



COMUNA GĂNEASA
JUDEȚUL ILFOV

VEGO

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Găneasa, Județul Ilfov

Studiu Ansambluri Valoroase

Studiu Ansambluri Valoroase

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI GĂNEASA

Beneficiar

Comuna Găneasa, Județul Ilfov

Proiectant General

Vego Concept Engineering S.R.L.





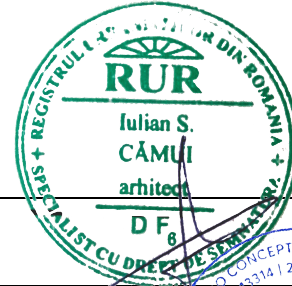
FOAIE DE CAPĂT

| | |
|--------------------|--|
| Denumire proiect | Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Găneasa, Județul Ilfov |
| Beneficiar | Comuna Găneasa, Județul Ilfov |
| Proiectant general | Vego Concept Engineering S.R.L. |
| Studiu | Studiu Ansambluri Valoroase |
| Data elaborării | IAN 2026 |



COLECTIV DE ELABORARE

| | |
|--------------------|---------------------------------|
| Specialist Studiu | Arh. Iulian CĂMUI |
| Project manager | Virgil PROFEANU |
| Colectiv elaborare | Urb. Călin ALEXANDRESCU |
| | Arh. Luiza TĂNASE |
| | Urb. Bianca Raluca Ioana NEDEA |
| | Urb. Alexandru Georgian CHIRIȚĂ |
| | Urb. Diana Iulia STĂNCIULESCU |



Buaseby

Nedea

Chiriță



CUPRINS

| | |
|---|----|
| CAPITOL 0 – SINTEZA STUDIULUI ȘI METODOLOGIE..... | 9 |
| METODOLOGIE..... | 12 |
| CAPITOLUL 1: INTRODUCERE | 14 |
| 1.1. Contextul General al Studiului | 14 |
| 1.1.1. Necesitatea și oportunitatea elaborării studiului în cadrul actualizării Planului Urbanistic General (PUG) al Unității Administrativ-Teritoriale (UAT) Comuna Găneasa..... | 14 |
| 1.1.2. Relația studiului cu strategiile de dezvoltare locală, județeană și regională | 14 |
| 1.1.3. Relevanța specificului teritorial (predominant rural, cu influențe periurbane puternice) al UAT Comuna Găneasa și a particularităților satelor în abordarea problematicei patrimoniului cultural, istoric și arhitectural-urbanistic | 15 |
| 1.2. Scopul Studiului | 15 |
| 1.2.1. Stabilirea unei baze de date acționabile privind elementele, ansamblurile și zonele cu valoare culturală, istorică, arhitecturală și urbanistică de pe teritoriul UAT Comuna Găneasa.. | 15 |
| 1.2.2. Fundamentarea științifică a propunerilor normative de delimitare a zonelor de protecție pentru monumentele istorice și a zonelor construite protejate (ZCP) | 15 |
| 1.2.3. Stabilirea regimurilor de intervenție specifice și a măsurilor de protecție, conservare, restaurare și punere în valoare pentru fiecare tip de zonă protejată identificată | 15 |
| 1.2.4. Elaborarea reglementărilor necesare pentru integrarea coerentă și eficientă a protecției patrimoniului în documentația Planului Urbanistic General și în Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent | 15 |
| 1.3. Obiectivele Specifice ale Studiului..... | 16 |
| 1.4. Cadrul Legislativ și Normativ Aplicabil..... | 16 |
| 1.4.1. Legislația națională relevantă | 16 |
| 1.4.2. Documente de referință și ghiduri metodologice | 17 |
| 1.4.3. Prevederile Caietului de Sarcini | 19 |
| 1.5. Structura Studiului..... | 19 |
| CAPITOLUL 2: METODOLOGIA DE CERCETARE ȘI ANALIZĂ..... | 20 |
| 2.1. Etapele Elaborării Studiului | 20 |
| 2.1.1. Etapa de documentare preliminară și culegere a datelor existente..... | 20 |
| 2.1.2. Etapa de cercetare de teren..... | 20 |
| 2.1.3. Etapa de prelucrare și interpretare a datelor colectate..... | 20 |
| 2.1.4. Etapa de elaborare a propunerilor de clasificare, delimitare a zonelor de protecție și reglementare a intervențiilor | 20 |



| | |
|---|----|
| 2.1.5. Etapa de consultări publice și instituționale | 20 |
| 2.2. Surse de Date Utilizate | 20 |
| 2.2.1. Documentații de urbanism și amenajarea teritoriului anterioare pentru UAT Comuna Găneasa..... | 20 |
| 2.2.2. Planuri cadastrale și topografice actualizate | 21 |
| 2.2.3. Studii istorice, etnografice, de istoria artei, arhitecturale și peisagistice relevante..... | 21 |
| 2.2.4. Baze de date oficiale | 21 |
| 2.2.5. Informații și documente relevante furnizate de Primăria UAT Comuna Găneasa..... | 21 |
| 2.3. Instrumente și Tehnici de Analiză..... | 21 |
| 2.4. Criterii de Identificare și Evaluare a Valorii Culturale, Istorice, Arhitecturale și Urbanistice | 21 |
| CAPITOLUL 3: ANALIZA CONTEXTULUI ISTORICO-URBANISTIC ȘI A POTENȚIALULUI PATRIMONIAL AL UAT Comuna Găneasa | 23 |
| 3.1. Evoluția Istorică a Așezărilor din UAT Comuna Găneasa..... | 23 |
| 3.1.1. Prezentarea primelor atestări documentare și a contextului istoric general pentru satele comunei..... | 23 |
| 3.1.2. Identificarea etapelor majore de dezvoltare teritorială și urbanistică | 23 |
| 3.1.3. Evidențierea evenimentelor istorice semnificative..... | 24 |
| 3.1.4. Analiza cartografiei istorice disponibile | 24 |
| 3.2. Caracterizarea Fizico-Geografică și Peisagistică a Teritoriului..... | 24 |
| 3.2.1. Prezentarea elementelor de cadru natural cu potențial de valoare peisagistică sau culturală | 24 |
| 3.2.2. Identificarea și caracterizarea tipurilor de peisaj cultural existente..... | 25 |
| 3.3. Structura Urbanistică Actuală a Localităților Componente | 25 |
| 3.3.1. Analiza tramei stradale existente și a țesutului urban caracteristic: | 25 |
| 3.3.2. Identificarea zonelor cu specific tradițional, a nucleelor istorice sau a ansamblurilor cu coerență arhitectural-urbanistică deosebită | 26 |
| 3.3.3. Evidențierea disfuncționalităților și a presiunilor actuale asupra patrimoniului construit și a peisajului | 26 |
| 3.4. Specificul Socio-Cultural și Tradiții Locale Relevante pentru Patrimoniul..... | 26 |
| 3.4.1. Inventarierea meșteșugurilor tradiționale, a obiceiurilor specifice și a manifestărilor culturale: | 26 |
| 3.4.2. Analiza percepției comunității locale asupra valorilor de patrimoniu:..... | 27 |
| CAPITOLUL 4: INVENTARIEREA ȘI ANALIZA PATRIMONIULUI CULTURAL, ISTORIC, ARHITECTURAL ȘI URBANISTIC IDENTIFICAT..... | 28 |
| 4.1. Patrimoniul Arheologic..... | 28 |



| | |
|---|----|
| 4.1.1. Inventarierea siturilor arheologice cunoscute și înscrise în Repertoriul Arheologic Național (RAN) | 28 |
| 4.1.2. Identificarea și delimitarea zonelor cu potențial arheologic neexplorat | 28 |
| 4.1.3. Prezentarea stării de conservare a siturilor cunoscute..... | 28 |
| 4.2. Monumente Istorice și de Arhitectură (conform LMI și propuneri de clasare)..... | 29 |
| 4.2.1. Prezentarea detaliată a monumentelor istorice existente pe teritoriul UAT, clasate în Lista Monumentelor Istorice (LMI)..... | 29 |
| 4.2.2. Identificarea și argumentarea propunerilor pentru alte clădiri, ansambluri sau elemente cu potențial de clasare ca monument istoric..... | 29 |
| 4.3. Ansambluri Construite cu Valoare Istorică și Arhitecturală | 30 |
| 4.3.1. Identificarea și delimitarea ansamblurilor construite coerente | 30 |
| 4.3.2. Analiza valorii acestor ansambluri | 30 |
| 4.3.3. Evaluarea stării de conservare | 31 |
| 4.4. Patrimoniul Vernacular și Arhitectura Tradițională Rurală | 31 |
| 4.4.1. Identificarea și caracterizarea tipologiilor..... | 31 |
| 4.4.2. Analiza materialelor și tehnicilor..... | 32 |
| 4.4.3. Evaluarea stării de conservare | 32 |
| 4.5. Peisajul Cultural și Elementele Naturale cu Valoare Identitară..... | 33 |
| 4.5.1. Identificarea și delimitarea peisajelor culturale..... | 33 |
| 4.5.2. Inventarierea elementelor naturale..... | 33 |
| 4.5.3. Identificarea zonelor de belvedere și a perspectivelor valoroase | 33 |
| 4.6. Patrimoniul Imaterial Asociat Spațiului Construit și Natural..... | 33 |
| 4.6.1. Cercetarea toponimiei istorice..... | 33 |
| 4.6.2. Colectarea legendelor și tradițiilor..... | 33 |
| 4.7. Listă centralizatoare a imobilelor propuse pentru protecție | 34 |
| 4.8. Identificarea ulițelor cu caracter istoric | 34 |
| CAPITOLUL 5: EVALUAREA STĂRII DE CONSERVARE ȘI A VULNERABILITĂȚILOR PATRIMONIULUI IDENTIFICAT | 35 |
| 5.1. Analiza Factorilor de Risc..... | 35 |
| 5.1.1. Riscuri naturale..... | 35 |
| 5.1.2. Riscuri antropice..... | 35 |
| 5.1.3. Vulnerabilități instituționale | 35 |
| 5.2. Diagnosticul Stării de Conservare..... | 36 |
| 5.2.1. Cartografierea tematică (starea actuală a principalelor obiective) | 36 |



| | |
|--|-------------------------------------|
| 5.2.2. Cauze principale ale degradării | 36 |
| CAPITOLUL 6: STABILIREA CRITERIILOR PENTRU DELIMITAREA ZONELOR DE PROTECȚIE | 37 |
| 6.1. Prezentarea și adaptarea criteriilor legale și normative obligatorii: | 37 |
| 6.2. Stabilirea criteriilor științifice și tehnice specifice, adaptate contextului local: | 37 |
| 6.3. Integrarea criteriilor de oportunitate și fezabilitate: | 37 |
| 6.4. Definirea principiilor de delimitare cartografică: | 39 |
| CAPITOLUL 7: PROPUNERI DE DELIMITARE A ZONELOR DE PROTECȚIE ȘI A REGIMURILOR DE INTERVENȚIE SPECIFICE | 41 |
| 7.1. Propuneri pentru Zonele de Protecție a Monumentelor Istorice (conform LMI) | 41 |
| 7.1.1. Delimitarea ZP pentru Biserica Sf. Nicolae Moara Domnească | 41 |
| 7.1.2. Delimitarea ZP pentru Biserica Adormirea Maicii Domnului Piteasca | 41 |
| 7.1.3. Regim de construire în ZP (comun ambelor monumente)..... | 41 |
| 7.2. Propuneri pentru Zone Construite Protejate (ZCP) la nivel local | 41 |
| 7.2.1. ZCP1 – Nucleul tradițional Găneasa | 41 |
| 7.2.2. ZCP2 – Strada Revoluției Piteasca (sector tradițional) | 42 |
| 7.3. Propuneri pentru Alte Tipuri de Zone cu Valoare de Patrimoniu..... | 42 |
| 7.3.1. Zone cu protecție arheologică (ZPA) | 42 |
| 7.3.2. Peisaje culturale protejate | 42 |
| 7.4. Cartografierea Sintetică a Tuturor Zonelor de Protecție Propuse..... | 43 |
| 7.5. Listă centralizatoare de propuneri pentru protecție locală | 43 |
| 7.6. Identificarea ulițelor cu caracter istoric | 44 |
| 7.7. Detalierea parametrilor de protecție | Error! Bookmark not defined. |
| CAPITOLUL 8: INTEGRAREA PROPUNERILOR ÎN PLANUL URBANISTIC GENERAL AL UAT COMUNA GĂNEASA..... | 45 |
| 8.1. Corelarea Propunerilor Studiului de Patrimoniu cu Celelalte Studii de Fundamentare ale PUG | 45 |
| 8.1.1. Matrice de Corelare a Studiilor de Fundamentare | 46 |
| 8.2. Propuneri de Reglementări Urbanistice Specifice pentru Regulamentul Local de Urbanism (RLU) | 46 |
| 8.2.1. Articole specifice pentru regimul monumentelor istorice clasate și al zonelor de protecție aferente (ZP)..... | 46 |
| 8.2.2. Articole specifice pentru regimul Zonelor Construite Protejate (ZCP1 Găneasa, ZCP2 Piteasca) | 47 |
| 8.2.3. Articole specifice pentru protecția arhitecturii tradiționale nemonument | 47 |
| 8.2.4. Articole specifice pentru protecția peisajului și a spațiilor publice istorice..... | 48 |



| | |
|--|----|
| 8.2.5. Articole specifice pentru zonele cu protecție arheologică (ZPA) | 49 |
| 8.2.6. Tabel Sintetic de Reglementări pentru Zone Protejate | 49 |
| 8.3. Strategia de Valorificare Durabilă a Patrimoniului în Contextul Dezvoltării Locale | 50 |
| 8.3.1. Dezvoltarea turismului cultural și rural..... | 50 |
| 8.3.2. Promovarea industriilor creative și a meșteșugurilor tradiționale | 50 |
| 8.3.3. Organizarea de evenimente culturale și educaționale | 50 |
| 8.3.4. Proiecte prioritare de restaurare și punere în valoare | 50 |
| CAPITOLUL 9: MĂSURI DE IMPLEMENTARE, MONITORIZARE ȘI CONȘTIENTIZARE PUBLICĂ..... | 52 |
| 9.1. Rolul și Responsabilitățile Autorităților Publice Locale în Implementarea Măsurilor de Protecție a Patrimoniului | 52 |
| 9.2. Instrumente de Finanțare pentru Proiecte de Conservare și Restaurare | 52 |
| 9.3. Mecanisme de Monitorizare a Respectării Regimurilor de Protecție | 54 |
| 9.4. Programe de Informare și Conștientizare a Comunității Locale privind Valorile Patrimoniale și Importanța Protejării Lor | 54 |
| 9.5. Parteneriate Public-Private și Implicarea Societății Civile în Protejarea și Valorificarea Patrimoniului | 54 |
| CAPITOLUL 10: CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI GENERALE | 56 |
| 10.1. Sinteza principalelor constatări | 56 |
| 10.2. Recomandări strategice pentru integrarea protecției patrimoniului în dezvoltarea durabilă a comunei Găneasa | 57 |
| 10.3. Direcții viitoare de cercetare și acțiune..... | 58 |
| Bibliografie | 59 |

