. Acest capitol oferă o hartă strategică clară, un fundament solid pentru deciziile de planificare care vor urma, oferind o imagine statică la un moment dat, într-un context urban dinamic.

9.1. Puncte tari (Strengths)

Capitalul peisagistic al municipiului Ploiești este definit de trei atuuri principale: o moștenire industrială unică, o poziție geografică strategică și un fond de patrimoniu arhitectural valoros. Aceste elemente pozitive și controlabile reprezintă fundația pe care se poate construi o viziune de dezvoltare durabilă, fiecare necesitând protecție, consolidare și valorificare. Moștenirea industrială legată de istoria petrolului a conferit orașului o identitate unică la nivel național, cea de "capitală a aurului negru". Acest patrimoniu, vizibil în peisajul cultural prin elemente precum arhitectura specifică a clădirilor administrative sau Muzeul Național al Petrolului (PH-II-m-B-16236), poate fi transformat într-un motor pentru turismul cultural și educație. Această resursă de identitate este un activ imaterial de mare valoare, care poate ancora strategia de branding a orașului și poate genera beneficii economice pe termen lung.

Poziția geografică la intersecția coridoarelor de transport majore (autostrada A3, DN1, magistrale feroviare) face din Ploiești un nod regional important. Această accesibilitate favorizează dezvoltarea economică și oferă oportunități pentru funcțiuni metropolitane și atragerea de investiții. Cadrul natural, deși specific unei zone de câmpie intens antropizate, prezintă elemente valoroase care pot fi consolidate. Râul Teleajen și pârâul Dâmbu constituie axele principale ale unei potențiale rețele ecologice, oferind oportunități pentru recreere și creșterea biodiversității. Existența unor parcuri de mari dimensiuni, precum Parcul Municipal Vest, deși insuficiente ca număr, reprezintă puncte de ancorare esențiale pentru sistemul de spații verzi. Existența unui patrimoniu arhitectural și istoric bogat, concentrat în special în Situl urban "Centrul istoric" (PH-

II-s-B-16266), este un alt punct tare. Clădirile de la sfârșitul secolului XIX și începutul secolului XX, cu stilurile lor neoromânești sau moderniste, conferă caracter peisajului urban și reprezintă o resursă esențială pentru menținerea memoriei locului.

9.2. Puncte slabe (Weaknesses)

Vulnerabilitățile interne ale peisajului ploieștean sunt dominate de trei probleme structurale majore:

- 1) fragmentarea ecologică și deficitul de spații verzi;
- 2) degradarea calității spațiului construit și poluarea vizuală generalizată;
- 3) conflictele funcționale și prezența terenurilor "brownfield". Aceste disfuncționalități, care se potențează reciproc, degradează calitatea mediului urban și necesită intervenții strategice coordonate.

Principala vulnerabilitate structurală este deficitul de spații verzi, cu un indice sub pragul legal de 26 mp/locuitor în majoritatea cartierelor, și o rețea ecologică fragmentată de bariere de infrastructură. Pârâul Dâmbu, care ar putea funcționa ca o axă ecologică, este în mare parte canalizat și poluat. Această slăbiciune are un impact negativ direct asupra sănătății populației, a biodiversității și a capacității de adaptare la schimbările climatice.

A doua slăbiciune majoră este degradarea calității spațiului construit, manifestată prin: A. Degradarea fizică a clădirilor istorice și a ansamblurilor de locuințe colective, cu fațade neîntreținute și intervenții neunitare (izolări termice parțiale, închideri de balcoane); B. Poluarea vizuală generată de publicitatea stradală excesivă și de rețelele aeriene de cabluri. Conflictele funcționale reprezintă un alt punct slab. Proximitatea dintre zonele industriale active și cele de locuire, în special în sudul și estul orașului, generează poluare a aerului și poluare fonică. Terenurile "brownfield" de mari dimensiuni, foste platforme industriale abandonate, constituie "găuri negre" în țesutul urban, reprezentând un risc de mediu și o barieră în calea dezvoltării coerente. La acestea se adaugă o slăbiciune de natură administrativă: lipsa unor instrumente de reglementare calitativă a designului urban, precum un ghid de arhitectură, și o aplicare inconsistentă a regulilor existente.

9.3. Oportunități (Opportunities)

Principalele oportunități pentru dezvoltarea peisagistică a municipiului Ploiești sunt de natură internă și externă. Intern, existența vastelor terenuri industriale dezafectate ("brownfields") oferă



șansa unică de a corecta dezechilibrele actuale fără a consuma teren agricol. Extern, accesul la fonduri europene și naționale poate transforma proiectele de regenerare în realități concrete. Reconversia inteligentă a terenurilor "brownfield" poate deveni motorul regenerării urbane, oferind spațiu pentru noi cartiere sustenabile, parcuri publice și poli economici. Aceste suprafețe sunt localizate strategic în interiorul orașului și sunt adesea bine conectate la infrastructură.

Tabel 2 – Matrice de oportunități pentru reconversia zonelor brownfield

Tip Oportunitate	Funcțiuni Potențiale	Exemple de Localizare (KILO_CAROURI)	Impact Strategic
Regenerare Economică	Parcuri tehnologice și științifice, incubatoare de afaceri, centre de date, industrie ușoară nepoluantă.	[X12, Yo5], [X13, Yo5]	Crearea de locuri de muncă, diversificare economică, atragere de investiții.
Reabilitare Ecologică	Parcuri publice de mari dimensiuni, păduri urbane, zone de reconstrucție ecologică, ferme urbane.	[X14, Yo6], [X14, Yo7]	Creșterea suprafeței de spațiu verde, ameliorarea microclimatului, creșterea biodiversității.
Dezvoltare Socială	Ansambluri rezidențiale mixte, dotări publice (școli, grădinițe), facilități culturale și sportive, campusuri universitare.	[X13, Yo6]	Creșterea calității locuirii, reducerea deficitului de dotări, crearea de noi centre de cartier.
Infrastructură Durabilă	Hub-uri intermodale, coridoare pentru mobilitate alternativă, centrale de cogenerare pe surse regenerabile.	[X12, Yo4]	Îmbunătățirea conectivității, reducerea dependenței de mașină, creșterea eficienței energetice.

O a doua oportunitate majoră este accesul la fonduri nerambursabile. Cadrul financiar multianual al Uniunii Europene și programele naționale precum PNRR oferă axe de finanțare pentru

regenerarea zonelor degradate, extinderea infrastructurii verzi, modernizarea transportului public și creșterea eficienței energetice. Alinierea proiectelor din PUG la prioritățile acestor programe este esențială. Tendințele europene privind "înverzirea" orașelor și promovarea soluțiilor bazate pe natură, alături de creșterea conștientizării publice privind problemele de mediu, reprezintă oportunități sociale și tehnice care pot oferi legitimitate politică pentru implementarea unor măsuri curajoase. În final, statutul de pol de creștere și proximitatea față de București pot fi valorificate pentru a atrage investiții în sectoare economice noi, nepoluante.

9.4. Amenințări (Threats) și impactul potențial al PUG

Factorii externi care pot afecta negativ dezvoltarea peisajului includ schimbările climatice, presiunea de dezvoltare imobiliară necontrolată și declinul demografic. Schimbările climatice reprezintă cea mai evidentă amenințare pe termen lung, cu o creștere anticipată a frecvenței fenomenelor extreme (valuri de căldură, ploi torențiale). Canicula va accentua efectul de "insulă de căldură", în timp ce ploile torențiale pot genera inundații urbane. O altă amenințare majoră este expansiunea urbană difuză ("urban sprawl") în comunele limitrofe, care duce la consumul de teren agricol și la o presiune suplimentară asupra infrastructurii orașului. Lipsa unei planificări coordonate la nivel metropolitan este, în sine, o amenințare. Declinul demografic la nivel național poate duce la abandonarea unor zone ale orașului, iar instabilitatea economică poate descuraja investițiile private în regenerare urbană.

În acest context, este necesară și o evaluare a impactului potențial negativ al implementării PUG asupra speciilor și habitatelor. Deși scopul PUG este pozitiv, dezvoltarea de noi zone de extindere a intravilanului poate duce la distrugerea sau fragmentarea habitatelor semi-naturale, afectând coridoarele de migrație și crescând poluarea luminoasă și fonică. Lucrările de infrastructură (drumuri noi, regularizări) pot crea noi bariere ecologice. Chiar și densificarea excesivă în interiorul orașului, fără o creștere corespunzătoare a spațiilor verzi, poate duce la pierderea de habitate. Pentru a contracara aceste riscuri, este obligatorie supunerea PUG-ului unei evaluări strategice de mediu (SEA) riguroase. Aceasta va identifica impacturile potențiale și va propune măsuri concrete de evitare, reducere sau compensare, asigurând că dezvoltarea viitoare nu se face cu prețul distrugerii capitalului natural. Această analiză SWOT constituie fundamentul pentru capitolele următoare, care vor detalia propunerile concrete de intervenție.



10. IDENTIFICAREA DISFUNȚIONALITĂȚILOR ȘI A ZONELOR DEGRADATE

Diagnoza peisajului din municipiul Ploiești a identificat patru categorii majore de disfuncționalități, cu un impact cumulat ce afectează calitatea mediului urban și viața locuitorilor. Acestea includ degradarea vizuală generalizată, prezența a peste 150 de hectare de terenuri industriale abandonate, conflicte funcționale severe la interfața dintre zonele industriale și cele rezidențiale, și fragmentarea critică a coridoarelor ecologice majore. Acest capitol fundamentează necesitatea unor intervenții strategice, cartografiind obiectiv problemele și stabilind baza de cunoștințe pentru propunerile de reglementare din Planul Urbanistic General.

Metodologia de identificare s-a bazat pe corelarea datelor GIS, a ortofotoplanurilor și a observațiilor de teren, având ca scop localizarea precisă a problemelor și analiza cauzelor acestora. Au fost suprapuse hărți tematice privind utilizarea terenului, rețelele de infrastructură și patrimoniul cultural pentru a identifica zonele de conflict și de presiune. Criteriile de clasificare a unei zone ca fiind "degradată" au inclus prezența poluării vizibile, a construcțiilor abandonate sau a conflictelor de utilizare a terenului care generează un impact negativ cuantificabil asupra vecinătăților.

10.1. Degradarea vizuală

Poluarea vizuală în municipiul Ploiești este cauzată de trei factori principali: 1) publicitate stradală excesivă și neconformă, 2) rețele aeriene de cabluri și 3) starea avansată de degradare a fațadelor. Aceste probleme sunt concentrate pe arterele principale de intrare în oraș, în special pe Șoseaua Vestului (KILOCAROURI [X13, Yo6]), pe Bulevardul Republicii (KILOCAROU [X10, Yo8]) și în zona centrală istorică. Problema este una sistemică, rezultată din lipsa unor reglementări clare și din aplicarea inconsistentă a celor existente, având un impact direct asupra atractivității orașului și a calității spațiului public. Consecința directă este o imagine urbană dezordonată și neîngrijită, care scade valoarea proprietăților și descurajează investițiile în turism și servicii. Implicația pentru PUG este necesitatea stringentă a elaborării unui Regulament de Publicitate Stradală, a unui program multianual de introducere în subteran a cablurilor și a unui mecanism de sprijinire a reabilitării unitare a fațadelor.

Volumul excesiv de publicitate stradală reprezintă cea mai acută formă de degradare vizuală. Panourile de mari dimensiuni, mesh-urile care acoperă integral fațade, firmele luminoase de diverse forme și culori, amplasate haotic, fragmentează perspectivele urbane și maschează arhitectura de suport. Bulevardele principale sunt cele mai afectate, competiția pentru vizibilitate

ducând la o aglomerare sufocantă. O a doua sursă majoră de "zgomot vizual" o constituie rețelele aeriene de cabluri, omniprezente în majoritatea zonelor, cu excepția unor segmente modernizate. Acestea creează o rețea inestetică deasupra străzilor, degradând în special imaginea zonelor cu valoare istorică. A treia cauză este starea precară a fondului construit. Atât clădirile din fondul istoric, cât și marile ansambluri de locuințe colective prezintă fațade neîntreținute, cu tencuiala degradată și intervenții individuale neunitare. Închiderea balcoanelor cu diverse tipuri de tâmplărie, izolarea termică parțială a fațadelor (creând un aspect de "mozaic") și montarea dezordonată a aparatelor de aer condiționat sunt fenomene generalizate în cartierele de locuințe, precum cele din KILO_CAROURILE [X08, Y10] sau [X11, Y11], demonstrând lipsa unui management vizual coerent la nivel de ansamblu. Aceste trei cauze, cumulate, duc la un peisaj urban fragmentat și lipsit de coerență estetică.

10.2. Terenuri degradate

Pe teritoriul municipiului Ploiești au fost identificate trei categorii principale de terenuri degradate, care întrerup continuitatea țesutului urban și generează impact negativ: 1) situri industriale abandonate ("brownfields"), concentrate preponderent în zonele industriale istorice din KILO_CAROURILE [X12, Y05], [X13, Y05] și [X14, Y06]; 2) șantiere abandonate, rezultate din proiecte imobiliare eșuate; și 3) terenuri virane intraurbane ("gap sites"). Aceste terenuri reprezintă o moștenire a restructurării industriale și a unei planificări urbane deficitare, fiind percepute ca spații goale, focare de insalubritate și surse de insecuritate. Problema fundamentală este complexitatea reconversiei lor, cauzată de contaminarea istorică, situația juridică neclară și costurile ridicate de ecologizare. Consecința este o subutilizare a unor terenuri valoroase, bine conectate la infrastructură, și o presiune nejustificată pentru extinderea orașului în extravilan. Implicația pentru PUG este necesitatea de a le desemna ca zone prioritare de regenerare, cu reglementări specifice care să stimuleze reconversia.

Principala categorie de terenuri degradate o reprezintă siturile industriale dezafectate ("brownfields"), moștenire a industriei petrochimice și a altor ramuri industriale. Aceste platforme din sudul și estul orașului se confruntă cu probleme critice:

- a) Contaminare istorică: Solul și apa freatică sunt potențial contaminate cu produse petroliere și metale grele, necesitând studii geotehnice și de mediu aprofundate, urmate de lucrări de ecologizare costisitoare înainte de orice reutilizare.
- b) Construcții abandonate: Hale industriale, rezervoare și alte structuri în diverse stadii de degradare prezintă un risc de siguranță și un impact vizual negativ.

c) Situație juridică neclară: Multe dintre aceste terenuri fac obiectul unor litigii sau proceduri de insolvență, ceea ce blochează inițiativele de reconversie.

O a doua categorie o constituie șantierele abandonate, care lasă în urmă structuri nefinalizate, degradându-se și devenind focare de insalubritate. A treia categorie include terenurile virane ("gap sites") din interiorul orașului, parcele rămase neconstruite care întrerup continuitatea fronturilor stradale și sunt adesea folosite ca parcuri improvizate sau pentru depozitarea ilegală a deșeurilor. Cartografierea cadastrală precisă și clarificarea regimului juridic al acestor terenuri sunt condiții absolut necesare pentru a putea demara orice strategie de regenerare urbană.

10.3. Conflicte funcționale

Au fost identificate cinci tipologii de conflicte funcționale pe teritoriul municipiului Ploiești, rezultate din amplasarea în proximitate a unor funcțiuni incompatibile. Cel mai sever conflict este cel dintre **Industrie și Locuire**, critic în zonele de sud și est, la contactul platformelor industriale cu cartierele de locuințe (ex: KILO_CAROURILE [X13, Yo7], [X14, Yo8]), generând poluare atmosferică și fonică. Problema este cauzată de lipsa unor zone tampon eficiente și de persistența unor activități industriale poluante. Consecința este o calitate a locuirii redusă și riscuri pentru sănătatea publică. Implicația pentru PUG este obligativitatea de a introduce în RLU reglementări stricte privind zonele de protecție sanitară și de a impune realizarea de perdele de vegetație cu rol de barieră.

Celelalte tipologii de conflicte funcționale sunt:

1. **Conflict Comerț/Servicii - Locuire:** Generat de amplasarea unor funcțiuni cu program prelungit sau care atrag trafic intens (supermarketuri, cluburi) în zone rezidențiale, ducând la zgomot nocturn și aglomerarea parcarilor.
2. **Conflict Infrastructură - Locuire:** Coridoarele feroviare fragmentează cartiere precum Mihai Bravu și Bereasca, creând bariere fizice și poluare fonică. Proximitatea față de aerodromul Strejnic impune restricții de construire la înălțime și generează disconfort acustic în vestul orașului.
3. **Conflict Funcțiuni Speciale - Locuire:** Prezența unor unități militare, a penitenciarului sau a cimitirelor în contact direct cu zonele de locuit creează zone de excludere, restricții sanitare și conflicte de percepție.
4. **Conflict intern în zonele mixte:** Chiar și în zonele desemnate ca mixte, lipsa unor reguli clare de compatibilitate la nivel de parcelă duce la conflicte (ex: un atelier auto la parterul unui bloc de locuințe).

Cartografierea precisă a acestor zone de conflict va fundamenta o nouă viziune de zonificare în PUG, care să stabilească reguli clare de compatibilitate și să proiecteze spații de tranziție adecvate.



10.4. Fragmentarea ecologică

Continuitatea rețelei ecologice a Ploieștiului este întreruptă de patru categorii de bariere: 1) infrastructura de transport; 2) dezvoltarea urbană compactă; 3) regularizarea cursurilor de apă; 4) practici de management inadecvate ale spațiilor verzi. Aceste bariere izolează spațiile verzi, le reduc valoarea ecologică cumulată și diminuează reziliența ecosistemului urban. Problema fundamentală este că principalele coridoare ecologice potențiale – luncile râului Teleajen și ale pârâului Dâmbu – sunt secționate în numeroase puncte, limitându-le sever funcționalitatea. Consecința directă este sărăcirea biodiversității și vulnerabilitatea crescută a peisajului la factori de stres precum schimbările climatice. Implicația pentru PUG este necesitatea de a defini o strategie de refacere a conectivității ecologice, ca o prioritate pentru creșterea rezilienței orașului.

Infrastructura de transport reprezintă cea mai importantă cauză a fragmentării. Căile ferate, cu terasamentele lor, și șoseaua de centură, prin traficul intens, constituie bariere aproape insurmontabile pentru fauna terestră, secționând coridorul Teleajenului și pe cel al Dâmbului în puncte critice precum cele din KILO_CAROURILE [X15, Y07] sau [X12, Y04]. Dezvoltarea urbană compactă a eliminat habitatele semi-naturale care făceau legătura între coridoarele majore și parcurile din interiorul orașului. Regularizarea și betonarea malurilor pârâului Dâmbu în anumite sectoare urbane a distrus vegetația specifică de luncă, transformând un coridor natural într-un canal steril, incapabil să susțină viața acvatică și terestră adiacentă. În final, managementul spațiilor verzi care favorizează peluzele extinse în detrimentul zonelor cu vegetație nativă, diversificată, reduce valoarea acestora ca habitat și ca "pași de trecere" (stepping stones) în rețeaua ecologică. Refacerea continuității, chiar și prin intervenții punctuale precum plantarea de coridoare de vegetație sau crearea de pasaje faunistice, devine o direcție strategică esențială.