**CAPITOL 0 – SINTEZA STUDIULUI ȘI METODOLOGIE**

Prezentul studiu, elaborat pentru actualizarea Planului Urbanistic General (PUG) al comunei Găneasa, județul Ilfov, și finanțat prin Planul Național de Redresare și Reziliență (PNRR), are ca scop identificarea, evaluarea și stabilirea măsurilor de protecție pentru valorile culturale, istorice și arhitectural-urbanistice locale. Necesitatea acestui demers derivă din obligațiile legale în vigoare și din dinamica accelerată de urbanizare generată de proximitatea față de municipiul București. Analiza datelor utilizate respectă cerința de actualitate, având o vechime de maximum trei ani.

Studiul se aliniază documentelor strategice relevante, precum Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană a Zonei Metropolitane București-Ilfov și Programul Regional Sud-Muntenia 2021-2027, care subliniază importanța patrimoniului pentru consolidarea identității locale și dezvoltarea turismului cultural.

Caracterul predominant rural al comunei, compusă din cele cinci sate – Găneasa, Cozieni, Moara Domnească, Piteasca și Șindrilița – este puternic influențat de procesele periurbane, generând atât oportunități de dezvoltare, cât și riscuri semnificative pentru conservarea patrimoniului existent.

Studiul stabilește propuneri concrete și direct transpozabile în Regulamentul Local de Urbanism (RLU), fundamentate pe o inventariere sistematică a patrimoniului și pe o justificare științifică a zonelor de protecție (ZP, ZCP). Obiectivele specifice includ analiza multicriterială a patrimoniului material și imaterial, cartografierea monumentelor istorice (LMI) și a celor cu potențial de clasare, delimitarea zonelor cu valoare ambientală și propunerea de măsuri de protecție și valorificare, formulând concluzii operaționale privind zonele ce își vor păstra funcțiunea, zonele de interdicție de construire și cele cu restricții de dezvoltare.

Metodologia a urmat etapele cadrului operațional USTGU, cuprinzând documentare preliminară (surse bibliografice, arhivistice, cartografice, LMI, RAN), cercetare de teren în toate satele, prelucrarea și analiza datelor, elaborarea propunerilor și consultări. S-au utilizat analiza multicriterială și tehnici GIS pentru a evalua criteriile precum autenticitatea, integritatea, valoarea istorică, arhitecturală, urbanistică, peisagistică și relevanța comunitară.

Contextul istorico-urbanistic relevă o evoluție distinctă a satelor: Moara Domnească (fost Stoieniști, sec. XVII-XVIII) este cel mai vechi nucleu; Găneasa (fost Boleasca) se dezvoltă în sec. XIX prin colonizări; Piteasca și Cozieni sunt atestate în sec. XVIII. Perioadele importante includ sec. XIX (construcția bisericilor de zid), începutul sec. XX (Conacul Podgoreanu), perioada comunistă (reorganizare administrativă, cooperativizare) și post-1990 (suburbanizare accelerată). Comuna Găneasa, situată în Câmpia Vlăsiei, beneficiază de un cadru natural valoros (râul Pasărea cu lacurile sale, pădurile Eforie, Pustnicul, Cojasca, Găneasa). Peisajul cultural include cel rural tradițional, agricol, forestier și cultural-religios. Structura urbanistică este predominant liniară, cu nuclee tradiționale identificate în Găneasa (zona bisericii) și Piteasca (Strada Revoluției), și ansamblul Conacului I.D. Podgoreanu. Presiunile actuale sunt urbanizarea necontrolată, degradarea caselor tradiționale și lipsa reglementărilor stricte.

Patrimoniul identificat include următoarele categorii:



- **Arheologic:** Situri înscrise în RAN la Șindrilița (geto-dacic), Moara Domnească-Piteasca (medieval timpuriu), Piteasca “Pe Deal” (medieval), Moara Domnească “La Pod La Stoienești” (medieval, curte boierească). Se propun zone de prevenție arheologică.
- **Monumente LMI:** Biserica „Sfântul Nicolae” (1817, modif. 1909) din Moara Domnească și Biserica „Adormirea Maicii Domnului” (sec. XIX) din Piteasca.
- **Propuneri de clasare/protecție locală:** Biserica „Intrarea în Biserică a Maicii Domnului” (1859-1869) din Găneasa, Biserica „Sf. Gheorghe” (1904-1914) din Șindrilița, Conacul I.D. Podgoreanu (1910, restaurat) din Cozieni și posibil ansamblul fostului conac Mavro.
- **Ansambluri construite valoroase:** Nucleul tradițional Găneasa și Strada Revoluției din Piteasca.
- **Patrimoniul vernacular:** Case țărănești din paiantă/cărămidă (sec. XX), majoritatea în stare precară.
- **Peisaj cultural:** Iazurile de pe râul Pasărea, pădurile seculare, arbori remarcabili.
- **Patrimoniul imaterial:** Toponimie istorică, legende, tradiții (pelerinajul de Sf. Maria la Pasărea), personalități locale.

Starea de conservare este variabilă, fiind influențată de riscuri majore precum cel seismic (care afectează în special structurile istorice din zidărie, precum Biserica din Moara Domnească), urbanizarea necontrolată, intervențiile neadecvate și abandonul. Bisericile LMI și casele tradiționale necesită intervenții urgente. Studiul propune criterii clare pentru delimitarea zonelor de protecție, conform legislației și specificului local.

Propunerile de protecție, ale căror limite vor fi detaliate în capitolele următoare, vizează:

- **Zone de Protecție (ZP) pentru LMI:** Pentru Biserica Moara Domnească (incintă și 50-100m) și Biserica Piteasca (incintă și extindere), cu regim strict de construire și avizare.
- **Zone Construite Protejate (ZCP):** ZCP1 Nucleu tradițional Găneasa și ZCP2 Strada Revoluției Piteasca, cu reglementări privind regimul de înălțime (P+1E), materiale, aliniamente, garduri și cromatică.
- Zone cu Protecție Arheologică (ZPA) pentru siturile RAN.
- **Protecția peisajelor culturale** (iazuri Pasărea, păduri, aliniament castani).

Integrarea în PUG se va face prin corelare cu celelalte studii de fundamentare (dezvoltare economică, infrastructură, mobilitate, mediu, socio-demografic), prin planșa dedicată „Zone Protejate” și prin includerea în RLU a unui capitol distinct privind protecția patrimoniului, cu articole specifice pentru ZP, ZCP, arhitectură tradițională, peisaj și ZPA. Strategia de valorificare durabilă include dezvoltarea turismului cultural (traseul “Pe urmele spiritualității”), promovarea meșteșugurilor, organizarea de evenimente și proiecte prioritare de restaurare (Biserica Moara Domnească, “Casa Tradițiilor Găneasa”).

Concluzia generală subliniază valoarea patrimoniului comunei Găneasa și necesitatea stringentă a protejării acestuia prin implementarea măsurilor propuse, transformându-l într-o resursă pentru



dezvoltare durabilă și identitate locală. Implementarea acestor măsuri este o condiție esențială pentru dezvoltarea coerentă a comunei Găneasa. Se recomandă asumarea protecției patrimoniului ca prioritate strategică, o abordare integrată și participativă, focus pe calitate și autenticitate, dezvoltarea economică prin patrimoniu și educație continuă.



METODOLOGIE

Metodologia aplicată în cadrul prezentului studiu îmbină cerințele legislative naționale cu cadrul operațional specific sistemului USTGU by VEGO, asigurând o abordare modernă, digitală și integrată pentru fundamentarea Planului Urbanistic General (PUG) al comunei Găneasa.

Această metodologie, perfect aliniată cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, precum și cu alte reglementări conexe în domeniul patrimoniului, garantează un proces de analiză riguros, coerent și trasabil.

În cadrul studiului de față, implementarea metodologiei USTGU by VEGO a permis o evaluare precisă, verificabilă și fundamentată științific a patrimoniului cultural și urbanistic al comunei, prin următoarele componente principale:

1. Trasabilitate și auditabilitate

Toate datele, interpretările și propunerile formulate în studiu sunt integral trasabile la sursele lor de origine – arhivistice, bibliografice, cartografice sau instituționale (LMI, RAN, INS, OCPI). Prin utilizarea sistemului de înregistrare și audit „Records”, s-a asigurat transparența procesului decizional și posibilitatea verificării independente a fiecărui element de analiză sau concluzie.

2. Validare automatizată

Conformitatea propunerilor cu cadrul normativ urbanistic și de patrimoniu (Lista Monumentelor Istorice – LMI, Repertoriul Arheologic Național – RAN, legislația urbanismului și protecției mediului) a fost verificată automat, utilizând instrumente digitale dedicate, precum modulul RENDA_VERIFICATOR.

Această etapă a redus riscul de eroare umană și a crescut precizia și coerența reglementărilor propuse, în special pentru delimitarea zonelor de protecție (ZP, ZCP, ZPA).

3. Coerență semantică și standardizare terminologică

Pentru a asigura uniformitatea conceptuală între diferitele documentații ale PUG, s-a utilizat ontologia standardizată ONTO_TERM_USTGU, care stabilește un vocabular tehnic unitar, conform terminologiei urbanistice, arhitecturale și patrimoniale actuale.

Aceasta a permis compatibilitatea inter-documentară (între studiile tematice – istoric, mediu, mobilitate, infrastructură etc.) și claritatea comunicării între specialiști și instituțiile avizatoare.

4. Management integrat al datelor

Toate informațiile – spațiale, textuale și numerice – au fost gestionate într-un sistem informatic unitar, bazat pe platforme GIS (Geographic Information Systems) și baze de date relaționale. Acest cadru integrat a permis:

- corelarea datelor istorice, geografice și urbanistice,
- analiza multicriterială a patrimoniului material și imaterial,
- generarea automată a hărților tematice, inclusiv a planșei „Zone Protejate”.



Rezultate metodologice și beneficii

Aplicarea sistemului USTGU by VEGO a conferit studiului:

- rigoare analitică – prin verificarea și corelarea tuturor datelor pe baze științifice;
- coerență internă și externă – prin integrarea semantică și grafică în documentația generală a PUG;
- eficiență în procesul de elaborare – datorită automatizării parțiale a analizelor și validărilor;
- fundamentare solidă a propunerilor, prin corelarea criteriilor istorice, arhitecturale, urbanistice și de mediu;
- orientare strategică spre dezvoltare durabilă și inteligentă, în acord cu principiile Uniunii Europene privind planificarea teritorială și protejarea patrimoniului cultural.

Prin această metodologie, studiul devine un instrument modern, transparent și replicabil, capabil să asigure continuitatea între cercetarea științifică, fundamentarea urbanistică și implementarea practică.

Aplicarea USTGU a permis transformarea analizei patrimoniului dintr-un demers descriptiv într-un proces operațional, măsurabil și strategic, esențial pentru dezvoltarea coerentă și sustenabilă a comunei Găneasa.

**CAPITOLUL 1: INTRODUCERE****1.1. Contextul General al Studiului****1.1.1. Necesitatea și oportunitatea elaborării studiului în cadrul actualizării Planului Urbanistic General (PUG) al Unității Administrativ-Teritoriale (UAT) Comuna Găneasa.**

Prezentul studiu este elaborat ca parte integrantă a procesului de actualizare a Planului Urbanistic General (PUG) al comunei Găneasa, județul Ilfov. Necesitatea sa derivă din obligațiile legale privind planificarea teritorială și protejarea patrimoniului cultural, dar și din dinamica specifică de dezvoltare a localității, situată în proximitatea capitalei și supusă unor presiuni de urbanizare accelerate. Un PUG actualizat, fundamentat pe studii de specialitate solide, inclusiv cel de față, este esențial pentru a ghida dezvoltarea comunei Găneasa într-o manieră coerentă, durabilă și respectuoasă față de valorile sale identitare.

Planul Urbanistic General anterior al comunei a fost aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 18 din 2001, iar valabilitatea acestuia a fost ulterior prelungită prin Hotărârea Consiliului Local nr. 24 din 2018. Actualizarea PUG este în prezent finanțată prin Planul Național de Redresare și Reziliență (PNRR), Componenta 10 - Fondul Local, având un buget alocat de 527.221 lei.