11. VIZIUNE STRATEGICĂ ȘI PRINCIPII DIRECTOARE

Viziunea de dezvoltare a peisajului din municipiul Ploiești este transpunerea concluziilor analitice într-un cadru de acțiune strategic, care stabilește direcțiile fundamentale pentru reglementările și proiectele din Planul Urbanistic General. Fundamentul metodologic constă în sinteza diagnozei SWOT, utilizând punctele tari pentru a corecta punctele slabe, maximizând oportunitățile și contracarând amenințările. Principiile directoare derivate din viziune sunt universale la scara municipiului și sunt ancorate în bune practici europene, precum Noua Cartă de la Leipzig și Agenda Teritorială 2030, asigurând un cadru normativ solid pentru dezvoltarea durabilă.

11.1. Viziune strategică

Viziunea pentru peisajul municipiului Ploiești în orizontul de timp al Planului Urbanistic General este aceea a unui **oraș verde, conectat și rezilient**, care își transformă activ moștenirea industrială într-o nouă identitate urbană, echilibrată și sustenabilă. Această viziune este un mandat pentru o transformare profundă, în care capitalul natural și cel cultural devin motoarele regenerării urbane. Ploieștiul își va reconverti terenurile industriale abandonate, va reface coridoarele ecologice fragmentate și va reabilita spațiile publice neglijate, transformându-le în active strategice pentru creșterea calității vieții. Axele naturale ale orașului, râul Teleajen și pârâul Dâmbu, vor fi reabilitate și valorificate, devenind coloanele vertebrale verzi-albastre ale unei rețele ecologice funcționale.

Peisajul viitor al Ploieștiului va fi unul hibrid, unde natura se va integra armonios în țesutul urban. Viziunea impune un model de oraș compact, care combate expansiunea urbană necontrolată prin promovarea densificării inteligente în interiorul limitelor existente, cu prioritate în zonele "brownfield". Calitatea spațiului public devine o cerință fundamentală, concretizată prin crearea unei rețele de străzi sigure pentru pietoni și bicicliști, piețe revitalizate și parcuri de cartier accesibile. Patrimoniul construit va fi protejat și integrat activ în viața orașului, iar estetica urbană va fi guvernată de reguli de coerență și calitate, care vor elimina poluarea vizuală. Tranziția de la un "oraș-mașină" la un "oraș-grădină" este un obiectiv strategic central, definind un ecosistem urban în care calitatea peisajului devine un indicator fundamental al prosperității.

Materializarea acestei viziuni necesită o abordare proactivă în managementul urban, bazată pe prevenție. Fiecare proiect de investiție va fi evaluat din perspectiva impactului său peisagistic, ecologic și social. Conectivitatea ecologică, socială și de mobilitate devine un concept cheie, iar reziliența la șocuri externe, precum schimbările climatice, se va construi prin soluții bazate pe

natură. Această viziune strategică este un obiectiv realizabil, condiționat de un angajament pe termen lung și de transpunerea sa într-un set de principii și reguli normative clare.

11.2. Obiective pe termen lung și principii generale de intervenție

Transpunerea viziunii strategice într-un cadru operațional impune definirea unor obiective pe termen lung și a unor principii generale de intervenție. Acestea stabilesc regulile fundamentale obligatorii pentru orice proiect de planificare, transformând țintele strategice în norme calitative.

Obiectivele pe termen lung derivă din viziunea orașului verde, conectat și rezilient:

1. **Reconectarea și consolidarea rețelei ecologice:** Vizează refacerea continuității coridoarelor verzi-albastre, extinderea suprafeței de spații verzi pentru a atinge minimul legal de 26 mp/locuitor în toate cartierele și creșterea biodiversității urbane.
2. **Regenerarea peisajului urban și întărirea identității locale:** Se concentrează pe reconversia zonelor degradate, protejarea și valorificarea patrimoniului cultural și eliminarea poluării vizuale.
3. **Creșterea calității vieții prin design urban centrat pe om:** Implică crearea unei rețele de spații publice sigure și atractive și promovarea mobilității active, asigurând accesul universal la un spațiu verde de proximitate.

Atingerea acestor obiective este condiționată de respectarea următoarelor principii generale de intervenție, obligatorii în procesul de avizare a oricărei documentații de urbanism:

- a) **Principiul coerenței rețelei verzi (Green Network):** Orice intervenție trebuie să contribuie la consolidarea rețelei verzi. Se interzice orice construcție care fragmentează coridoarele ecologice majore.
- b) **Principiul reconversiei "Brownfield First":** Dezvoltarea urbană va fi direcționată prioritar către zonele industriale dezafectate, descurajând extinderea intravilanului.
- c) **Principiul designului la scară umană:** {"Viața are loc pe jos; designul urban trebuie să pornească de la experiența pietonului care se deplasează cu 5 km/h."} [p: Gehl, Jan, „Viața între clădiri: Utilizarea spațiului public”, Island Press, 2011]. Amenajarea spațiilor publice și proiectarea clădirilor trebuie să prioritizeze experiența pietonului.
- d) **Principiul respectului pentru context (Context-Sensitive Design):** Orice construcție nouă trebuie să se integreze armonios în contextul morfologic și volumetric existent.
- e) **Principiul protecției active a patrimoniului:** Patrimoniul cultural trebuie conservat, restaurat și integrat activ în viața orașului.

- f) Principiul managementului apei (Water-Sensitive Urban Design): Amenajarea peisajului va integra soluții pentru managementul durabil al apelor pluviale, prin utilizarea de suprafețe permeabile și soluții bazate pe natură.
- g) Principiul reducerii poluării vizuale: Se vor stabili reguli stricte privind publicitatea stradală, cablarea rețelilor edilitare și intervențiile asupra fațadelor.
- h) Principiul biodiversității urbane: Proiectele de amenajare peisagistică vor promova utilizarea speciilor de plante native pentru a susține fauna locală.

11.3. Propuneri generale de reducere a impactului PUG

Implementarea PUG, deși benefică, poate genera impacturi negative pe termen scurt, în special în zonele de dezvoltare. Pentru a atenua aceste efecte, este obligatorie adoptarea unui set de măsuri generale care să funcționeze ca principii transversale în aplicarea planului.

Măsurile se structurează pe trei paliere de acțiune:

i. Măsuri privind protecția solului și a resurselor naturale:

- a) Autorizarea oricăror lucrări în zonele de extindere este condiționată de realizarea unui studiu de decopertare și depozitare a stratului fertil de sol, pentru reutilizarea sa în amenajările peisagistice.
- b) Se interzice depozitarea deșeurilor din construcții în afara zonelor special amenajate și se încurajează reciclarea acestora.
- c) Se instituie obligativitatea integrării arborilor valoroși existenți în proiectele de amenajare.

ii. Măsuri privind managementul apelor și prevenirea poluării:

- a) Se promovează, prin facilități urbanistice, soluțiile de management al apelor pluviale la nivel de parcelă, precum sistemele de colectare, acoperișurile verzi și suprafețele permeabile.
- b) Se instituie zone de protecție ecologică de-a lungul tuturor cursurilor de apă, unde intervențiile sunt strict limitate la lucrări de reabilitare ecologică.

iii. Măsuri privind reducerea impactului vizual și integrarea în peisaj:

- a) Se impune elaborarea unor ghiduri de design urban și arhitectural pentru zonele caracteristice, care să ofere orientări privind volumetria, materialele și culorile recomandate.
- b) Proiectele de infrastructură majoră sunt condiționate de realizarea unor studii de impact vizual și de integrare peisagistică.

c) Se va implementa un program de introducere în subteran a rețelelor de cabluri în zonele centrale și istorice.

Implementarea acestor măsuri necesită un cadru instituțional adecvat. Se propune înființarea unei "Comisii pentru Calitatea Arhitecturală și Urbană" la nivelul primăriei, pentru a oferi consultanță de specialitate. Aceste măsuri generale ghidează dezvoltarea către o traiectorie sustenabilă, asigurând că viziunea strategică se reflectă concret în calitatea peisajului.



12. PROPUNERI PENTRU PROTEJAREA ȘI VALORIFICAREA PEISAJELOR VALOROASE

Acest capitol definește cadrul normativ pentru conservarea activă și valorificarea peisajelor valoroase din municipiul Ploiești, stabilind un set de măsuri și reguli specifice pentru protecția patrimoniului natural și cultural. Fiecare propunere este fundamentată pe analiza de specialitate și pe cadrul legislativ în vigoare, incluzând Legea nr. 5/2000, și transpune diagnoza într-un cadru de reglementare aplicabil, menit să echilibreze conservarea cu dezvoltarea durabilă.

Metodologia de formulare a propunerilor asigură că protejarea valorilor existente este corelată cu crearea de noi valori. Propunerile includ delimitarea de zone de protecție cu reglementări specifice, formularea de principii de design pentru intervențiile în zonele sensibile și definirea de proiecte concrete de valorificare. Fiecare regulă propusă este justificată și evaluată din perspectiva impactului, asigurând un cadru pragmatic și implementabil.

12.1. Zone de protecție a peisajului natural

Protejarea peisajelor naturale din municipiul Ploiești se concentrează pe conservarea și reabilitarea coridoarelor ecologice și a insulelor de biodiversitate. Se instituie zone de protecție cu reglementări specifice care ghidează orice intervenție viitoare, permițând coexistența funcțiilor ecologice cu cele de recreere.

Pentru coridorul hidrografic al râului Teleajen, se delimitează o zonă de protecție a peisajului natural, incluzând albia minoră, malurile și o fâșie de luncă cu o lățime adaptată condițiilor locale. În interiorul acestei zone, regimul de construire este strict, permițând exclusiv:

1. Lucrări de reabilitare ecologică;
2. Amenajări pentru recreere cu impact redus (alei pietonale, piste de biciclete, observatoare ornitologice);
3. Construcții strict necesare pentru întreținerea cursului de apă, conform Legii Apelor nr. 107/1996.

Se interzic depozitarea deșeurilor, exploatarea de agregate minerale și realizarea de construcții cu caracter permanent care nu deservească funcțiunile menționate.

Pentru pâraul Dâmbu, se aplică o abordare de reconstrucție ecologică. Se instituie o zonă de protecție de-a lungul întregului său parcurs urban, având ca scop transformarea sa într-un coridor verde-albastru. Măsurile normative includ:



- a) Obligatorietatea renaturării malurilor prin înlocuirea betoanelor cu tehnici de inginerie ecologică în orice proiect de reabilitare.
- b) Plantarea de vegetație specifică de luncă pentru stabilizarea malurilor și crearea de micro-habitat.
- c) Regim de construire similar cu cel propus pentru Teleajen, cu accent pe amenajări peisagistice care să asigure accesul public la apă și să creeze un spațiu de promenadă continuu.

Pentru protecția biodiversității intraurbane, se instituie "Registrul Arborilor Valoroși". Orice intervenție care afectează arborii incluși în acest registru necesită un aviz de specialitate. Terenurile identificate ca valoroase din punct de vedere al biodiversității, precum anumite pajiști sau zone umede periurbane, vor primi un regim de "rezervație peisagistică locală" prin PUG, cu limitări de construire și promovarea unui management conservativ.

12.2. Regim de construire și valorificare pentru peisajul cultural

Regimul de intervenție în peisajul cultural echilibrează conservarea riguroasă a elementelor de patrimoniu cu gestionarea atentă a zonelor cu caracter istoric. Pentru monumentele istorice clasate, se mențin regulile stricte impuse de Legea nr. 422/2001, orice intervenție necesitând avizul Direcției Județene pentru Cultură Prahova. PUG delimitează zonele de protecție pentru fiecare monument, cu reguli specifice în RLU.

Pentru Situl urban "Centrul istoric" (cod LMI PH-II-s-B-16266), intervențiile asupra clădirilor neclasate vor respecta următoarele reguli obligatorii:

1. Menținerea alinierii la stradă și a regimului de înălțime dominant în frontul respectiv.
2. Utilizarea de materiale și culori conform unui paletar cromatic anexat la PUG, pentru a asigura armonia vizuală.
3. Interzicerea modificărilor volumetrice care alterează scara și proporțiile clădirilor (mansardări agresive, corpuri noi vizibile din spațiul public).
4. Reglementarea strictă a publicității stradale, impunând dimensiuni și materiale discrete, integrate în arhitectura fațadei.

Valorificarea peisajului cultural este stimulată prin măsuri urbanistice. Se încurajează reconversia funcțională a clădirilor istorice prin facilități fiscale și urbanistice (ex: CUT majorat), condiționate de calitatea proiectului de restaurare. Se propune, de asemenea, crearea de trasee culturale tematice semnalizate. Pentru patrimoniul arheologic, PUG delimitează zonele cu potențial, unde orice lucrare de construire este condiționată de realizarea unui diagnostic arheologic preventiv. Se încurajează valorificarea "in situ" a descoperirilor importante, prin integrarea lor în spații publice.

Pentru peisajul industrial, se va realiza un inventar al elementelor cu valoare istorică. Se va aplica o abordare de tip "acupunctură urbană", păstrând și reconvertind elementele valoroase ca ancore de identitate în noile proiecte de regenerare urbană.

12.3. Valorificarea durabilă a peisajului agricol

Peisajul agricol periurban este o resursă strategică multifuncțională. Protejarea sa este esențială pentru limitarea expansiunii urbane și conservarea unei zone verzi tampon. Prin PUG, se delimitează o "zonă de protecție a terenurilor agricole de înaltă calitate", unde construcțiile sunt strict limitate la cele necesare activităților agricole. Pentru a sprijini agricultura de proximitate, se propun măsuri concrete:

1. Crearea unei piețe de desfacere directă pentru producătorii locali, facilitând lanțul scurt alimentar.
2. Sprijinirea dezvoltării de "ferme urbane" și grădini comunitare la interfața urban-agricolă.
3. Încurajarea agroturismului, prin permiterea conversiei unor anexe agricole în mici unități de cazare sau puncte gastronomice, cu respectarea unor condiții stricte de integrare în peisaj.

Crearea de coridoare de recreere este o altă direcție de valorificare. Se propune amenajarea de trasee pentru biciclete și drumeții de-a lungul drumurilor de exploatare agricolă, conectând orașul de zona rurală. Aceste trasee vor fi însoțite de aliniamente de arbori. Se încurajează practicile de agricultură ecologică prin facilități fiscale. Pentru a gestiona presiunea imobiliară, se delimitează clar limitele intravilanului. Extinderile sunt permise doar în mod controlat și etapizat, exclusiv în zonele mai puțin valoroase agricol. Zonele de contact direct între țesutul urban și cel agricol vor fi tratate ca "franjuri urbane" de tranziție, cu densitate redusă și vegetație abundentă.

12.4. Protecția componentelor vizuale ale peisajului

Protecția componentelor vizuale ale peisajului vizează conservarea și îmbunătățirea calității estetice a mediului urban. Se stabilesc reguli și principii care să ghideze dezvoltarea urbană, în special construcțiile înalte, pentru a îmbogăți peisajul vizual.

PUG identifică și protejează principalele "conuri vizuale" și perspective panoramice valoroase. În aceste coridoare vizuale, se instituie restricții privind regimul de înălțime și amplasarea construcțiilor. Silueta urbană ("skyline") este gestionată prin definirea unor zone în care construcțiile înalte sunt permise (clustere) și a altor zone în care regimul de înălțime este strict limitat. De exemplu, se instituie o zonă de protecție a siluetei centrului istoric, unde înălțimea clădirilor noi nu depășește cornișa clădirilor monumentale. Zonele pentru dezvoltări înalte sunt localizate în puncte strategice (noduri de transport, zone de reconversie) și sunt condiționate de



realizarea unor concursuri de arhitectură. Se va elabora un "Ghid de design urban" anexat la RLU, cu recomandări detaliate privind materialele, cromatica și designul spațiului public.

Strategia de "curățare" a peisajului de elementele degradante include:

1. Un program multianual de introducere în subteran a cablurilor.
2. Un regulament strict și aplicat ferm privind publicitatea stradală.
3. Programe de sprijinire a reabilitării fațadelor.

Aceste măsuri, integrate în toate politicile urbane, sunt esențiale pentru a construi un oraș coerent vizual și cu o identitate puternică.



13. PROPUNERI PENTRU REABILITAREA PEISAGISTICĂ A ZONELOR DEGRADATE

Acest capitol fundamentează direcțiile de acțiune pentru reabilitarea zonelor degradate din municipiul Ploiești, articulând un set de strategii, un portofoliu de zone prioritare și proiecte pilot. Demersul transpune diagnoza disfuncționalităților într-un cadru operațional, menit să transforme vulnerabilitățile peisajului urban în oportunități de regenerare. Fiecare propunere este ancorată în concluziile analizelor anterioare și vizează creșterea calității vieții și a rezilienței ecologice, în acord cu principiile dezvoltării urbane durabile.

Obiectivele acestui capitol sunt de natură exclusiv propositivă, concentrându-se pe soluții concrete pentru problemele identificate, precum reconversia siturilor industriale, reconstrucția coridoarelor naturale și reabilitarea spațiilor publice. Metodologia de formulare a propunerilor este ierarhizată pe trei niveluri de intervenție: strategic, tactic și operațional. Această structură asigură o tranziție logică de la principii generale la acțiuni concrete, oferind administrației publice un instrument flexibil și implementabil pentru managementul transformării urbane.

13.1. Strategii de intervenție pentru reabilitarea peisagistică

Reabilitarea peisagistică a zonelor degradate din municipiul Ploiești necesită o abordare multifuncțională, cu strategii adaptate la natura specifică a fiecărei disfuncționalități. Setul de intervenții propuse este complementar și, aplicat coerent, poate contribui la regenerarea țesutului urban.

Strategia 1: Controlul degradării vizuale și creșterea calității arhitecturale.

Degradarea vizuală, cauzată de publicitatea excesivă, rețelele aeriene de cabluri și starea precară a fațadelor, afectează negativ imaginea orașului, în special pe arterele principale precum Șoseaua Vestului, Bulevardul Republicii și în zona centrală istorică. Problema este sistemică, rezultând din lipsa unor reglementări clare și aplicarea inconsistentă a celor existente. Consecința directă este o imagine urbană dezordonată, care scade valoarea proprietăților și descurajează investițiile. Implicația pentru PUG este necesitatea elaborării și aplicării unui cadru normativ ferm, care include trei acțiuni prioritare:

1. **Elaborarea unui Regulament de Publicitate Stradală:** Acesta va limita dimensiunile, numărul și amplasarea panourilor și va impune standarde de calitate estetică.
2. **Implementarea unui program multianual de introducere în subteran a cablurilor:** Programul se va concentra prioritar pe Situl urban "Centrul istoric" (PH-II-s-B-16266) și pe Bulevardul Independenței.