1.1.2. Relația studiului cu strategiile de dezvoltare locală, județeană și regională

Elaborarea prezentului studiu și, implicit, a PUG Găneasa, se înscrie într-un cadru strategic mai larg, definit la nivel județean și regional. Protecția și valorificarea patrimoniului cultural reprezintă o direcție transversală în Strategia de Dezvoltare a Județului Ilfov 2020-2030. Acest document strategic județean subliniază importanța integrării patrimoniului cultural și natural în dezvoltarea localităților ilfovene, considerându-l un factor esențial de identitate și o resursă valoroasă pentru creșterea atractivității economice, în special prin dezvoltarea turismului cultural. Strategia județeană evidențiază că elementele de patrimoniu din Ilfov, inclusiv cele din comune precum Găneasa, pot constitui resurse turistice importante, contribuind la diversificarea economiei locale, și accentuează necesitatea conservării acestor resurse în contextul unei urbanizări rapide. De asemenea, strategia județeană identifică obiective specifice de regenerare urbană și rurală care includ punerea în valoare a patrimoniului cultural și revitalizarea clădirilor cu valoare istorică. În lista priorităților de acțiune la nivel județean sunt menționate și proiecte de restaurare pentru monumente istorice reprezentative din Ilfov, evidențiindu-se necesitatea intervenției publice pentru revitalizarea acestor obiective. La nivel regional, Programul Regional Sud-Muntenia 2021-2027 (PRSM), aprobat de Comisia Europeană, asigură cadrul de finanțare pentru proiecte de dezvoltare în regiunea din care face parte și județul Ilfov.

PRSM confirmă că regiunea Sud-Muntenia deține un patrimoniu cultural valoros, însă insuficient valorificat în prezent. Conform analizei din program, există numeroase elemente culturale și istorice, atât în mediul urban, cât și în cel rural, care ar putea susține dezvoltarea turismului, însă acestea sunt amenințate de factori precum schimbările climatice, intervenția umană necontrolată sau lipsa de finanțare pentru conservare. Documentul subliniază necesitatea de a proteja patrimoniul natural și istoric și de a debloca potențialul turistic al regiunii, ca parte a eforturilor de reducere a disparităților teritoriale. În regiunea Sud-Muntenia se află un număr foarte mare de monumente istorice (1.290 de monumente, conform Listei Monumentelor Istorice 2015, la nivel de regiune), însă multe dintre ele



necesită intervenții urgente pentru a evita degradarea. Programul Regional 2021-2027 include, în cadrul Obiectivului Specific privind valorificarea culturii și turismului (OS 5.1), linii de finanțare dedicate restaurării patrimoniului cultural și dezvoltării infrastructurii turistice sustenabile. Aceasta reprezintă o oportunitate directă pentru comuna Găneasa de a obține fonduri nerambursabile în vederea reabilitării și promovării obiectivelor locale de patrimoniu.

1.1.3. Relevanța specificului teritorial (predominant rural, cu influențe periurbane puternice) al UAT Comuna Găneasa și a particularităților satelor în abordarea problematicei patrimoniului cultural, istoric și arhitectural-urbanistic

Comuna Găneasa, cu cele cinci sate componente – Găneasa (reședința), Cozieni, Moara Domnească, Piteasca și Șindrilița – prezintă un caracter predominant rural, specific zonei de câmpie ilfovene. Acest caracter este însă supus unor influențe periurbane din ce în ce mai puternice, datorită proximității față de București (aproximativ 15 km). Această dinamică de suburbanizare rapidă implică atât oportunități (dezvoltare economică, creștere demografică), cât și riscuri pentru patrimoniul cultural și identitatea locală. Extinderea zonelor rezidențiale și apariția unor funcțiuni noi (ex. industriale sau de servicii în proximitatea DN2) pot genera presiuni asupra țesutului rural tradițional, asupra monumentelor istorice și asupra peisajului cultural. Prin urmare, studiul de față și PUG-ul în ansamblu trebuie să abordeze cu atenție această dualitate, căutând soluții care să permită dezvoltarea comunei fără a sacrifica valorile sale patrimoniale. Se va urmări conservarea identității rurale și integrarea armonioasă a noilor dezvoltări în contextul existent.

1.2. Scopul Studiului

1.2.1. Stabilirea unei baze de date acționabile privind elementele, ansamblurile și zonele cu valoare culturală, istorică, arhitecturală și urbanistică de pe teritoriul UAT Comuna Găneasa.

Acest demers vizează crearea unei baze de date comprehensive privind patrimoniul local, care să includă atât elementele deja protejate legal (monumente istorice), cât și pe cele cu potențial de clasare sau cu valoare ambientală și identitară recunoscută la nivel local. Această bază de date va fundamenta direct propunerile de reglementare din RLU.

1.2.2. Fundamentarea științifică a propunerilor normative de delimitare a zonelor de protecție pentru monumentele istorice și a zonelor construite protejate (ZCP)

Pe baza evaluării valorii și a vulnerabilităților, studiul va propune perimetre de protecție adecvate și măsuri specifice pentru conservarea și punerea în valoare a acestora, constituind fundamentul propunerilor normative pentru PUG și RLU.

1.2.3. Stabilirea regimurilor de intervenție specifice și a măsurilor de protecție, conservare, restaurare și punere în valoare pentru fiecare tip de zonă protejată identificată

Se vor formula recomandări concrete privind tipurile de lucrări permise, restricțiile necesare și direcțiile de acțiune pentru managementul durabil al patrimoniului.

1.2.4. Elaborarea reglementărilor necesare pentru integrarea coerentă și eficientă a protecției patrimoniului în documentația Planului Urbanistic General și în Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent

Concluziile studiului vor fi transpuse în prevederi normative clare și direct aplicabile.



1.3. Obiectivele Specifice ale Studiului

- Realizarea unei analize multicriteriale a patrimoniului cultural material și imaterial existent pe teritoriul UAT Comuna Găneasa, incluzând patrimoniul arheologic, arhitectural, urbanistic, peisagistic, etnografic și memorial.
- Elaborarea unei metodologii clare și transparente de inventariere, clasificare și ierarhizare a valorilor patrimoniale identificate, adaptată specificului local și rigorilor științifice.
- Identificarea, cartografierea și documentarea monumentelor istorice înscrise în Lista Monumentelor Istorice (LMI) și evaluarea potențialului pentru noi clasări sau actualizări ale listei.
- Identificarea, delimitarea și caracterizarea zonelor cu valoare ambientală, peisagistică, arhitectural-urbanistică sau tradițională, care necesită un regim de protecție specific, inclusiv propunerea de Zone Construite Protejate (ZCP) pentru nucleeele istorice ale satelor Găneasa și Piteasca.
- Propunerea de măsuri concrete și fezabile de protecție, conservare, restaurare, reabilitare și punere în valoare a patrimoniului, adaptate specificului local și resurselor disponibile, incluzând recomandări pentru proiecte prioritare.
- Corelarea propunerilor studiului de patrimoniu cu concluziile și recomandările celorlalte studii de fundamentare ale PUG (ex: studiu de circulație, studiu peisagistic, studiu de mediu, studiu socio-economic), pentru a asigura o abordare integrată a dezvoltării locale.

1.4. Cadrul Legislativ și Normativ Aplicabil

1.4.1. Legislația națională relevantă

- **Legea nr. 350/2001** privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.
- **Legea nr. 422/2001** privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
- **Ordinul MDRAP nr. 233/2016** pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, precum și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism.
- **Ordinul MDRAP nr. 233/2016** pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, precum și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism.
- **Ordinul Ministerului Culturii și Cultelor nr. 562/2003** pentru aprobarea Reglementării tehnice „Metodologie de elaborare și conținut-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ – Zonă construită protejată)”.
- **Legea nr. 7/1996** a cadastrului și a publicității imobiliare, republicată, cu modificările și completările ulterioare.



- **Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2007** privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 49/2011, cu modificările și completările ulterioare.
- **Ordonanța Guvernului nr. 43/2000** privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

1.4.2. Documente de referință și ghiduri metodologice

Elaborarea prezentului studiu se bazează pe un ansamblu de documente de referință și ghiduri metodologice naționale și internaționale, care stabilesc principiile, criteriile și standardele profesionale pentru protecția, conservarea, restaurarea și valorificarea patrimoniului cultural construit. Aceste documente oferă cadrul conceptual și metodologic necesar pentru integrarea patrimoniului în procesele de planificare urbană și dezvoltare teritorială durabilă.

1. Documente internaționale de referință

- **Carta de la Veneția (1964) – Carta Internațională pentru Conservarea și Restaurarea Monumentelor și Siturilor (ICOMOS)**

Reprezintă documentul fundamental care definește principiile internaționale de conservare a monumentelor istorice și a ansamblurilor arhitecturale.

Promovează conservarea contextului urban și peisajului cultural în care se află monumentele.

- **Carta de la Washington (1987) – Carta pentru Conservarea Orașelor Istorice (ICOMOS)**

Stabilește orientări pentru protejarea orașelor istorice și a ansamblurilor urbane cu valoare culturală.

Recomandă integrarea politicilor de conservare în strategiile de dezvoltare urbană și regională.

- **Carta de la Nara privind Autenticitatea (1994)**

Afirmă principiul autenticității culturale ca element central în evaluarea și conservarea patrimoniului.

Sușține interpretarea patrimoniului în funcție de contextul cultural, istoric și social al fiecărei comunități.

- **Convenția privind protejarea patrimoniului mondial, cultural și natural (UNESCO, 1972)**

Document de referință major pentru protejarea siturilor culturale și naturale de importanță universală.

Prevede responsabilitatea statelor semnatare, inclusiv România, de a asigura protecția patrimoniului de pe teritoriul lor.

- **Recomandările UNESCO privind peisajul urban istoric (2011)**

Introduc conceptul de *Historic Urban Landscape (HUL)*, prin care patrimoniul construit este analizat integrat cu structura urbană, mediul natural și dimensiunea socio-economică.



Promovează planificarea teritorială integrată, care armonizează conservarea cu dezvoltarea sustenabilă.

2. Documente și reglementări naționale

- Ghidul privind conținutul-cadru al Planului Urbanistic General (PUG GP038/99)

Reprezintă documentul normativ principal pentru elaborarea și actualizarea PUG-urilor.

Prevede necesitatea includerii studiilor tematice dedicate patrimoniului cultural, mediului construit și zonelor protejate.

Stabilește metodologia de analiză a patrimoniului, delimitarea zonelor construite protejate (ZCP) și modul de integrare în reglementările urbanistice.

- Normele metodologice aferente Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul (Ordinul MDRAP nr. 233/2016)

Precizează cerințele minime pentru fundamentarea reglementărilor urbanistice în raport cu patrimoniul construit.

Impun utilizarea studiilor de specialitate (arhitectură, istorie, arheologie, peisagistică) în fundamentarea documentațiilor urbanistice.

- Metodologia de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (Ordinul Ministerului Culturii nr. 562/2003)

Definește principiile de delimitare, clasificare și intervenție în zonele construite protejate (ZCP).

Stabilește relația dintre valorile istorice, morfologia urbană și noile dezvoltări propuse prin PUG și PUZ.

- Ghidurile metodologice ale Institutului Național al Patrimoniului (INP)

Cuprind standarde tehnice privind identificarea, cercetarea și clasificarea monumentelor istorice și a zonelor protejate.

Oferă recomandări pentru integrarea datelor de patrimoniu în sistemele GIS și în documentațiile de urbanism.

3. Documente complementare și cadre strategice

- Strategia Națională pentru Cultură și Patrimoniu 2023–2030, care promovează valorificarea patrimoniului ca resursă pentru dezvoltare durabilă și identitate locală.

- Strategia de Dezvoltare Teritorială a României (SDTR 2035), ce subliniază rolul patrimoniului cultural în coeziunea teritorială și atractivitatea zonelor rurale și urbane.

- Documente ale Uniunii Europene (Agenda UE pentru cultură, Convenția de la Faro 2005 privind valoarea patrimoniului cultural pentru societate), care oferă orientări privind participarea comunității și guvernarea integrată a patrimoniului.

Prin corelarea acestor documente, studiul asigură o abordare interdisciplinară și coerentă, care îmbină principiile internaționale de conservare cu cerințele naționale de planificare urbană. Astfel,



patrimoniul cultural local este tratat nu doar ca o resursă de protejat, ci și ca un element activ al dezvoltării teritoriale durabile a comunei Găneasa.

1.4.3. Prevederile Caietului de Sarcini

Prevederile specifice din Caietul de Sarcini pentru elaborarea/actualizarea PUG al UAT Comuna Găneasa, referitoare la studiile de fundamentare, inclusiv cel de patrimoniu.

1.5. Structura Studiului

Studiul va fi structurat în capitole distincte, care vor aborda în mod progresiv și coerent toate etapele necesare unei analize integrate a patrimoniului cultural al comunei Găneasa. Astfel, documentul va cuprinde: introducerea, în care sunt definite contextul general, scopul și obiectivele studiului; metodologia de cercetare și analiză, care descrie sursele, instrumentele și procedeele utilizate; analiza contextului istorico-urbanistic și a potențialului patrimonial al unității administrativ-teritoriale Găneasa; inventarierea și analiza detaliată a patrimoniului identificat (arheologic, arhitectural, vernacular, peisagistic și imaterial); evaluarea stării de conservare și a vulnerabilităților; stabilirea criteriilor de delimitare a zonelor de protecție; propunerile de delimitare și regimurile de intervenție aferente; integrarea concluziilor și a reglementărilor propuse în Planul Urbanistic General; măsurile de implementare, monitorizare și conștientizare publică; precum și concluziile generale.

Prin această structură, studiul va asigura o abordare unitară, interdisciplinară și coerentă, capabilă să fundamenteze deciziile de planificare urbanistică și de protejare a patrimoniului cultural, în acord cu principiile dezvoltării durabile și cu cerințele legislative și metodologice naționale și internaționale.