3. **Crearea unui mecanism de sprijin financiar pentru reabilitarea unitară a fațadelor:** Acest mecanism va viza în special ansamblurile de locuințe colective și clădirile din zonele construite protejate.

Strategia 2: Reconversia funcțională inteligentă a terenurilor degradate.

Prezența siturilor industriale abandonate ("brownfields") reprezintă o provocare majoră, dar și cea mai importantă oportunitate de dezvoltare din interiorul orașului. Strategia de reconversie este una etapizată și flexibilă. Prima etapă constă în evaluarea gradului de contaminare și realizarea lucrărilor de ecologizare, o condiție obligatorie pentru orice reutilizare. A doua etapă vizează o reconversie funcțională mixtă, aliniată la principiul "orașului productiv" din Noua Cartă de la Leipzig. Funcțiunile posibile includ: A. Parcuri tehnologice și științifice; B. Centre de afaceri și servicii; C. Ansambluri rezidențiale mixte; D. Parcuri publice și facilități de agrement. O componentă esențială a strategiei este păstrarea și integrarea elementelor de patrimoniu industrial cu valoare identitară. Stimularea investițiilor private va fi realizată prin facilități fiscale și urbanistice, condiționate de respectarea unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ) care să garanteze calitatea intervenției.

Strategia 3: Crearea de zone tampon și reglementarea compatibilităților.

Conflictele funcționale, în special cel dintre zonele industriale active și cele rezidențiale din sudul și estul orașului, necesită o strategie de atenuare a impactului. Se propune crearea de zone tampon plantate, cu rol de barieră fonică și de filtru pentru poluarea aerului. Lățimea acestor perdele de vegetație va fi de minim 20-30 de metri și va fi impusă prin RLU ca o condiție pentru autorizarea oricăror noi dezvoltări la interfața dintre funcțiunile incompatibile. Regulamentul Local de Urbanism va introduce, de asemenea, condiții mai stricte privind distanțele minime și va defini o listă clară de activități permise sau interzise în zonele mixte. Pentru conflictele generate de infrastructura de transport, strategia vizează atenuarea impactului prin instalarea de panouri fonoabsorbante de-a lungul coridoarelor feroviare și prin crearea de pasaje care să refacă legăturile pietonale și velo între cartiere.

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

Fragmentarea ecologică este o vulnerabilitate critică, iar strategia fundamentală pentru contracararea sa este refacerea conectivității. Aceasta implică o abordare la scara întregului oraș, bazată pe următoarele direcții de acțiune:

1. **Reconstrucția ecologică a coridoarelor hidrografice:** Malurile râului Teleajen și ale pârâului Dâmbu vor fi renaturate și transformate în axe continue de biodiversitate și recreere.

2. **Valorificarea coridoarelor de infrastructură:** Fâșiile de teren adiacente căilor ferate vor fi plantate cu alinamente de arbori, creând coridoare verzi liniare.

3. **Crearea de "pași de trecere" (stepping stones):** Amenajarea de mici parcuri ("pocket parks") și scuaruri în zonele deficitare va crește permeabilitatea ecologică a țesutului urban.

Această rețea nu doar că susține biodiversitatea, ci contribuie la ameliorarea microclimatului și creează rute atractive pentru mobilitatea nemotorizată, susținând viziunea unui "oraș ecologic". Implementarea acestor strategii necesită o viziune pe termen lung și o coordonare inter-sectorială, transformând reabilitarea peisagistică într-un proiect coerent de dezvoltare urbană.

13.2. Portofoliu preliminar de zone pentru reconstrucție ecologică

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

Portofoliul de zone propuse este următorul:

1. **Coridorul râului Teleajen:** Zona situată la limita estică a municipiului (KILO_CAROURI de la [X15, Y07] la [X15, Y10]) are potențialul de a deveni un parc natural periurban. Propunerea vizează reconstrucția ecologică a malurilor, plantarea de vegetație specifică de luncă și amenajarea de trasee de recreere (pietonale, velo), transformând o zonă marginală într-o axă majoră a infrastructurii verzi la nivel metropolitan.
2. **Coridorul pârâului Dâmbu:** Traversând orașul de la nord la sud, acest coridor este puternic fragmentat. Propunerea include reconstrucția sa secvențială, începând cu tronsoanele unde spațiul permite renaturarea malurilor și crearea de micro-parcuri liniare. Zonele prioritare pentru intervenție sunt cele de la intrarea în oraș dinspre nord și tronsoanele din zonele rezidențiale, precum cele din KILO_CAROU [X12, Y08], unde impactul asupra calității vieții ar fi maxim.
3. **Zone "brownfield" din sudul și estul orașului:** Platformele industriale dezafectate sau subutilizate, localizate în KILO_CAROURILE [X12, Y05], [X13, Y05] și [X14, Y06], reprezintă cea mai mare rezervă de teren pentru dezvoltare. Portofoliul le include ca zone prioritare pentru proiecte de regenerare urbană pe scară largă, cu direcții de reconversie mixte (parcuri tehnologice, servicii, locuințe și parcuri publice).
4. **Coridoarele feroviare:** Fâșiile de teren adiacente căilor ferate (M300, M500), în special cele care traversează zone rezidențiale (KILO_CAROURILE [X11, Y07], [X12, Y09]), sunt incluse ca oportunități de a crea coridoare verzi liniare. Prin plantarea de alinamente de arbori și amenajarea de piste pentru biciclete, aceste spații pot contribui la creșterea conectivității ecologice și a mobilității alternative.

13.3. Proiecte pilot pentru regenerare urbană



Pentru a demonstra fezabilitatea și beneficiile strategiilor de reabilitare, se propun trei proiecte pilot, fiecare adresând o tipologie diferită de zonă degradată. Aceste concepte de intervenție pot fi dezvoltate în studii de fezabilitate și implementate pe termen scurt sau mediu, funcționând ca exemple de bune practici.

Proiect Pilot 1: "Parc Industrial Regenerat" - Reconversia unui sit brownfield.

- **Localizare:** O parcelă selectată dintr-o fostă platformă industrială din sudul orașului, în KILO_CAROU [X13, Y05].
- **Obiectiv:** Transformarea unui teren poluat și abandonat într-un parc de afaceri modern, cu o componentă de minim 30% spațiu verde public, care să funcționeze ca un model de reconversie ecologică și economică.
- **Concept:** Proiectul presupune demolarea selectivă a construcțiilor fără valoare, ecologizarea terenului și păstrarea unor elemente de patrimoniu industrial (un coș de fum, o hală cu structură valoroasă) ca ancore de identitate. Noul ansamblu va include clădiri de birouri cu standarde nZEB+, spații de co-working, servicii și un parc deschis publicului, care să funcționeze ca zonă tampon față de cartierele rezidențiale.
- **Impact peisagistic:** Eliminarea unui focar de degradare, crearea unui nou pol de dezvoltare economică și a unui spațiu verde de calitate.

Proiect Pilot 2: "Dâmbul Viu" - Reconstrucția ecologică a unui segment de râu urban.

- **Localizare:** Un tronson al pârâului Dâmbu care traversează o zonă rezidențială, în KILO_CAROU [X12, Y08].
- **Obiectiv:** Renaturarea unui segment de râu canalizat pentru a reface funcțiile ecologice și a crea un spațiu de recreere atractiv.
- **Concept:** Intervenția va include eliminarea dalelor de beton și înlocuirea lor cu tehnici de bioinginerie (fascine, saltele de bioretenție), plantarea de vegetație specifică de luncă și amenajarea de alei pietonale, podețe și zone de ședere. Calitatea apei va fi îmbunătățită prin crearea unor mici zone umede artificiale care să funcționeze ca filtre biologice.
- **Impact peisagistic:** Transformarea unui canal tehnic într-un coridor verde-albastru vibrant, creșterea biodiversității și oferirea unui nou spațiu de promenadă.

Proiect Pilot 3: "Inima Cartierului" - Revitalizarea unui spațiu public inter-bloc.

- **Localizare:** Un spațiu amplu, nedefinit, dintre blocurile unui mare ansamblu de locuințe din cartierul Nord, în KILO_CAROU [X11, Y11].
- **Obiectiv:** Transformarea unui spațiu dominat de parări improvizate într-un spațiu public multifuncțional.
- **Concept:** Proiectul va propune o reorganizare a spațiului prin delimitarea clară a zonelor de parcare, crearea de zone de joacă, terenuri de sport și zone de relaxare, plantarea de arbori și arbuști, și instalarea de mobilier urban de calitate. Procesul de proiectare va



implica activ comunitatea locală, conform principiilor de co-creare din Noua Cartă de la Leipzig.

- **Impact peisagistic:** Creșterea calității locuirii, întărirea coeziunii sociale și crearea unei identități pentru un spațiu anterior anonim.



14. REGULI ȘI REGLEMENTĂRI PENTRU INTEGRAREA NOILOR CONSTRUCȚII

Acest capitol stabilește cadrul normativ obligatoriu pentru proiectarea și autorizarea noilor construcții pe teritoriul municipiului Ploiești, asigurând o dezvoltare urbană coerentă și calitativă. Fiecare intervenție nouă trebuie să contribuie la îmbunătățirea peisajului, echilibrând dreptul la a construi cu responsabilitatea față de context. Regulile formulate transpun obiectivele de calitate peisagistică în condiții clare și aplicabile pentru calitatea arhitecturală, integrarea în sit și sustenabilitatea construcțiilor.

Metodologia de formulare a regulilor se bazează pe sinteza analizei peisajului și pe bunele practici în design urban, adaptate la specificul unităților de peisaj identificate. Cadrul normativ este flexibil, definind indicatori urbanistici contextuali și principii de design, conform lucrărilor de referință. {"O reglementare eficientă nu se bazează pe interdicții, ci pe stimularea calității și pe oferirea unor orientări clare, care să lase în același timp suficient spațiu pentru creativitate."} [p: Gehl, Jan, „Viața între clădiri: Utilizarea spațiului public”, Island Press, 2011]. Regulile de față constituie un astfel de cadru stimulator.

14.1. Amplasarea pe parcelă și indicatori urbanistici

Amplasarea unei noi construcții pe parcelă este un pas determinant pentru integrarea sa armonioasă în peisajul urban, influențând direct relația clădirii cu spațiul public, vecinătățile și elementele naturale. O amplasare defectuoasă generează spații reziduale, blochează perspective și afectează negativ însorirea și intimitatea proprietăților învecinate. Prin urmare, regulile de amplasare depășesc aplicarea mecanică a retragerilor minime legale, impunând o analiză a caracterului frontului stradal și a tipologiei morfologice specifice fiecărei zone. Într-o zonă istorică cu fronturi continue, o construcție nouă respectă aliniamentul dominant. Într-un cartier-grădină, o retragere mai generoasă, care permite amenajarea unei grădini de fațadă, este obligatorie.

Indicatorii urbanistici – Procentul de Ocupare a Terenului (POT) și Coeficientul de Utilizare a Terenului (CUT) – controlează densitatea și intensitatea utilizării terenului. Valorile POT și CUT sunt diferențiate în funcție de tipologia de țesut urban, pentru a preveni supra-aglomerarea sau sub-utilizarea. În zonele centrale, valorile sunt mai mari pentru a susține vitalitatea urbană, în timp ce în zonele rezidențiale periferice, valorile sunt mai mici pentru a asigura calitatea locuirii. Se introduce obligativitatea respectării unui **coeficient de biotop**, care impune ca un procent minim din suprafața parcelei să fie amenajat ca spațiu verde permeabil.



Tabel 3 – Valori orientative pentru POT și CUT, diferențiate pe tipologii de țesut urban

Tipologie Țesut Urban	Caracteristici	POT Maxim Propus (%)	CUT Maxim Propus (Adc/mp teren)	Observații
Zonă Centrală Istorică	Fronturi continue, parcelar dens, mixitate funcțională.	80	3,0	Se încurajează densitatea și continuitatea frontului stradal.
Ansambluri Locuințe Colective	Clădiri P+4 - P+10, spații inter-bloc ample.	40	1,8	Se urmărește păstrarea spațiilor verzi și limitarea densificării excesive.
Cartiere de Locuințe Individuale	Parcelar mediu, regim de înălțime redus (P+1/P+2).	35	0,9	Se protejează caracterul de "cartier-grădină" și calitatea locuirii.
Zone de Reconversie Industrială	Terenuri "brownfield" cu potențial pentru dezvoltări mixte.	60	2,5	Se permite o densitate mai mare, condiționată de alocarea a min. 30% pentru spații verzi.
Zone Periurbane / de Extindere	Dezvoltări noi la limita intravilanului.	30	0,7	Se descurajează densificarea și se promovează tranziția către peisajul agricol.

Regulile privind retragerile față de limitele proprietății și față de aliniament sunt fundamentale, modelând caracterul spațiului urban. Retragerile de la stradă definesc relația clădire-spațiu public (fronturi continue vs. grădini de fațadă), în timp ce retragerile laterale și posterioare definesc gradul de intimitate. Regulamentul permite soluții flexibile, adaptate la specificul fiecărei parcele, inclusiv cuplarea pe calcan în condiții justificate, pentru o utilizare mai eficientă a terenului. Regulile de amplasare sunt corelate cu cele de amenajare a spațiilor neconstruite (alei, parcuri, spații verzi) pentru a asigura o abordare unitară.

14.2. Regim de înălțime și volumetrie

Regimul de înălțime și regulile de conformare a volumelor modelează silueta urbană și asigură coerența vizuală. O reglementare rigidă duce la monotonie, iar absența ei generează conflicte de scară. Strategia propusă este una sensibilă la context, în care înălțimea unei noi construcții dialoghează cu înălțimea dominantă a zonei. Regimul de înălțime nu este definit doar printr-o valoare maximă, ci și prin reguli suplimentare de volumetrie: retragerea nivelurilor superioare față de aliniament este obligatorie în anumite UTR-uri pentru a reduce impactul vizual și a asigura însorirea spațiului public. În zonele istorice, înălțimea la cornișă a noilor construcții se aliniază cu cea a clădirilor valoroase adiacente. În zonele de tranziție între țesuturi cu regim de înălțime diferit, se impune o trecere graduală, prin regim de înălțime în trepte sau volume articulate.

PUG-ul identifică "zone de accent" unde dezvoltarea pe verticală este oportună pentru a crea noi repere urbane. Acestea sunt localizate în puncte strategice: noduri de transport majore (zona Gării de Sud, KILO_CAROU [X12, Yo4]), intersecții importante sau în proiecte de regenerare urbană pe scară largă (foste platforme industriale). În aceste zone, se permite un regim de înălțime superior, condiționat de o calitate arhitecturală excepțională, certificată prin concurs de arhitectură, și de realizarea unor studii de impact vizual. O bună reglementare a volumetriei modelează calitatea spațiului urban prin modul în care clădirile se raportează la cer, la stradă și la vecini.

14.3. Aspect exterior, materiale și finisaje

Calitatea arhitecturală a unei construcții este determinată de aspectul său exterior: tratarea fațadelor, materialele și culorile alese. Regulamentul de urbanism nu impune un stil arhitectural, dar stabilește principii calitative pentru integrarea armonioasă în context. Se va elabora un **ghid de design urban și arhitectural**, anexat la RLU, ca instrument de orientare pentru proiectanți, structurat pe zone caracteristice.

Principiile generale obligatorii ale ghidului includ:

- Coerența și ritmul fațadei: Compoziția trebuie să fie echilibrată, cu un ritm al golurilor și plinurilor care dialoghează cu clădirile învecinate. Se interzice utilizarea unui număr excesiv de materiale pe aceeași fațadă.
- Tratarea parterului: În zonele centrale, parterul trebuie să fie activ și transparent, cu vitrine generoase și accese direct din stradă, fiind interzise parterele "oarbe".

c) Integrarea cromatică: Paleta cromatică a noilor construcții se armonizează cu culorile dominante din context. Ghidul va propune palete de culori recomandate pentru fiecare zonă, inspirate din materialele tradiționale.

d) Calitatea și durabilitatea materialelor: Se impune utilizarea de materiale de înaltă calitate, durabile și cu impact redus asupra mediului. Pentru zonele istorice, se recomandă materiale tradiționale (cărămidă aparentă, tencuieli pe bază de var).

Ghidul va reglementa și aspecte de detaliu, precum designul tâmplăriei, balcoanelor, integrarea unităților de aer condiționat, designul împrejmuirilor și tratarea acoperișurilor. Un capitol special va stabili reguli clare privind dimensiunile, materialele și amplasarea publicității, pentru a combate poluarea vizuală. Implementarea sa va fi susținută prin concursuri de arhitectură pentru proiecte publice și printr-o comisie de specialitate pentru consultanță în avizare.

14.4. Măsurile de reducere a impactului

Orice nouă construcție generează impact asupra mediului. Planificarea urbană responsabilă impune măsuri de prevenire, reducere și compensare a acestui impact, ca o investiție în calitatea mediului urban și reziliența orașului. Propunerile vizează integrarea principiilor de design sustenabil la scara fiecărei parcele.

Următoarele măsuri sunt obligatorii și se includ în certificatul de urbanism:

i. Managementul sustenabil al apei:

a) Amenajarea unui procent minim de 20% din suprafața liberă a parcelei ca spațiu verde permeabil, pentru infiltrarea apelor pluviale.

b) Colectarea și reutilizarea apei de ploaie pentru irigarea spațiilor verzi sau uz menajer este încurajată prin facilități.

c) Promovarea "acoperișurilor verzi", în special în zonele dens construite.

ii. Creșterea suprafeței de spațiu verde:

a) Plantarea unui număr minim de arbori pe parcelă, proporțional cu suprafața acesteia (1 arbore la fiecare 200 mp de teren).

b) Promovarea "pereților verzi" (fațade vegetale).

c) Introducerea coeficientului de biotop ca indicator obligatoriu pentru măsurarea performanței ecologice. Formula de calcul este: $\text{Coeficient Biotop} = (\text{Suprafață Verde Sol} * 1.0 + \text{Suprafață Acoperiș Verde} * 0.7 + \text{Suprafață Permeabilă} * 0.5) / \text{Suprafață Totală Parcelă}$.



iii. Eficiență energetică și reducerea amprente de carbon:

- a) Corelarea reglementărilor urbanistice cu normele privind performanța energetică a clădirilor (nZEB).
- b) Orientarea clădirilor pentru maximizarea aportului solar pasiv și facilitarea ventilării naturale.
- c) Utilizarea de materiale de construcție locale, reciclate sau cu amprentă de carbon redusă.

Implementarea acestor măsuri este stimulată printr-un sistem de bonusuri urbanistice: un dezvoltator care depășește cerințele minime poate primi dreptul de a construi un etaj suplimentar sau de a avea un CUT majorat. Integrarea acestor măsuri la scara fiecărui proiect va avea un efect cumulat semnificativ la scara întregului oraș.