CAPITOLUL 2: METODOLOGIA DE CERCETARE ȘI ANALIZĂ

2.1. Etapele Elaborării Studiului

2.1.1. Etapa de documentare preliminară și culegere a datelor existente

Această etapă a implicat consultarea exhaustivă a surselor bibliografice specifice (ex: lucrarea “Condeie Ilfovene Nr. 34”, articole de specialitate, monografiile locale), a surselor arhivistice (documente de la Arhivele Naționale – Direcția Județeană Ilfov, arhive parohiale), a materialelor cartografice istorice (hărți cadastrale vechi, planuri directe de tragere, hărți militare din diverse perioade), a bazelor de date oficiale (Lista Monumentelor Istorice – LMI, actualizată de Institutul Național al Patrimoniului; Repertoriul Arheologic Național – RAN), precum și a studiilor de urbanism și amenajarea teritoriului anterioare relevante pentru comuna Găneasa.

2.1.2. Etapa de cercetare de teren

Au fost efectuate investigații directe în toate cele cinci sate ale comunei Găneasa. Acestea au inclus observații sistematice ale fondului construit și ale peisajului, realizarea de relevee fotografice detaliate pentru obiectivele de interes, schițe și notițe de teren. S-au purtat discuții informale cu locuitori, reprezentanți ai administrației locale și ai parohiilor pentru a culege informații despre istoria locurilor, tradiții, starea de conservare a clădirilor vechi și percepția comunității asupra patrimoniului.

2.1.3. Etapa de prelucrare și interpretare a datelor colectate

Informațiile culese din documentare și cercetarea de teren au fost centralizate, analizate critic și corelate pentru a obține o imagine cât mai completă și obiectivă asupra patrimoniului cultural al comunei Găneasa. S-a utilizat o abordare multidisciplinară, asigurând corelarea validată, integrând perspective istorice, arhitecturale, urbanistice, etnografice și peisagistice.

2.1.4. Etapa de elaborare a propunerilor de clasificare, delimitare a zonelor de protecție și reglementare a intervențiilor

Pe baza analizei și evaluării patrimoniului, s-au formulat propuneri concrete privind instituirea zonelor de protecție, stabilirea regimurilor de intervenție și măsurile de valorificare durabilă, în conformitate cu legislația în vigoare și cu bunele practici în domeniu. Propunerile sunt formulate ca reguli direct transpozabile în RLU și pe planșa de reglementări.

2.1.5. Etapa de consultări publice și instituționale

Propunerile preliminare ale studiului vor fi supuse consultării autorităților competente (Direcția Județeană pentru Cultură Ilfov, Agenția pentru Protecția Mediului Ilfov, Consiliul Județean Ilfov etc.) și dezbaterii publice, în cadrul procesului general de elaborare a PUG Găneasa, conform metodologiei de informare și consultare a publicului (Ordinul MDRT nr. 2701/2010).

2.2. Surse de Date Utilizate

2.2.1. Documentații de urbanism și amenajarea teritoriului anterioare pentru UAT Comuna Găneasa

Planul Urbanistic General existent al comunei Găneasa (aprobat prin HCL nr. 18/2001 și prelungit), Planuri Urbanistice Zonale (PUZ-uri) aprobate relevante pentru zonele cu potențial patrimonial (ex: PUZ pentru zona industrială Șindrilița, pentru a evalua impactul asupra peisajului și a posibilelor situri arheologice).



2.2.2. Planuri cadastrale și topografice actualizate

Suportul topografic în format GIS, realizat conform cerințelor din Caietul de Sarcini pentru actualizarea PUG Găneasa, a constituit baza pentru localizarea precisă a obiectivelor de patrimoniu și delimitarea zonelor de protecție.

2.2.3. Studii istorice, etnografice, de istoria artei, arhitecturale și peisagistice relevante

S-au consultat lucrări precum "Condeie Ilfovene Nr. 34", diverse articole publicate în reviste de specialitate sau online (ex: Basilica.ro, Jurnalul de Ilfov) și, acolo unde a fost posibil, monografiile sau studii dedicate județului Ilfov sau zonei Câmpiei Vlăsiei.

2.2.4. Baze de date oficiale

Lista Monumentelor Istorice (LMI) – ediția 2015 și actualizările ulterioare, Repertoriul Arheologic Național (RAN), baze de date ale Ministerului Culturii, ale Institutului Național al Patrimoniului, ale Direcției Județene pentru Cultură Ilfov. Aceste baze de date au fost interogate și integrate în stratul de date GIS al studiului.

2.2.5. Informații și documente relevante furnizate de Primăria UAT Comuna Găneasa

Informații și documente relevante furnizate de Primăria UAT Comuna Găneasa (ex: arhiva de urbanism, corespondență cu instituții avizatoare), Consiliul Județean Ilfov (Strategia de Dezvoltare Județeană) și alte instituții abilitate.

2.3. Instrumente și Tehnici de Analiză

În cadrul studiului au fost utilizate metode și tehnici integrate pentru a asigura o analiză complexă și riguroasă. Analiza multicriterială a fost folosită pentru evaluarea valorii patrimoniale a bunurilor, luând în considerare criteriile de autenticitate, integritate și relevanță. S-au folosit metode de analiză comparativă pentru a evalua specificul patrimoniului local în context regional. Fotogrammetria și modelarea 3D sunt recomandate pentru etapele viitoare de proiectare a intervențiilor. Un rol central l-au avut tehnicile GIS (Sisteme Informaționale Geografice), utilizate intensiv pentru:

- Cartografierea precisă a tuturor elementelor de patrimoniu identificate (monumente, situri arheologice, case tradiționale, zone cu valoare peisagistică).
- Delimitarea propusă a zonelor de protecție (ZP pentru LMI, ZCP pentru ansambluri).
- Analiza spațială a relației dintre elementele de patrimoniu și contextul urbanistic actual și propus (ex: suprapunerea zonelor de protecție cu UTR-urile din PUG, analiza proximității față de infrastructură sau zone de risc).

2.4. Criterii de Identificare și Evaluare a Valorii Culturale, Istorice, Arhitecturale și Urbanistice

Pentru identificarea și evaluarea valorii patrimoniale a elementelor din comuna Găneasa, s-au utilizat criteriile prevăzute în Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, precum și criteriile specifice din metodologiile de elaborare a studiilor de fundamentare pentru PUG și PUZ-ZCP. Acestea includ:

- **Criterii de autenticitate și integritate a bunurilor și ansamblurilor:** gradul de păstrare a materialelor, structurii și formei originale; intervențiile suferite de-a lungul timpului și impactul acestora asupra valorii originale.



- **Criterii de valoare istorică, memorială și documentară:** vechimea atestată documentar sau prin cercetare; raritatea tipologică sau stilistică; legătura cu evenimente istorice semnificative pentru comunitate, regiune sau țară; legătura cu personalități marcante.
- **Criterii de valoare arhitecturală, artistică și tehnică:** calitatea compoziției arhitecturale și a detaliilor; reprezentativitatea pentru un anumit stil arhitectural, curent artistic sau perioadă istorică; valoarea elementelor decorative (pictură murală, sculptură, tâmplărie, feronerie); valoarea tehnicilor constructive tradiționale.
- **Criterii de valoare urbanistică, peisagistică și ambientală:** rolul în structura urbană a localității (reper, element dominant, fond construit valoros); contribuția la coerența și specificul unui ansamblu construit sau al unui peisaj cultural; calitatea relației cu contextul natural și antropic.
- **Criterii de relevanță pentru identitatea locală, regională sau națională și pentru coeziunea comunității:** gradul în care elementul de patrimoniu este recunoscut și asumat de comunitate ca parte a identității sale; rolul în viața socială și spirituală a comunității.
- **Potențialul de cercetare științifică și de valorificare cultural-educativă și turistică:** gradul în care elementul de patrimoniu poate contribui la cunoaștere, educație și dezvoltare locală prin integrarea în circuite turistice sau programe culturale.



CAPITOLUL 3: ANALIZA CONTEXTULUI ISTORICO-URBANISTIC ȘI A POTENȚIALULUI PATRIMONIAL AL UAT Comuna Găneasa

3.1. Evoluția Istorică a Așezărilor din UAT Comuna Găneasa

3.1.1. Prezentarea primelor atestări documentare și a contextului istoric general pentru satele comunei

- **Găneasa:** Menționat relativ târziu, în jurul anului 1800, satul Găneasa a evoluat dintr-un cătun numit Boleasca. La 1830, Boleasca avea puține familii, iar locuitorii mergeau la slujbe în satul vecin Stoieniști (Moara Domnească).
- **Moara Domnească:** Este cel mai vechi nucleu al zonei, apărut probabil în secolele XVII–XVIII sub numele de Stoieniști (sau Stoianeca), nume atestat pe moșia Cantacuzinilor încă din 1671, când domnitorul Șerban Cantacuzino a construit aici o moară de apă. Ulterior, datorită morii domnești, satul a fost numit Moara Domnească.
- **Cozieni:** Atestat documentar în secolul XVIII, satul Cozieni era așezat pe malul stâng al lacurilor Pasărea și făcea parte din fosta comună Piteasca-Pasărea.
- **Piteasca:** Atestat documentar în secolul XVIII, Piteasca s-a dezvoltat ca sat de moșneni agricultori. La 1900 era reședința comunei Piteasca-Pasărea. Numele ar putea proveni de la “pete” (mlaștini) sau de la un boier Piteșteanu.
- **Șindrilița:** A început ca un cătun al Moarei Domnești, menționat la 1830. Numele provine de la “șindriliță”, sugerând o activitate de prelucrare a lemnului.
- **Satul Pasărea:** Deși istoric legat de Piteasca și Cozieni (Mănăstirea Pasărea fiind fondată în 1813 de Sf. Calinic de la Cernica), nu mai aparține comunei Găneasa din 1950, fiind transferat comunei Brănești.

3.1.2. Identificarea etapelor majore de dezvoltare teritorială și urbanistică

- **Secolul XIX:** Perioadă de colonizări și creștere demografică, în special în Găneasa, unde în timpul Războiului Ruso-Turc (1828–1829) au fost așezați refugiați bulgari și coloniști ungureni (români transilvăneni) pe moșia generalului Nicolae Mavro. Aceasta a conferit așezării un caracter multicultural. Construirea primelor biserici de zid în sate (Găneasa 1859–1869, Moara Domnească 1817, Piteasca cca. 1860-1870).
- **Începutul secolului XX:** Continuarea dezvoltării rurale, apariția unor construcții mai ample (Conacul I.D. Podgoreanu în Cozieni, 1910), construirea bisericii din Șindrilița (1904–1914). Satul Piteasca era considerabil mai mare decât Moara Domnească în 1925, având 1.804 locuitori.
- **Perioada comunistă:** Reorganizarea administrativă din 1950 a dus la formarea comunei Găneasa în structura actuală, prin desființarea comunelor Moara Domnească și Piteasca-Pasărea. Satul Găneasa devine reședință. Cooperativizarea agricolă a afectat structura proprietății și modul de viață. Comuna a fost inclusă în raionul 23 August (1950–1968), apoi în județul Ilfov (1968-1981) și în Sectorul Agricol Ilfov (1981–1997).



- **Perioada post-1990:** Revenirea la județul Ilfov (1998). Dezvoltare accelerată datorită suburbanizării, cu o creștere a populației de 8,85% între recensămintele din 2011 și 2021. Apariția de noi zone rezidențiale și presiune asupra infrastructurii.

3.1.3. Evidențierea evenimentelor istorice semnificative

- Așezarea coloniștilor în Găneasa (1828-1829) și formarea unei comunități multietnice.
- Construirea bisericilor de zid, repere identitare pentru fiecare sat (Moara Domnească - 1817, Găneasa - 1869, Piteasca - cca. 1860-1870, Șindrilița - 1914).
- Rechiziționarea clădirilor din Găneasa în timpul celui de-al Doilea Război Mondial (1944) de către Ministerul Economiei Naționale.
- Reorganizările administrative succesive care au modificat apartenența și structura comunei.

3.1.4. Analiza cartografiei istorice disponibile

Pentru o înțelegere detaliată a evoluției teritoriale a satelor din comuna Găneasa, este necesară consultarea și analiza hărților istorice relevante. Deși sursele textuale consultate nu oferă direct aceste hărți, ele menționează prezența satelor pe hărți cadastrale vechi sau planuri directoare. Se recomandă ca, în cadrul elaborării PUG, să se acceseze și să se analizeze următoarele tipuri de materiale cartografice din arhive (ANCPI, Arhivele Naționale, Biblioteca Academiei):

- Hărți cadastrale din secolul XIX și începutul secolului XX pentru moșiile și satele din zonă.
- Planurile Directoare de Tragere (1895-1916 și actualizări ulterioare).
- Hărți austriece (ex: Harta Specht 1790-1791, Harta Szatmary 1864) sau rusești (Harta Stukenberg 1849) care acoperă regiunea.
- Ortofotoplanuri din diferite perioade (ex: anii 1970, 2000, prezent) pentru a observa evoluția recentă a țesutului construit și a utilizării terenurilor.

Analiza acestor hărți este o etapă obligatorie în fundamentarea propunerilor PUG, permițând identificarea nucleelor istorice, a tramelor stradale originare, a modului de parcelare tradițional și a zonelor de extindere succesivă a localităților, informații esențiale pentru fundamentarea propunerilor de protecție și dezvoltare.

3.2. Caracterizarea Fizico-Geografică și Peisagistică a Teritoriului

3.2.1. Prezentarea elementelor de cadru natural cu potențial de valoare peisagistică sau culturală

Teritoriul administrativ al comunei Găneasa se află amplasat în sectorul estic al Câmpiei Vlăsiei, unitate geomorfologică reprezentativă a Câmpiei Române de Nord, caracterizată printr-un relief de câmpie tabulară, relativ neted, cu variații altitudinale reduse. Altitudinea medie a terenului se situează între 70 și 80 metri față de nivelul mării, valorile maxime fiind înregistrate în partea central-vestică a localității, iar cele minime spre est, în proximitatea cursurilor de apă secundare.

Relieful este rezultatul proceselor de sedimentare și modelare fluvială desfășurate pe parcursul Holocenului, fiind format în principal din depozite loessoide și argilo-nisipoase, care conferă solurilor



o bună stabilitate și fertilitate. Suprafața teritoriului este ușor ondulată, fără denivelări majore, fapt ce favorizează utilizarea intensivă a terenurilor în scop agricol și construibil.

Câmpia Vlăsiei, parte a mării unități de relief a Câmpiei Române, se distinge printr-o morfologie uniformă, un drenaj natural relativ redus și o densitate moderată a rețelei hidrografice. În cazul comunei Găneasa, aceste trăsături geomorfologice au influențat modul de organizare a vetrelor satelor și amplasarea principalelor axe de circulație, favorizând o dezvoltare lineară și compactă a așezărilor.

Astfel, caracterul plat al reliefului, altitudinile reduse și stabilitatea geotehnică fac din teritoriul comunei Găneasa o zonă propice pentru locuire, infrastructuri și activități economice, dar și una expusă anumitor vulnerabilități, cum ar fi stagnarea temporară a apelor pluviale sau eroziunea de suprafață în sectoarele ușor depresionare.

- **Rețeaua hidrografică:** Este formată din râul Pasărea și afluenții săi, pârâurile Piteasca și Șindrila (Râul Pasărea, Pârâul Piteasca, Pârâul Șindrila). Pe cursul râului Pasărea s-a format o salbă de lacuri antropice, precum Lacul Pasărea și Lacul Pustnicu, importante pentru microclimat și peisaj. Aceste zone umede, cu vegetația lor specifică (stufăriș, papură, trestie), constituie un element natural valoros.
- **Vegetația forestieră:** Comuna este înconjurată de fragmente din vechii Codri ai Vlăsiei, incluzând pădurile: Eforie, Pustnicul, Cojasca și Găneasa. Aceste păduri au valoare ecologică, peisagistică și istorică (adăpostind schituri și fiind subiectul unor legende locale).
- **Elemente naturale punctuale:** Se remarcă arbori seculari, precum cel din curtea Bisericii "Sf. Nicolae" din Moara Domnească. Aliniamentele de castani din Găneasa, plantați în 1935, sunt de asemenea menționate ca având valoare peisagistică.

3.2.2. Identificarea și caracterizarea tipurilor de peisaj cultural existente

- **Peisaj rural tradițional:** Specific zonei de câmpie ilfovene, caracterizat prin sate liniare, gospodării individuale cu curți și grădini întinse, aliniamente de pomi fructiferi la stradă. Acest tip de peisaj este încă prezent în nucleele vechi ale satelor, în special pe Strada Revoluției din Piteasca.
- **Peisaj agricol:** Dominat de culturi agricole extensive, specifice Câmpiei Române.
- **Peisaj forestier:** Reprezentat de pădurile menționate, cu rol ecologic și recreativ.
- **Peisaj cultural-religios:** Definit de prezența bisericilor istorice și a schiturilor (ex. Schitul Pustnicu) în contextul natural al pădurilor și apelor. Aliniamentul de iazuri de pe râul Pasărea, create parțial de călugărițe, reprezintă un astfel de peisaj cultural.

3.3. Structura Urbanistică Actuală a Localităților Componente

3.3.1. Analiza tramei stradale existente și a țesutului urban caracteristic:

Infrastructura rutieră majoră este formată din DN2 (E85), DJ100 și DJ300, completată de DC29 și rețeaua de străzi comunale. Satele au o structură predominant liniară, dezvoltată de-a lungul acestor drumuri și a cursurilor de apă. Țesutul urban este caracterizat de gospodării individuale cu curți.



Dezvoltările rezidențiale noi, de tip suburban, au apărut în special în zonele de extindere, modificând parțial caracterul tradițional.

3.3.2. Identificarea zonelor cu specific tradițional, a nucleelor istorice sau a ansamblurilor cu coerență arhitectural-urbanistică deosebită

- **Nucleul tradițional Găneasa:** Zona din jurul intersecției străzii Ștefan cel Mare cu strada Bisericii, incluzând Biserica "Intrarea în Biserică a Maicii Domnului" (1869), școala veche și câteva case tradiționale.
- **Strada Revoluției din Piteasca:** Sector cu țesut rural omogen, case mici, grădini mari, aliniament de pomi, biserica monument (IF-II-m-B-15305) și clopotnița de lemn.
- **Incinta Conacului I.D. Podgoreanu din Cozieni:** Ansamblu arhitectural și peisagistic valoros, cu conac (1910) și parc de 9.000 mp.
- **Zonele din jurul bisericilor monument:** Biserica "Sf. Nicolae" din Moara Domnească și Biserica "Adormirea Maicii Domnului" din Piteasca formează nuclee istorice importante.

3.3.3. Evidențierea disfuncționalităților și a presiunilor actuale asupra patrimoniului construit și a peisajului

- **Urbanizare necontrolată:** Apariția unor construcții moderne (hale, depozite, vile cu etaj) în imediata vecinătate a unor obiective istorice sau în zone cu specific tradițional, alterând peisajul cultural (ex: magazin cu aspect industrial lângă biserica din Piteasca).
- **Degradarea caselor tradiționale:** Multe case vechi sunt nelocuite sau în stare precară, existând riscul demolării și dispariției arhitecturii vernaculare.
- **Lipsa reglementărilor stricte:** Actualul PUG și RLU nu oferă suficientă protecție pentru zonele istorice și peisajul cultural, permițând intervenții nepotrivite.
- **Presiune imobiliară:** Cererea mare de terenuri pentru construcții în zona metropolitană exercită o presiune constantă asupra zonelor agricole și a celor cu caracter tradițional.

3.4. Specificul Socio-Cultural și Tradiții Locale Relevante pentru Patrimoniu

3.4.1. Inventarierea meșteșugurilor tradiționale, a obiceiurilor specifice și a manifestărilor culturale:

- **Meșteșuguri:** Toponimul "Șindrilița" sugerează o posibilă tradiție istorică în prelucrarea lemnului (șindrilit); alte meșteșuguri posibile includ apicultura.
- **Obiceiuri:** Hramurile bisericilor (Sf. Nicolae, Adormirea Maicii Domnului, Sf. Gheorghe), colindatul, sorcova. O tradiție specifică zonei Cozieni era legată de pelerinajul și târgul de Sf. Maria de la Mănăstirea Pasărea.
- **Manifestări culturale:** Evenimente precum "Zilele Comunei Găneasa" pot fi o oportunitate de a valorifica tradițiile locale.



3.4.2. Analiza percepției comunității locale asupra valorilor de patrimoniu:

Percepția comunității locale asupra patrimoniului cultural din comuna Găneasa reprezintă un indicator esențial al gradului de conștientizare și implicare civică în protejarea și valorificarea resurselor culturale și identitare. Datele colectate în cadrul etapelor preliminare ale actualizării Planului Urbanistic General (PUG) — prin interviuri, observații de teren și consultări publice — evidențiază o diversitate de atitudini față de patrimoniu, care reflectă structura socială, nivelul de educație, vârsta și experiența individuală a locuitorilor.

O parte a populației, în special generațiile mai în vârstă, manifestă o apreciere puternică față de patrimoniul construit tradițional și valorile culturale locale, considerând bisericile, gospodăriile vechi și peisajul rural drept repere identitare ale comunității. Aceste persoane percep patrimoniul nu doar ca pe o moștenire materială, ci și ca pe un simbol al continuității istorice și spirituale a locului. În discursurile acestora se regăsește frecvent o atitudine de respect și nostalgie față de arhitectura vernaculară, meșteșugurile tradiționale și vechile obiceiuri comunitare.

În schimb, generațiile mai tinere, mai ales cele care au migrat parțial către mediul urban sau lucrează în București, tind să acorde prioritate confortului modern și funcționalității, fiind mai puțin preocupate de integrarea construcțiilor noi în contextul arhitectural tradițional. Deși nu resping ideea de protejare a patrimoniului, percep adesea reglementările urbanistice restrictive drept obstacole birocratice, iar investițiile în restaurare drept costisitoare. Această categorie prezintă o reticență moderată față de impunerea unor reguli stricte de design arhitectural, preferând libertatea de expresie constructivă.

Totuși, există și o categorie intermediară de locuitori, formată din persoane active profesional și implicate în viața civică, care susțin ideea unui echilibru între conservare și modernizare. Aceștia recunosc importanța valorilor istorice și arhitecturale, dar solicită o abordare flexibilă, bazată pe soluții contemporane compatibile cu specificul local.

În același timp, s-a constatat un sentiment comun de îngrijorare și tristețe față de degradarea clădirilor vechi, a caselor tradiționale și a monumentelor istorice. Mulți locuitori percep pierderea patrimoniului ca pe o diminuare a identității locale, chiar dacă nu se implică direct în acțiuni de protecție. Lipsa de informare, de resurse financiare și de programe locale de sprijin sunt menționate ca principale obstacole în implicarea activă a comunității.

Pe de altă parte, exemplele pozitive de mobilizare comunitară, cum este cazul restaurării Bisericii din satul Șindrilița, arată că există un potențial semnificativ de implicare colectivă, atunci când proiectele sunt transparente, bine comunicate și sprijinite de autoritățile locale. Acest tip de inițiativă demonstrează că, în condițiile unei colaborări eficiente între administrație, experți și locuitori, se pot genera procese de protecție și revitalizare durabile.

În concluzie, percepția comunității din comuna Găneasa asupra patrimoniului cultural este eterogenă, dar pozitiv orientată, marcând tranziția de la o atitudine pasivă la una de implicare selectivă și conștientizare progresivă. Consolidarea acestui potențial necesită măsuri de educație culturală, informare publică, stimulente economice și campanii locale de valorizare, care să transforme patrimoniul într-o resursă activă de dezvoltare teritorială și identitate comunitară.



CAPITOLUL 4: INVENTARIEREA ȘI ANALIZA PATRIMONIULUI CULTURAL, ISTORIC, ARHITECTURAL ȘI URBANISTIC IDENTIFICAT

4.1. Patrimoniul Arheologic

4.1.1. Inventarierea siturilor arheologice cunoscute și înscrise în Repertoriul Arheologic Național (RAN)

Pe teritoriul comunei Găneasa figurează câteva situri înscrise în RAN, conform datelor centralizate de Institutul Național al Patrimoniului. La nivel județean, Direcția Județeană pentru Cultură (DJC) Ilfov a contribuit la introducerea a peste 300 de situri în RAN, în mare parte pe baza documentațiilor de urbanism elaborate anterior. Siturile identificate pe teritoriul comunei sunt:

- **Șindrilița, punct "La vie":** Au fost identificate fragmente ceramice geto-dacice (sec. IV î.Hr.), indicând o așezare. Se va verifica și adăuga codul RAN exact pentru acest sit în etapa de avizare a PUG.
- **Moara Domnească - Piteasca:** Au fost identificate urme ale unei așezări medievale timpurii (sec. IX–XI). Codurile RAN specifice vor fi validate și integrate.
- **Piteasca, punct "Pe Deal" / "Vatra Satului":** Așezare din Epoca Medievală (sec. XVII–XVIII). Codul RAN propus este 179542.01 și va fi validat din surse oficiale RAN.
- **Moara Domnească, punct "La Pod La Stoienești":** Așezare medievală, incluzând o curte boierească din sec. XVIII și ruinele morii domnești a lui Șerban Cantacuzino. Codurile RAN propuse sunt: 179472.01 și 179472.02 și vor fi validate.

4.1.2. Identificarea și delimitarea zonelor cu potențial arheologic neexplorat

Pe baza descoperirilor sporadice și a contextului istoric, se propune delimitarea unor zone de prevenție arheologică în următoarele perimetre:

- Lunca pârâului Pășăruica, în arealul sitului geto-dacic de la Șindrilița.
- Zona "La Pod La Stoienești" și vatra veche a satului Moara Domnească, pentru investigarea așezării medievale și a curții boierești.
- Zona "Pe Deal" / "Vatra Satului" din Piteasca.
- Orice alte zone indicate de cercetări arheologice viitoare sau descoperiri întâmplătoare.

4.1.3. Prezentarea stării de conservare a siturilor cunoscute

Starea de conservare a siturilor arheologice din Găneasa nu este detaliată în sursele actuale. Este probabil ca multe dintre ele să fie afectate de lucrări agricole sau de dezvoltări necontrolate, nefiind marcate sau protejate fizic în teren. Se impune o evaluare de specialitate. PUG va institui Zone de Protecție Arheologică (ZPA) pentru siturile RAN și zonele cu potențial, unde orice intervenție în sol va necesita avizul DJC Ilfov și supraveghere arheologică obligatorie, conform OG 43/2000. Se va încuraja valorificarea educativă prin panouri informative (ex. la situl din Șindrilița).