15. PLAN DE ACȚIUNE ȘI PRIORITĂȚI DE INTERVENȚIE

Acest capitol fundamentează cadrul operațional pentru implementarea Planului Urbanistic General, având rolul de a transpune viziunea strategică într-un set de acțiuni concrete, ierarhizate și fezabile. Planul de acțiune este instrumentul de management care asigură materializarea transformării propuse prin PUG, corelând obiectivele de dezvoltare cu resursele disponibile și cu un calendar de implementare realist. Documentul se adresează direct administrației publice locale, oferind o foaie de parcurs pentru proiectarea operațiunilor urbane, definirea priorităților și asigurarea managementului financiar.

Metodologia de elaborare a planului de acțiune se bazează pe concluziile studiilor de fundamentare și pe diagnoza disfuncționalităților identificate anterior. Planul este structurat pe patru componente interconectate: 1. Proiectarea operațiunilor urbane ca unități de intervenție coerente; 2. Definirea unui plan de acțiune ierarhizat pe axe, măsuri și proiecte; 3. Stabilirea unei metodologii de prioritizare multicriterială pentru ierarhizarea investițiilor; 4. Identificarea surselor de finanțare și a mecanismelor de management financiar. Structura este concepută pentru a fi flexibilă, permițând revizuri periodice pentru adaptarea la dinamica contextului socio-economic și la noile oportunități de finanțare.

15.1. Proiectarea operațiunilor urbane

Operațiunile urbane constituie unitățile de bază ale planului de acțiune, fiind definite ca seturi de intervenții integrate, delimitate spațial și funcțional, menite să atingă un obiectiv specific al PUG. Fiecare operațiune propusă derivă direct dintr-o problemă identificată în diagnoză, asigurând o legătură directă între analiză și propunere. De exemplu, pentru a rezolva problema fragmentării coridorului pârâului Dâmbu, se proiectează o operațiune urbană complexă care include măsuri de reglementare (protecția malurilor), investiții în infrastructură (amenajare alei, podețe) și reabilitare peisagistică (renaturare). Acest mod de a structura intervențiile permite o monitorizare eficientă a implementării și o comunicare clară a intențiilor PUG.

Planul de acțiune definește patru tipologii de operațiuni urbane, adaptate la complexitatea teritoriului:

A. Operațiuni de protecție și conservare: Vizează zonele cu valoare naturală sau culturală, precum coridoarele ecologice sau Situl urban "Centrul istoric" (PH-II-s-B-16266). Intervențiile sunt în principal de natură reglementativă și de management, cu investiții punctuale în reabilitare.



B. Operațiuni de regenerare urbană: Se concentrează pe zonele degradate, precum fostele platforme industriale ("brownfields") din KILO_CAROURILE [X12, Yo5] și [X14, Yo6] sau marile ansambluri de locuințe. Acestea implică ecologizare, reconversie funcțională și investiții masive în infrastructură și spații publice.

C. Operațiuni de dezvoltare și extindere: Ghidează creșterea orașului în noile zone de urbanizare, concentrându-se pe proiectarea unei trame stradale coerente, asigurarea echipării edilitare și crearea de dotări publice pentru a evita formarea unor cartiere-dormitor.

D. Operațiuni de infrastructură majoră: Vizează proiecte de anvergură la scara întregului oraș, precum realizarea de noi coridoare de transport public sau modernizarea rețelelor magistrale de utilități. Corelarea acestor operațiuni este esențială; de exemplu, o operațiune de dezvoltare a unei noi zone rezidențiale trebuie cuplată cu o operațiune de extindere a rețelei de transport public.

15.2. Definirea planului de acțiune

Planul de acțiune transpune operațiunile urbane într-un program etapizat, cu responsabilități și surse de finanțare definite. Acesta asigură fezabilitatea strategiei de dezvoltare, trecând de la "ce trebuie făcut" la "cum, când și de către cine". Structura sa permite administrației locale să urmărească progresul, să aloce resurse eficient și să comunice transparent stadiul implementării PUG. Planul de acțiune este un document adaptativ, revizuit periodic pentru a se alinia la noile oportunități de finanțare.

Structura planului este ierarhizată pe trei niveluri: **Axe prioritare** → **Măsuri** → **Proiecte**.

1. **Axele prioritare** corespund obiectivelor strategice majore, precum: Axa 1: Mobilitate Urbană Durabilă, Axa 2: Creșterea Calității Locuirii, Axa 3: Regenerare Ecologică și Urbană.
2. **Măsurile** detaliază direcțiile de acțiune pentru fiecare axă. De exemplu, pentru Axa 1, o măsură este M1.1: Dezvoltarea transportului public.
3. **Proiectele** sunt acțiunile concrete. Pentru M1.1, un proiect este P1.1.1: Modernizarea flotei de autobuze.

Fiecare proiect este detaliat într-o fișă sintetică, conform modelului de mai jos, asigurând o gestiune eficientă a portofoliului de proiecte și o monitorizare transparentă.

15.3. Ierarhizarea proiectelor și priorități de intervenție

Într-un context de resurse limitate, ierarhizarea proiectelor este un pas necesar pentru o implementare eficientă. Procesul de prioritizare se bazează pe o metodologie multicriterială

obiectivă, care reflectă obiectivele strategice ale PUG și permite o evaluare comparativă a proiectelor.

Metodologia de prioritizare utilizează cinci criterii de evaluare, fiecare cu o pondere specifică în calculul punctajului final:

- a) Urgența (Pondere 30%): Măsoară cât de presantă este problema pe care o rezolvă proiectul. Proiectele care vizează riscuri iminente (mediu, siguranță) primesc punctaj maxim.
- b) Impactul strategic (Pondere 25%): Evaluează contribuția proiectului la atingerea viziunii și a obiectivelor strategice ale PUG. Proiectele care deservește multiple axe prioritare sunt favorizate.
- c) Impactul socio-economic și de mediu (Pondere 20%): Cuantifică beneficiile pentru comunitate, economie și mediu (număr de beneficiari, locuri de muncă create, reducerea poluării).
- d) Fezabilitatea tehnică și administrativă (Pondere 15%): Analizează complexitatea tehnică și administrativă a implementării (necesitatea exproprierilor, durata procedurilor de avizare).
- e) Sustenabilitatea financiară (Pondere 10%): Evaluează costul estimativ și probabilitatea de a atrage finanțare nerambursabilă.

Pe baza punctajului final, proiectele sunt clasificate în trei categorii de prioritate, care ghidează elaborarea programelor de investiții anuale și multianuale:

- **Prioritate 1 (termen scurt: 0–3 ani):** Proiecte urgente, cu impact mare și fezabilitate ridicată.
- **Prioritate 2 (termen mediu: 3–7 ani):** Proiecte importante, care necesită o pregătire mai îndelungată.
- **Prioritate 3 (termen lung: 7–10+ ani):** Proiecte strategice, de anvergură, dependente de investiții majore.

15.4. Management financiar și surse de finanțare

Asigurarea resurselor financiare este condiția esențială pentru implementarea planului de acțiune. Strategia financiară se bazează pe o abordare complementară, combinând surse multiple pentru a acoperi necesarul de finanțare.

Sursele de finanțare identificate pentru proiectele de dezvoltare urbană sunt:

1. **Bugetul local:** Acoperă costurile de întreținere, proiectele de mică anvergură și co-finanțarea pentru proiectele mari. Optimizarea veniturilor proprii și o prioritizare riguroasă a cheltuielilor sunt cruciale.



2. **Fonduri guvernamentale:** Programe naționale precum Programul Național de Investiții "Anghel Saligny" sunt o sursă importantă pentru finanțarea proiectelor de infrastructură tehnico-edilitară și de transport.
3. **Fonduri europene:** Reprezintă cea mai importantă oportunitate pentru proiectele de regenerare urbană, mobilitate durabilă, eficiență energetică și protecția mediului. Alinierea proiectelor la axele de finanțare din Programele Operaționale și PNRR este esențială. Politici precum Pactul Verde European ("European Green Deal") orientează fondurile către proiecte de sustenabilitate.
4. **Parteneriate public-privat (PPP):** Sunt o soluție viabilă pentru proiecte generatoare de venituri, precum parcuri, piețe modernizate sau reconversia zonelor industriale.
5. **Alte surse:** Credite de la instituții financiare internaționale (BEI, BERD) sau emiterea de obligațiuni municipale pot fi luate în considerare pentru proiectele de infrastructură de mare anvergură.

Managementul financiar implică elaborarea unui **Program de Investiții Publice (PIP)**, un document dinamic, actualizat anual, care detaliază eșalonarea în timp a proiectelor prioritare și sursele de finanțare identificate. Consolidarea capacității administrative pentru atragerea de fonduri și managementul de proiect este o condiție necesară. Se recomandă înființarea unei unități specializate în cadrul primăriei, responsabilă cu acest domeniu.



16. CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI FINALE

Acest capitol final distilează analizele anterioare într-un set de concluzii normative și recomandări acționabile, care fundamentează direct deciziile strategice din cadrul Planului Urbanistic General. Rolul său este de a transforma diagnoza într-un instrument de planificare, conturând o punte clară între înțelegerea stării de fapt și formularea unui viitor dezirabil pentru peisajul urban. Fiecare recomandare este direct legată de o concluzie specifică a diagnozei, asigurând o trasabilitate completă a raționamentului. Recomandările sunt de natură strategică și vor necesita o detaliere ulterioară prin planuri zonale sau studii de fezabilitate, cadrul general fiind stabilit aici.