4.2. Monumente Istorice și de Arhitectură (conform LMI și propuneri de clasare)

4.2.1. Prezentarea detaliată a monumentelor istorice existente pe teritoriul UAT, clasate în Lista Monumentelor Istorice (LMI)

Denumire: Biserica „Sfântul Nicolae”

Cod LMI: IF-II-m-B-15297

Adresă: Sat Moara Domnească, Str. Paulina de Kotzebue 35

Datare: 1817, modif. 1909

Descriere: Biserică ortodoxă de plan dreptunghiular, cu o turlă-clopotniță pe pronaos și șase contraforți laterali adăugați în 1928. Edificată din cărămidă aparentă și piatră, cu influențe stilistice brâncovenești și ștefaniene. Acoperișul inițial a fost din șindrilă, înlocuit ulterior cu tablă galvanizată. Ctitorită în 1909 de *Paulina Kotzebue (născută Mavros)*. În interior se păstrează o catapeteasmă din lemn de tei sculptat (cca. 1800) și icoana Maicii Domnului Axionița (pictor Anton Serafim, cca. 1860). În incintă se află morminte istorice (*Paulina Kotzebue, Gen. Pavel Kotzebue, Lidia Suhanova, Maria Ventura*) și monumente funerare din piatră (1842).

Denumire: Biserica „Adormirea Maicii Domnului”

Cod LMI: IF-II-m-B-15305

Adresă: Sat Piteasca, Str. Revoluției 71

Datare: a doua jumătate a secolului XIX (cca. 1849-1870)

Descriere: Biserică ortodoxă de mici dimensiuni, cu plan dreptunghiular alungit (navă simplă), absida altarului semicirculară, pridvor închis și o turlă scundă pe naos. Stilul arhitectural este neoclasic rural târziu, cu fațade văruiți în alb și decorații roșii (brâu, ocnițe). A suferit reparații în 1930 și anii 1980. Statutul recent de conservare/restaurare va fi confirmat în etapa de avizare.

4.2.2. Identificarea și argumentarea propunerilor pentru alte clădiri, ansambluri sau elemente cu potențial de clasare ca monument istoric

- **Biserica „Intrarea în Biserică a Maicii Domnului” – sat Găneasa:** Construită între 1859–1869 din cărămidă, plan treflat, cu influențe neoclasic rurale. Pisania originală din 1869 atestă ctitorii. Reparată în 1904 și repictată în frescă în 1978 de pictorița Chelsoi Maria. Starea actuală este bună structural, dar prezintă intervenții estetice nepotrivite (termoizolație cu polistiren). Are o valoare istorică și comunitară deosebită.
- **Biserica „Sfântul Mare Mucenic Gheorghe” – sat Șindrilița:** Edificată între 1904–1914, cu plan treflat și elemente neromânești. A fost restaurată și resfințită în 2014, păstrând icoanele și catapeteasma originale. Are valoare arhitecturală și istorică locală.
- **Ansamblul fostului conac Mavro – Găneasa:** Moșia generalului Nicolae Mavro (secolul XIX). Se presupune existența unor vestigii (pivnițe, parc dendrologic) în zona Stațiunii Pomicole Moara Domnească / “La Cărămidărie”, necesitând cercetări arheologice preventive.



- **Conacul I.D. Podgoreanu – Cozieni:** Datat 1910, este o construcție masivă din cărămidă, cu o amprentă la sol de 368 mp și un parc de 9.000 mp. Restaurat în 2023, a fost premiat pentru arhitectură și are potențial de reconversie în vinărie. Prezintă o valoare arhitecturală și peisagistică deosebită.

4.3. Ansambluri Construite cu Valoare Istorică și Arhitecturală

4.3.1. Identificarea și delimitarea ansamblurilor construite coerente

- **Nucleul tradițional Găneasa (ZCP1 propus):** Arealul din jurul intersecției străzii Ștefan cel Mare cu strada Bisericii, incluzând Biserica Găneasa (1869), școala veche și câteva case tradiționale. Păstrează alinierea vechiului sat. Suprafața propusă este de circa 1 ha.
- **Strada Revoluției din Piteasca (ZCP2 propus):** Sector de aproximativ 300 m, cu țesut rural omogen, case mici, grădini mari, aliniament de pomi, biserica monument și clopotnița de lemn.

4.3.2. Analiza valorii acestor ansambluri

Ansamblurile construite identificate în localitățile **Găneasa** și **Piteasca** dețin o valoare culturală și urbanistică semnificativă prin **unitatea lor tipologică, morfologică și socială**, reflectând structura și estetica așezărilor rurale din Câmpia Vlăsiei din secolele XIX–XX.

Valoarea acestor ansambluri se poate analiza pe mai multe paliere:

- **Valoare istorică:** reprezintă mărturii autentice ale evoluției comunităților locale și ale modului de viață tradițional. Ele ilustrează continuitatea satului ilfovean, de la gospodăriile boierești și bisericile de curte, până la formele de locuire rurală interbelică. În cazul nucleului Găneasa, relația dintre biserică, școală și gospodăriile vechi conturează un nucleu istoric rural clasic, în care funcțiile religioase, educaționale și rezidențiale coexistă armonios.
- **Valoare arhitecturală:** constă în păstrarea unor exemple autentice de arhitectură vernaculară – case cu prispă, tâmplărie din lemn, acoperișuri în două ape și decorații simple, tipice pentru zona de câmpie. Materialele locale (cărămidă, lemn, tencuială de var) și proporțiile echilibrate conferă ansamblurilor o expresivitate unitară și o valoare estetică intrinsecă.
- **Valoare urbanistică:** aceste ansambluri mențin structura tradițională a vetrei satului, cu parcele alungite, curți interioare ample, spații verzi și aliniamente vegetale. Trama istorică a străzilor, nefragmentată și ușor sinuoasă, redă fidel modelul rural specific zonei Ilfovului, anterior proceselor de suburbanizare.
- **Valoare ambientală:** peisajul rural, compus din vegetație spontană, pomi fructiferi, garduri vii și spații intermediare între drum și curți, creează un cadru ambiental coerent, echilibrat și identitar. Aceste spații oferă o imagine de ansamblu autentică asupra comunităților tradiționale, contribuind la atractivitatea vizuală și turistică a localității.
- **Valoare memorială și identitară:** aceste ansambluri nu sunt doar spații fizice, ci și repere colective pentru locuitori. Bisericile, clopotnițele, vechile gospodării și cimitirele satelor reprezintă locuri de memorie care consolidează sentimentul de apartenență comunitară.



Prin urmare, valoarea acestor ansambluri este **complexă și stratificată**, îmbinând elemente materiale și imateriale, funcționale și simbolice, care contribuie la conservarea identității culturale a comunei Găneasa.

4.3.3. Evaluarea stării de conservare

Starea de conservare a ansamblurilor identificate variază considerabil în funcție de categoria construcțiilor, vechimea acestora și gradul de intervenție recentă. În timp ce **edificiile de cult** (bisericele din Găneasa, Piteasca și Șindrilița) se află într-o **stare bună de întreținere**, datorită lucrărilor periodice de restaurare și implicării comunităților parohiale, **locuințele tradiționale** din jurul acestora prezintă

Totuși, ansamblurile nu se află într-o stare ireversibilă. **Țesutul istoric de bază este încă lizibil**, iar nucleele tradiționale păstrează reperele morfologice și vizuale esențiale. Prin elaborarea și aplicarea reglementărilor urbanistice specifice (zone construite protejate, reguli de intervenție, control arhitectural), prin programe de sprijin financiar pentru proprietari și prin campanii de educație culturală locală, aceste zone pot fi reabiliteate coerent, fără pierderea valorii identitare.

În concluzie, ansamblurile construite cu valoare istorică și arhitecturală din comuna Găneasa se află într-un **stadiu mediu de conservare**, cu un **potențial ridicat de revitalizare**. Intervențiile viitoare trebuie să fie ghidate de principii de **compatibilitate, reversibilitate și respect pentru materialul original**, asigurând menținerea caracterului autentic al așezărilor rurale și integrarea armonioasă a dezvoltărilor contemporane în peisajul cultural tradițional.

4.4. Patrimoniul Vernacular și Arhitectura Tradițională Rurală

4.4.1. Identificarea și caracterizarea tipologiilor

Pe teritoriul comunei **Găneasa** se păstrează, în diferite stadii de conservare, un fond construit tradițional reprezentativ pentru arhitectura rurală specifică zonei de **Câmpie a Vlăsiei**, care ilustrează evoluția tipologică a gospodăriilor țărănești din secolele XIX–XX.

Cele mai frecvente tipologii sunt **casele țărănești din paiantă și cărămidă**, datând în principal din prima jumătate a secolului al XX-lea, caracterizate prin **planul tradițional tripartit** – tindă centrală flancată de două camere laterale (cameră de locuit și cameră de oaspeți) – și **prispă deschisă din lemn**, susținută de stâlpi ciopliți, care oferă atât protecție climatică, cât și valoare estetică. Aceste construcții, întâlnite în special în **satele Piteasca și Cozieni**, păstrează proporțiile echilibrate, ferestrele mici cu tâmplărie din lemn și acoperișurile cu pantă mare, în două sau patru ape, învelite cu tablă zincată sau, mai rar, cu șită ori țiglă solzi.

În unele gospodării, mai ales în Cozieni, se remarcă **influențe urbane interbelice**, reflectate în apariția **verandelor vitrate** (închise parțial cu tâmplărie din lemn și sticlă), care au înlocuit prispele deschise tradiționale. Acestea au fost introduse pentru a îmbunătăți confortul termic și funcțional, fără a altera complet proporțiile originare ale construcției.

De asemenea, în apropierea bisericilor parohiale sau a fostelor conace se întâlnesc **case parohiale și clădiri de utilitate comunitară** construite în stil **neoromânesc simplificat**, datând din perioada interbelică (circa 1925–1935). Un exemplu elocvent îl constituie **Casa parohială din satul Moara**



Domnească, edificiu ridicat în jurul anului 1930, cu elemente de stil neoromânesc: stâlpi și arcade semicirculare din zidărie, ancadramente profilate, ferestre geminate și acoperiș înalt cu streșini largi.

Se remarcă, de asemenea, prezența **șoproanelor, anexelor și magazilor** din lemn sau paiantă, care completează compoziția gospodăriilor tradiționale și reflectă modul de organizare economică a spațiului rural. În unele cazuri, aceste structuri auxiliare au fost parțial transformate sau demolate, însă planimetria originală a gospodăriei – cu curți interioare spațioase și grădini extinse – rămâne recognoscibilă în peisajul local.

În ansamblu, arhitectura vernaculară din Găneasa ilustrează o **sinteză între tradiția locală și influențele urbane** venite dinspre București, conturând o identitate arhitecturală mixtă, specifică localităților periurbane din Ilfov.

4.4.2. Analiza materialelor și tehnicilor

Materialele și tehnicile constructive utilizate în arhitectura tradițională a comunei Găneasa reflectă **resursele locale și meșteșugurile transmise din generație în generație**, fiind adaptate la condițiile climatice și economice ale zonei.

- **Paianta** (amestec de lut, paie și apă) a fost folosită pe scară largă pentru ridicarea pereților exteriori și interiori ai locuințelor modeste. În unele cazuri, pereții erau armați cu nuiele de alun sau trestie, fixați pe un schelet de lemn, iar la exterior erau tencuiți cu lut sau var.
- **Cărămida nearsă și arsă** a fost introdusă ulterior, devenind materialul dominant în prima jumătate a secolului XX, mai ales în gospodăriile înstărite. Cărămidile erau produse local, în mici ateliere de tip „cărămidărie”, folosind argila din luncile apropiate.
- **Lemnul** era utilizat în special pentru structuri ușoare (stâlpi, grinzi, prispă, tâmplărie, decorațiuni), dar și pentru acoperișuri. Elementele sculptate sau traforate din lemn (balustrade, capiteluri, brâuri ornamentale) exprimau nivelul de măiestrie al meșterilor locali.
- **Tencuielile tradiționale** din var și nisip contribuiau la reglarea umidității interioare și la obținerea unei estetici uniforme, în timp ce **vopsirea cu var alb și brăurile colorate** (în ocră, roșu sau albastru) defineau cromatica rurală tipică.
- **Învelitorile tradiționale** variau în funcție de resurse și statut social: **șița** era specifică gospodăriilor mai vechi, în timp ce **țigla ceramică** și, ulterior, **tabla galvanizată** s-au generalizat în perioada interbelică.
- **Fundațiile** erau realizate din piatră de râu sau din cărămidă arsă, cu rosturi de mortar de var, asigurând o bună rezistență în condițiile solurilor argiloase locale.

Aceste tehnici, deși simple, aveau un caracter **sustenabil**, prin folosirea exclusivă a materialelor naturale și refofosibile, demonstrând o relație echilibrată între om și mediu.

4.4.3. Evaluarea stării de conservare

Majoritatea caselor tradiționale identificate sunt într-o stare precară, multe fiind nelocuite sau în pericol de demolare din cauza lipsei de întreținere și a presiunii imobiliare. Se propune realizarea unei liste locale a caselor tradiționale valoroase, care să beneficieze de protecție prin RLU. Un exemplu de



casă tradițională în ruină este menționat pe Str. Mare din Găneasa (datând din 1930, cu acoperiș parțial prăbușit).

4.5. Peisajul Cultural și Elementele Naturale cu Valoare Identitară

4.5.1. Identificarea și delimitarea peisajelor culturale

- **Aliniamentul de iazuri (heleșteie) de pe râul Pasărea:** Create parțial în secolul XIX de călugărițele de la Mănăstirea Pasărea pentru piscicultură, acestea formează un cadru pitoresc la limita sudică a satelor Cozieni și Piteasca.
- **Pădurile seculare Găneasa și Pustnicul:** Zone cu valoare culturală, adăpostind schituri (ex. Schitul Pustnicu, întemeiat în 1928) și fiind subiectul unor legende locale.

4.5.2. Inventarierea elementelor naturale

- **Arbori seculari:** Arborele de mari dimensiuni din curtea Bisericii „Sf. Nicolae” din Moara Domnească. Aliniamentul de castani din Găneasa (plantați în 1935).

4.5.3. Identificarea zonelor de belvedere și a perspectivelor valoroase

Se vor identifica în teren puncte de observație către monumente, peisaje naturale (lacuri, păduri) sau ansambluri rurale tradiționale.

4.6. Patrimoniul Imaterial Asociat Spațiului Construit și Natural

4.6.1. Cercetarea toponimiei istorice

- **Găneasa** (anterior Boleasca).
- **Moara Domnească** (anterior Stoienеști/Stoianeca).
- **Șindrilița** (posibil și Stoienoaia).
- **Piteasca** (posibil legat de Piteștii din Vale sau un boier Piteșteanu).
- **Alte toponime relevante:** Dealul Piteasca, La Cărămidărie (Găneasa).

4.6.2. Colectarea legendelor și tradițiilor

- Legende locale despre haiduci și călugări pustnici în pădurile din zonă.
- Tradiția pelerinajului și a târgurilor de Sf. Maria la Mănăstirea Pasărea, cu impact asupra satelor Cozieni și Piteasca.
- Memoria personalităților locale: violoncelistul Radu Aldulescu și sculptorul Lidia Kotzebue (înmormântată la Moara Domnească).
- Monumente comemorative: Cruci dedicate eroilor din războaie (ex. în curtea bisericii din Găneasa).



4.7. Listă centralizatoare a imobilelor propuse pentru protecție

Pentru o mai bună gestionare și claritate în cadrul reglementărilor PUG, se centralizează imobilele cu valoare arhitecturală locală, identificate în studiu, care necesită un regim de protecție specific.

| Denumire / Tipologie | Adresă / Localizare | Motivul propunerii / Valoare |
|---|-------------------------------------|--|
| Biserica „Intrarea în Biserică a Maicii Domnului” | Sat Găneasa | Valoare istorică, arhitecturală și comunitară deosebită |
| Biserica „Sf. Mare Mucenic Gheorghe” | Sat Șindrilița | Valoare arhitecturală (neoromânesc) și istorică locală |
| Ansamblul fostului conac Mavro | Sat Găneasa, zona "La Căramidărie" | Potențial istoric și arheologic (necesită cercetare) |
| Conacul I.D. Podgoreanu | Sat Cozieni | Valoare arhitecturală și peisagistică remarcabilă |
| Case tradiționale (selecție) | Str. Mare, Găneasa (exemplu ruinat) | Reprezentativitate pentru arhitectura vernaculară locală |
| Case tradiționale (selecție) | Str. Revoluției, Piteasca | Fond construit omogen, valoare ambientală |
| Case parohiale | Sat Moara Domnească | Exemplu de arhitectură neoromânească locală |

4.8. Identificarea ulițelor cu caracter istoric

În vederea aplicării unor reglementări specifice pentru păstrarea caracterului tradițional, se identifică următoarele străzi sau tronsoane de străzi cu valoare istorică și ambientală:

- În cadrul ZCP1 – Nucleul tradițional Găneasa:

Strada Ștefan cel Mare (tronsonul adiacent bisericii și intersecției).

Strada Bisericii.

- În cadrul ZCP2 – Strada Revoluției Piteasca:

Strada Revoluției (tronsonul de cca. 300 m care include biserica monument).



CAPITOLUL 5: EVALUAREA STĂRII DE CONSERVARE ȘI A VULNERABILITĂȚILOR PATRIMONIULUI IDENTIFICAT

5.1. Analiza Factorilor de Risc

5.1.1. Riscuri naturale

- **Risc seismic:** Județul Ilfov este situat într-o zonă cu accelerație seismică a terenului pentru proiectare $a_g = 0,30g$ (corespunzând unei intensități MSK de VIII-IX), datorită cutremurelor subcrustale vrâncene. Clădirile vechi din zidărie nearmată (biserici, case tradiționale) sunt cele mai vulnerabile. Degradările anterioare ale Bisericii din Moara Domnească sunt atribuite cutremurelor.
- **Risc de inundații:** Este prezent punctual în satele de lângă cursurile de apă (Cozieni, Moara Domnească). Viitura din 2005 pe râul Pasărea a inundat gospodării în Cozieni și a erodat malul lângă biserica din Moara Domnească. Studiul de inundabilitate pentru PUG Găneasa va detalia aceste zone.
- **Alunecări de teren:** Potențial redus, conform studiilor geotehnice.
- **Incendii:** Risc pentru casele tradiționale din lemn și acoperișurile vechi ale bisericilor, agravat de dotarea deficitară cu hidranți în unele sate.
- **Factori climatici:** Înghețul-dezghețul și ploile acide contribuie la degradarea tencuielilor și la apariția igrasiei ascensionale, observabilă la monumente.

5.1.2. Riscuri antropice

- **Urbanizare necontrolată:** Presiunea imobiliară din zona metropolitană București duce la apariția unor construcții moderne (hale, vile) incompatibile cu specificul local, în vecinătatea monumentelor sau în zonele tradiționale.
- **Intervenții neautorizate/neadecvate:** Modificări ale clădirilor istorice fără respectarea principiilor de conservare (ex: termoizolarea cu polistiren a Bisericii Găneasa).
- **Abandon și lipsa întreținerii:** Conduce la degradarea accelerată a caselor tradiționale și a altor clădiri vechi.
- **Vandalism/furt:** Au fost semnalate furturi de elemente metalice din cimitire (cruci, grilaje).
- **Poluare și trafic:** Creșterea traficului, inclusiv prin viitoarea autostradă A0, poate genera vibrații și noxe care să afecteze clădirile istorice.

5.1.3. Vulnerabilități instituționale

- **Buget local limitat:** Dificultăți în alocarea de fonduri pentru proiecte de restaurare și conservare a patrimoniului.
- **Lipsa personalului specializat:** Primăria Găneasa nu dispune de personal specializat în domeniul patrimoniului cultural (restaurator, arhitect specializat).



- **Educație patrimonială deficitară:** Grad redus de conștientizare în rândul unor cetățeni privind valoarea patrimoniului și obligațiile legale de protecție.

5.2. Diagnosticul Stării de Conservare

5.2.1. Cartografierea tematică (starea actuală a principalelor obiective)

- **Biserica Sf. Nicolae Moara Domnească (LMI):** Funcțională. Degradări: acoperiș tablă corodat cu infiltrații, tencuieli exterioare parțial degradate, igrasie la baza pereților. Pictura interioară (1909) afumată și fisurată. Structura necesită evaluare seismică. Necesită restaurare.
- **Biserica Adormirea Maicii Domnului Piteasca (LMI):** Funcțională. Stare generală mai bună, recent văruită. Elemente îmbătrânite: tâmplărie originală, învelitoare tablă cu rugină punctuală. Necesită lucrări de conservare (acoperiș, tencuieli).
- **Biserica Intrarea în Biserică Găneasa (propusă clasare):** Structural bună (renovată anii 2000). Intervenții estetice exterioare nepotrivite (termoizolație polistiren, culori stridente).
- **Biserica Sf. Gheorghe Șindrilița (propusă clasare):** Stare excelentă (restaurată și resfințită în 2014).
- **Biserica veche Cozieni:** Stare neclară, posibil reconstruită în anii '50, fără elemente istorice autentice. Necesită verificare în teren.
- **Conacul I.D. Podgoreanu Cozieni (propus clasare):** Restaurat în 2023, stare foarte bună.
- **Case tradiționale vernaculare:** Majoritatea în stare precară sau de ruină, cu risc de dispariție iminentă. Exemple specifice în Piteasca (Str. Revoluției) și Cozieni (lângă fosta școală).
- **Situri arheologice:** Starea de conservare nu este detaliată în surse, dar sunt probabil afectate de lucrări agricole și lipsa protecției fizice.

5.2.2. Cauze principale ale degradării

- Vechimea naturală a construcțiilor.
- Lipsa cronică a fondurilor pentru întreținere și restaurare, atât la nivelul proprietarilor privați, cât și al autorităților locale/centrale.
- Riscurile naturale recurente (cutremure, umiditate excesivă din pânza freatică ridicată).
- Intervențiile antropice neadecvate (modernizări fără respectarea principiilor de conservare, demolări).
- Presiunea dezvoltării imobiliare care duce la înlocuirea fondului vechi.
- Gradul redus de conștientizare a valorii patrimoniului.



CAPITOLUL 6: STABILIREA CRITERIILOR PENTRU DELIMITAREA ZONELOR DE PROTECȚIE

6.1. Prezentarea și adaptarea criteriilor legale și normative obligatorii:

Pentru delimitarea zonelor de protecție se vor respecta cu strictețe prevederile Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, care stipulează instituirea unei zone de protecție de minimum 100 m în jurul monumentelor istorice clasate în localități rurale (Art. 8). Pentru Zonele Construite Protejate (ZCP), se va urma metodologia din Ordinul Ministerului Culturii și Cultelor nr. 562/2003. Toate propunerile vor fi corelate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și ale Ghidului PUG GP038/99.

6.2. Stabilirea criteriilor științifice și tehnice specifice, adaptate contextului local:

Pe lângă cadrul legal, delimitarea zonelor de protecție în Găneasa va ține cont de următoarele criterii specifice, adaptate contextului local:

- **Criterii istorice:** Vechimea atestată a obiectivelor, reprezentativitatea pentru etapele de dezvoltare ale satelor (ex. nuclee medievale timpurii, colonizări sec. XIX, dezvoltări interbelice).
- **Criterii arhitecturale și urbanistice:** Valoarea stilistică (brâncovenesc, neoclasic rural, neoromânesc), tipologică (case cu prispă, conace), coerența ansamblurilor construite (aliniamente, volumetrii, materiale tradiționale), relația cu trama stradală istorică.
- **Criterii peisagistice și ambientale:** Integrarea armonioasă în peisajul natural (ex. biserici înconjurate de cimitire vechi arborizate, relația cu cursurile de apă sau pădurile), valoarea perspectivelor vizuale către și dinspre obiectivele de patrimoniu.
- **Criterii arheologice:** Potențialul informativ al siturilor RAN și al zonelor cu descoperiri întâmplătoare, necesitatea protejării stratigrafiei.
- **Criterii etnografice:** Reprezentativitatea pentru cultura tradițională locală (meșteșuguri, mod de viață reflectat în arhitectura vernaculară).
- **Criterii de integritate și autenticitate:** Gradul de păstrare a elementelor originale și a caracterului specific.

6.3. Integrarea criteriilor de oportunitate și fezabilitate:

Procesul de delimitare a zonelor de protecție a patrimoniului cultural în cadrul comunei Găneasa se realizează în baza unui set complex de criterii științifice și tehnice, derivate din metodologiile internaționale (UNESCO, ICOMOS) și din cadrul normativ național (Legea nr. 422/2001, Ordinul MCC nr. 562/2003), dar adaptate particularităților teritoriale, istorice și culturale ale localității. Aceste criterii nu se limitează la analiza obiectivă a valorilor de patrimoniu, ci integrează și dimensiuni contextuale – sociale, peisagistice și identitare – care contribuie la definirea unei viziuni coerente și aplicabile de protecție și valorizare locală.



1. Criterii istorice:

Delimitarea zonelor de protecție pornește de la analiza **vechimei atestate a obiectivelor** și a evoluției istorice a satelor componente: Găneasa, Moara Domnească, Piteasca, Cozieni și Șindrilița. Se vor lua în considerare:

- localizarea **nucleelor medievale timpurii**, identificate prin documente istorice și urme arheologice (siturile RAN din Moara Domnească și Piteasca);
- **structurile rurale formate în secolul al XIX-lea**, în contextul reformelor agrare și al extinderii domeniilor boierești (Mavro, Kotzebue);
- **dezvoltările interbelice** care au adus transformări semnificative în planul arhitectural și funcțional al localităților (biserici, școli, case parohiale, conace).

Prin urmare, criteriul istoric vizează nu doar vechimea obiectivelor, ci și **continuitatea istorică** a tramei rurale, a spațiilor publice și a funcțiunilor tradiționale.

2. Criterii arhitecturale și urbanistice:

Aceste criterii se referă la valoarea stilistică, tipologică și morfologică a construcțiilor și ansamblurilor existente.

- Se vor analiza elemente de stil precum brâncovenescul târziu, neoclasicul rural și neoromânescul interbelic, prezente la biserici, case parohiale și locuințe vernaculare.
- Se vor evalua coerența ansamblurilor construite, relația dintre volumetrii, ritmul golurilor, finisajele și materialele folosite (lemn, var, cărămidă aparentă), precum și aliniamentele tradiționale la stradă.
- Un aspect fundamental este relația dintre construcții și trama istorică – curțile adânci, grădinile, spațiile intermediare și proporțiile străzilor contribuie la definirea identității morfologice a localității.
- Criteriile arhitectural-urbanistice permit delimitarea clară a zonelor construite protejate (ZCP), în care intervențiile vor trebui reglementate prin norme de compatibilitate stilistică și de menținere a caracterului local.

3. Criterii peisagistice și ambientale:

Peisajul cultural din Găneasa se caracterizează prin **relația organică dintre construcțiile istorice, cadrul natural și structura agrară**. Criteriile peisagistice includ:

- **integrarea armonioasă a obiectivelor de patrimoniu în mediul natural**, precum bisericile amplasate pe promontorii ușoare, înconjurate de cimitire vechi arborizate;
- **valorile vizuale și compoziționale**, respectiv perspectivele către și dinspre monumente, care contribuie la definirea imaginii rurale;
- **relația cu elementele naturale** (cursuri de apă, iazuri, zone verzi, perdele forestiere), care oferă identitate și context peisagistic.

În acest sens, delimitarea zonelor de protecție va urmări menținerea caracterului vizual și ambiental al siturilor, evitând inserțiile disonante care pot fragmenta peisajul tradițional.



4. Criterii arheologice:

Având în vedere existența unor situri arheologice înscrise în Repertoriul Arheologic Național (RAN), precum și potențialul ridicat de descoperiri întâmplătoare în zonele de vatră veche, delimitarea zonelor de protecție va include perimetre de protecție arheologică în jurul siturilor cunoscute sau presupuse.