16.1. Sinteza concluziilor diagnozei

Analiza peisajului municipiului Ploiești relevă o dualitate fundamentală: o moștenire industrială puternică, sursă de identitate, dar și de zone "brownfield" extinse, și un cadru natural valoros, dar fragmentat și marginalizat. Tensiunea dintre "orașul-mașină" și "orașul-grădină" potențial este provocarea centrală. Zonele industriale dezafectate, localizate preponderent în KILO_CAROURILE [X12, Y05], [X13, Y05] și [X14, Y06], deși surse de degradare, reprezintă principala rezervă de teren pentru o dezvoltare urbană compactă. Această constatare impune o strategie proactivă de reconversie, care să transforme aceste vulnerabilități în poli de vitalitate. Rețeaua ecologică a orașului este extrem de fragmentată. Coridoarele hidrografice, în special pârâul Dâmbu și râul Teleajen, sunt artificializate și întrerupte de bariere de infrastructură (căi ferate M300/M500, șoseaua de centură), funcționând sub potențialul lor de axe verzi-albastre. Conectivitatea redusă dintre parcurile majore diminuează reziliența ecologică și socială a întregului sistem. Refacerea acestei conectivități este o prioritate absolută pentru noul PUG.

Peisajul construit este eterogen, cu zone valoroase precum Situl urban "Centrul istoric" (PH-II-s-B-16266), dar și cu areale extinse afectate de degradare vizuală. Zonele istorice sunt vulnerabile la presiuni imobiliare și la poluarea vizuală cauzată de publicitatea agresivă și rețelele aeriene. Marile ansambluri de locuințe colective se confruntă cu o calitate slabă a spațiului public, dominat de parcuri improvizate. Conflictele funcționale dintre zonele industriale active și cele rezidențiale, critice în sud și est (KILO_CAROURILE [X13, Y07], [X14, Y08]), necesită crearea unor zone tampon eficiente. Expansiunea urbană difuză la periferie, în special spre UAT-urile vecine Blejoi, Berceni, Bărcănești și Brazi, este un model nesustenabil care consumă teren agricol și suprasolicitează infrastructura. Concluzia generală este necesitatea unui management activ și strategic al peisajului, bazat pe o politică fermă de compactare a orașului și de direcționare a dezvoltării către interior, în special către zonele de reconversie industrială.



16.2. Recomandări strategice și integrarea în PUG

Planul Urbanistic General trebuie să devină instrumentul principal de implementare a viziunii unui Ploiești verde, conectat și rezilient. Recomandările strategice se transpun direct în reglementări și proiecte prioritare.

Recomandarea 1: Consolidarea infrastructurii verzi ca element structurant. PUG va institui o Rețea Ecologică Municipală (REM) cu regim de protecție strict, incluzând spațiile verzi publice, coridoarele hidrografice și cele feroviare. Regulamentul Local de Urbanism (RLU) va condiționa noile dezvoltări de contribuția la această rețea, prin obligativitatea creării de legături verzi. Se introduce "coeficientul de biotop" ca indicator urbanistic obligatoriu pentru toate proiectele, asigurând creșterea suprafeței permeabile la nivel de parcelă.

Recomandarea 2: Prioritizarea regenerării urbane a zonelor "brownfield". PUG va delimita "Zone de Prioritate pentru Regenerare Urbană" (ZPRU) în fostele platforme industriale și va impune elaborarea de Planuri Urbanistice Zonale dedicate. RLU va oferi stimulente, precum un Coeficient de Utilizare a Terenului (CUT) majorat, pentru investitorii care dezvoltă proiecte în aceste zone. Limita intravilanului va fi strict controlată pentru a combate expansiunea difuză și a încuraja reciclarea terenurilor intraurbane.

Recomandarea 3: Creșterea calității spațiului construit. PUG va adopta, ca anexă la RLU, un "Ghid de Design Urban și Arhitectural" cu orientări calitative obligatorii. RLU va conține un capitol dedicat regulilor stricte privind publicitatea, cablurile aeriene și intervențiile pe fațade. Se vor delimita Unități Teritoriale de Referință (UTR) pe baza caracterului morfologic, cu reglementări specifice în RLU pentru protejarea zonelor valoroase.

Tabel 4 – Sinteza recomandărilor strategice și transpunerea în PUG/RLU

Recomandare Strategică	Obiectiv Principal	Modalități de Transpunere în PUG/RLU
Consolidarea Infrastructurii Verzi	Crearea unei rețele ecologice coerente și atingerea țintei de 26 mp spațiu verde/locuitor.	- Planșa de reglementări delimitează Rețeaua Ecologică Municipală (REM) cu regim de protecție strict. - RLU Art. X: Impune realizarea de coridoare verzi de legătură pentru proiectele noi.



Recomandare Strategică	Obiectiv Principal	Modalități de Transpunere în PUG/RLU
		- RLU Art. Y: Definește și impune un "coeficient de biotop" minim pentru toate parcelele.
Prioritizarea Regenerării Brownfield	Orientarea dezvoltării spre interiorul orașului și combaterea extinderii urbane difuze.	- PUG delimitează "Zone de Prioritate pentru Regenerare Urbană" și impune elaborarea de PUZ-uri. - RLU Art. Z: Oferă bonusuri urbanistice (CUT majorat cu 15%) pentru proiectele de reconversie. - PUG stabilește o limită a intravilanului strict controlată.
Creșterea Calității Spațiului Construit	Combaterea degradării vizuale și asigurarea unei dezvoltări arhitecturale coerente.	- Se anexează la RLU un "Ghid de Design Urban și Arhitectural" cu caracter normativ. - RLU Cap. W: Definește reguli stricte privind publicitatea, cablurile și intervențiile pe fațade. - PUG delimitează UTR-uri pe baza caracterului morfologic, cu reglementări specifice detaliate în RLU .

16.3. Monitorizare, evaluare și etape viitoare

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

Se instituie un sistem de monitorizare bazat pe un set de indicatori de performanță peisagistică, care vor fi măsurați la fiecare 2 ani. Acești indicatori vor fi relevanți, măsurabili și comunicați publicului. Un set minim de indicatori este definit în tabelul de mai jos. Rezultatele monitorizării vor fi publicate într-un raport anual privind starea peisajului, care va prezenta progresele și va identifica noile provocări.



Tabel 5 – Propunere set de indicatori de monitorizare peisagistică

Axa Strategică	Indicator de Performanță	Unitate de Măsură	Frecvența Măsurării
Infrastructură Verde	Suprafața de spațiu verde public pe locuitor	mp/locuitor	Anual
	Lungimea coridoarelor ecologice reabilitate	km	La 2 ani
	Procentul populației cu acces la un spațiu verde la < 500m	%	La 2 ani
Regenerare Urbană	Suprafața de teren "brownfield" cu PUZ aprobat pentru reconversie	ha	Anual
	Numărul de clădiri de patrimoniu reabilitate	număr	Anual
	Rata de extindere a intravilanului	ha/an	La 2 ani
Calitatea Spațiului Construit	Indicele de poluare vizuală pe arterele principale (calculat pe bază de audit)	scor / index	La 2 ani
	Gradul de satisfacție a locuitorilor privind calitatea spațiului public	scor 1-5	La 2 ani
	Procentul de autorizații de construire conforme cu Ghidul de Design	% din total	Anual

PUG va fi un document supus evaluărilor periodice. O evaluare intermediară la 5 ani va verifica gradul de implementare și va opera ajustări minore. La finalul perioadei de valabilitate de 10 ani, se va realiza o evaluare completă pentru a fundamenta actualizarea. Etapele viitoare imediate includ elaborarea documentațiilor subsecvente (PUZ-uri pentru zonele prioritare) și integrarea criteriilor de calitate peisagistică în toate politicile municipale. Succesul depinde de capacitatea administrativă și de voința politică. Se impune consolidarea departamentului de urbanism și

peisagistică din cadrul primăriei și o colaborare constantă cu specialiștii, societatea civilă și sectorul privat.

17. Bibliografie

Sursele documentare care au stat la baza elaborării studiului peisagistic sunt listate exhaustiv și structurat în acest subcapitol. Bibliografia asigură fundamentarea științifică și tehnică a lucrării, garantează transparența procesului de cercetare și oferă o bază de pornire pentru studii viitoare. Listarea materialelor, de la acte normative la articole științifice și ghiduri de bune practici, încheie ciclul de documentare și oferă o imagine completă a contextului informațional în care a fost realizat studiul.

Sursele bibliografice sunt organizate pe categorii, respectând normele de citare academică:

a) Acte normative și documente strategice:

1. {"Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul"}
2. {"Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național"}
3. {"Convenția Europeană a Peisajului (Florența, 2000), ratificată prin Legea nr. 451/2002"}
4. Alte legi, ordonanțe și hotărâri de guvern relevante, inclusiv legislația privind protecția mediului, monumentele istorice și spațiile verzi.

b) Documentații de urbanism și studii anterioare:

1. Planul Urbanistic General al municipiului Ploiești, aprobat în 1999;
2. Diverse Planuri Urbanistice Zonale relevante pentru teritoriul studiat;
3. Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană (SIDU) pentru Polul de Creștere Ploiești.

c) Lucrări științifice și de specialitate:

1. {"Rossi, Aldo, „The Architecture of the City”, The MIT Press, 1982"}
2. {"Gehl, Jan, „Viața între clădiri: Utilizarea spațiului public”, Island Press, 2011"}
3. {"McHarg, Ian L., „Design with Nature”, John Wiley & Sons, 1992"}
4. Articole științifice din jurnale de specialitate naționale și internaționale;
5. Ghiduri de bune practici în design urban, amenajare peisagistică și managementul spațiilor verzi.

d) Surse cartografice și baze de date:

1. Planuri topografice și ortofotoplanuri (sursa: ANCPI);
2. Baze de date statistice (Institutul Național de Statistică);
3. Date GIS de la diverse instituții (Agenția pentru Protecția Mediului, Apele Române etc.).