- Se va urmări protejarea stratigrafiei și evitarea lucrărilor de terasare adâncă în perimetrele cu potențial arheologic.
- Se recomandă investigații arheologice preventive pentru orice proiect major de infrastructură sau construcție nouă în aceste zone.

Astfel, criteriul arheologic contribuie la păstrarea memoriei istorice subterane și la integrarea resurselor arheologice în planificarea urbanistică durabilă.

5. Criterii etnografice și culturale:

Comuna Găneasa păstrează încă elemente reprezentative ale culturii tradiționale rurale, reflectate în meșteșuguri, obiceiuri religioase și arhitectură vernaculară.

- Casele cu prispă, gardurile din lemn și curțile mari cu grădini de pomi constituie expresii ale modului de viață agrar.
- În unele sate, activități tradiționale precum olăritul, tâmplăria și prelucrarea lemnului sunt încă prezente la nivel gospodăresc.

Criteriul etnografic vizează păstrarea acestor expresii identitare, prin protejarea tipologiilor arhitecturale, a spațiilor comunitare (piețe, curți parohiale) și a peisajului rural specific.

6. Criterii de integritate și autenticitate:

Aceste criterii evaluează gradul de păstrare a elementelor originale (materiale, volumetrii, decorații) și coerența valorilor culturale.

- Se vor identifica construcțiile care și-au menținut planul inițial, materialele autentice (lemn, var, țiglă ceramică) și tehnicile tradiționale de execuție.
- Autenticitatea este asociată și cu păstrarea funcțiilor originare – spre exemplu, utilizarea bisericilor, a cimitirelor și a curților gospodărești conform tradiției.

Prin corelarea acestor criterii, se va realiza o ierarhizare a valorilor culturale, esențială pentru stabilirea nivelurilor de protecție (zonă de protecție strictă, zonă tampon, zonă de interes cultural).

6.4. Definirea principiilor de delimitare cartografică:

Pe lângă fundamentele științifice și tehnice, delimitarea zonelor de protecție trebuie să respecte principiul echilibrului între protecție și dezvoltare, asigurând aplicabilitatea reală a reglementărilor propuse în cadrul Planului Urbanistic General.

Astfel, delimitarea și stabilirea regimurilor de intervenție se vor corela cu:

- **direcțiile generale de dezvoltare spațială** stabilite prin PUG (zone rezidențiale, zone economice, spații verzi, arii naturale protejate);



- **resursele financiare și administrative** disponibile la nivelul Primăriei Găneasa și ale instituțiilor partenere (parohii, Consiliul Județean, Direcția Județeană pentru Cultură Ilfov);
- **capacitatea de implementare** a măsurilor propuse, prin etape realiste și adaptate contextului local;
- **gradul de acceptabilitate socială**, asigurat prin consultarea comunității și informarea publică transparentă.

Se va urmări stabilirea unor zone de protecție diferențiate – de exemplu, zone de protecție strictă în jurul monumentelor istorice și bisericilor, zone de protecție vizuală și ambientală în jurul nucleelor tradiționale, respectiv zone tampon în perimetrele de tranziție către noile dezvoltări urbane.

Delimitarea acestor zone va avea un caracter strategic și adaptiv, în sensul că va proteja valorile esențiale, dar va permite și intervenții contemporane compatibile, orientate spre regenerarea și revitalizarea spațiului construit.

În concluzie, stabilirea criteriilor științifice, tehnice, de oportunitate și fezabilitate va asigura o abordare echilibrată între conservare și dezvoltare, transformând patrimoniul cultural al comunei Găneasa într-o resursă activă pentru planificarea durabilă, pentru identitatea locală și pentru calitatea vieții comunității.

**CAPITOLUL 7: PROPUNERI DE DELIMITARE A ZONELOR DE PROTECȚIE ȘI A REGIMURILOR DE INTERVENȚIE SPECIFICE****7.1. Propuneri pentru Zonele de Protecție a Monumentelor Istorice (conform LMI)****7.1.1. Delimitarea ZP pentru Biserica Sf. Nicolae Moara Domnească**

Se propune o Zonă de Protecție (ZP) care să includă integral incinta cimitirului parohial și o fâșie de teren înconjurătoare de aproximativ 50-100 m, extinzându-se până la aliniamentul drumului comunal din față (Str. Paulina de Kotzebue) și, în spatele bisericii, până la liziera de vegetație riverană a râului Pasărea. Suprafața totală estimată: 0,5 ha. Delimitarea exactă, cu coordonate, va fi prezentată pe planșa PUG corespunzătoare.

7.1.2. Delimitarea ZP pentru Biserica Adormirea Maicii Domnului Piteasca

Se propune o Zonă de Protecție (ZP) care să cuprindă incinta actuală a bisericii (curtea) și să se extindă spre nord-est până la intersecția cu strada principală (Str. Revoluției), asigurând un perimetru tampon față de loturile învecinate.

7.1.3. Regim de construire în ZP (comun ambelor monumente)

- Interdicția de a construi clădiri noi care depășesc înălțimea monumentului sau care se află la o distanță mai mică de 20 m de gardul incintei monumentului.
- Obligatorietatea ca orice intervenție în sol (inclusiv branșamente utilitare subterane, amenajări peisagistice) să fie monitorizată arheologic și de un specialist în conservare-restaurare.
- Menținerea caracterului ambiental specific: se va încuraja păstrarea spațiilor verzi, a grădinilor sau amenajarea de alei pietonale discrete în imediata vecinătate a monumentelor. Plantările noi vor utiliza specii autohtone, compatibile cu specificul local.
- Orice lucrare de construcție/desființare în ZP necesită avizul obligatoriu al Direcției Județene pentru Cultură Ilfov.

7.2. Propuneri pentru Zone Construite Protejate (ZCP) la nivel local

Argumentul fundamental pentru instituirea Zonelor Construite Protejate (ZCP) este necesitatea de a conserva caracterul specific al ansamblurilor rurale valoroase, care definesc identitatea culturală a comunei Găneasa. Aceste zone, deși nu conțin exclusiv monumente istorice, păstrează o coerență volumetrică, stilistică și o structură urbanistică tradițională, fiind vulnerabile la presiunile imobiliare și la intervențiile neadecvate. Protecția lor prin PUG este esențială pentru a ghida dezvoltarea viitoare într-un mod care respectă și valorifică moștenirea istorică locală.

7.2.1. ZCP1 – Nucleul tradițional Găneasa

Argumentul pentru protecție constă în valoarea istorică a nucleului (dezvoltat în secolul XIX), coerența volumetrică a fondului construit tradițional păstrat și prezența Bisericii „Intrarea în Biserică a Maicii Domnului” (1869) ca element polarizator al ansamblului. Delimitarea exactă este prezentată pe planșa



PUG. Include Biserica "Intrarea în Biserică a Maicii Domnului" (1869), fosta școală veche și 3-4 case tradiționale din perioada interbelică. Regim propus:

- Păstrarea aliniamentelor stradale existente.
- Limitarea regimului de înălțime la S/Ds+P+1E+M (sau S/Ds+P+1E-2Er/M) (maximum 8 m la cornișă), similar clădirilor tradiționale.
- Clădirile ce nu prezintă valori care să impună păstrarea lor, atunci când nu este justificată realizarea unor lucrări de îmbunătățire a confortului, pot fi demolate, în totalitate sau parțial, cu respectarea prevederilor legii 50/1991, cu completările și modificările sale ulterioare.

7.2.2. ZCP2 – Strada Revoluției Piteasca (sector tradițional)

Argumentul pentru protecție se bazează pe valoarea peisagistică deosebită a acestei ulițe tradiționale, caracterul omogen al fondului construit, prezența monumentului istoric Biserica „Adormirea Maicii Domnului” (LMI) și a altor elemente de patrimoniu (clopotniță, troițe). Delimitarea exactă este prezentată pe planșa PUG. Include Biserica "Adormirea Maicii Domnului" (LMI), clopotnița de lemn (cca. 1920) și mai multe cruci de piatră (troițe). Regim propus:

- Păstrarea retragerilor actuale ale caselor față de drum; construcțiile noi vor respecta alinierea generală existentă.
- Interzicerea împrejmirilor înalte și opace la stradă; se vor promova împrejmuiri semi-transparente (max. 2,2 m înălțime), eventual cu soclu de piatră (max. 60 cm).
- Controlul cromaticii fațadelor (culori armonioase, evitarea materialelor stridente sau reflectorizante).
- Introducerea treptată a rețelelor de utilități aeriene (cabluri) în subteran, pentru îmbunătățirea aspectului estetic al străzii.

7.3. Propuneri pentru Alte Tipuri de Zone cu Valoare de Patrimoniu

7.3.1. Zone cu protecție arheologică (ZPA)

PUG va marca pe planșe, conform RAN, zonele cu următoarele situri arheologice:

- Șindrilița – așezare geto-dacică;
- Moara Domnească-Piteasca – așezare medievală timpurie;
- Vatra veche Piteasca – așezare medievală;
- Ruinele Morii Domnești Stoienești.

În aceste ZPA, orice lucrare care implică săpături va necesita notificarea prealabilă a Direcției Județene pentru Cultură Ilfov și a Muzeului Județean de Istorie, pentru a permite cercetarea sau supravegherea arheologică de specialitate, conform OG 43/2000.

7.3.2. Peisaje culturale protejate



Se propune includerea în PUG a unor reglementări pentru protejarea peisajelor culturale identificate:

- **Aliniamentul de iazuri de pe râul Pasărea:** Menținerea caracterului natural al malurilor, interzicerea construcțiilor în imediata apropiere (cu excepția celor de agrement ușor, compatibile), protejarea vegetației specifice.
- **Pădurile seculare Găneasa și Pustnicul (inclusiv Schitul Pustnicu):** Menținerea regimului forestier, interzicerea tăierilor la ras, promovarea turismului ecologic și cultural (trasee marcate, puncte de informare).
- **Aliniamentul de castani din Găneasa:** Protejarea arborilor și interzicerea tăierii acestora.

7.4. Cartografierea Sintetică a Tuturor Zonelor de Protecție Propuse

Toate zonele de protecție propuse (ZP monumente, ZCP, ZPA, peisaje culturale) vor fi delimitate cu precizie și reprezentate distinct pe planșa PUG intitulată "Unități Teritoriale de Referință și Reglementări Urbanistice – Zone Protejate și Patrimoniu Cultural". Legenda planșei va explica clar semnificația fiecărui tip de zonă și regimul de protecție asociat. Această planșă va constitui un instrument fundamental pentru implementarea măsurilor de protecție.

7.5. Listă centralizatoare de propuneri pentru protecție locală

Pentru o gestiune clară a imobilelor cu valoare locală propuse spre protecție prin RLU, se prezintă următoarea listă centralizatoare:

| Denumire / Tipologie | Adresă / Localizare | Tip protecție propusă | Sursa (Capitol studiu) |
|---|------------------------------------|----------------------------|------------------------|
| Biserica „Intrarea în Biserică a Maicii Domnului” | Sat Găneasa, Str. Bisericii | ZCP1, Propus clasare LMI | 4.2.2. |
| Biserica „Sf. Mare Mucenic Gheorghe” | Sat Șindrilița | Propus clasare LMI | 4.2.2. |
| Ansamblul fostului conac Mavro | Sat Găneasa, zona "La Cărămidărie" | ZPA, Potențial istoric | 4.2.2. |
| Conacul I.D. Podgoreanu | Sat Cozieni | Propus clasare LMI | 4.2.2. |
| Case tradiționale (selecție) | Str. Revoluției, Piteasca | ZCP2, Protecție locală RLU | 4.4.3. |
| Case parohiale | Sat Moara Domnească | Protecție locală RLU | 4.4.1. |



7.6. Identificarea ulițelor cu caracter istoric

În vederea aplicării unor reglementări specifice pentru păstrarea caracterului tradițional, se identifică următoarele străzi (ulițe) cu valoare istorică și ambientală, a căror delimitare exactă se va regăsi pe planșa PUG:

- Strada Ștefan cel Mare (tronsonul adiacent bisericii din Găneasa)
- Strada Bisericii (Găneasa)
- Strada Revoluției (Piteasca, tronsonul inclus în ZCP2)



CAPITOLUL 8: INTEGRAREA PROPUNERILOR ÎN PLANUL URBANISTIC GENERAL AL UAT COMUNA GĂNEASA

8.1. Corelarea Propunerilor Studiului de Patrimoniu cu Celelalte Studii de Fundamentare ale PUG

Propunerile acestui studiu privind protecția și valorificarea patrimoniului cultural se corelează și se integrează cu concluziile și recomandările celorlalte studii de fundamentare ale PUG Găneasa, astfel:

- **Studiul de dezvoltare economică și turism:** Valorificarea patrimoniului cultural (monumente, conac, peisaje, tradiții) poate constitui o axă importantă pentru dezvoltarea turismului rural și agroturismului în Găneasa. Proiectele propuse (ex: Traseul “Pe urmele spiritualității în Găneasa”, reconversia Conacului Podgoreanu, recomandată ca o oportunitate pentru o vinărie cu spații de degustare și cazare) se aliniază cu obiectivul de diversificare economică locală și atragere de vizitatori, menționat și în Strategia de Dezvoltare a Județului Ilfov 2020-2030.
- **Studiul de infrastructură și echipare edilitară:** Extinderea și modernizarea rețelelor de utilități (apă, canalizare, gaze, electricitate) trebuie realizată cu atenție în zonele protejate (ZP, ZCP, ZPA), pentru a nu afecta negativ patrimoniul. Se va prioritiza introducerea rețelelor în subteran în aceste zone. Orice lucrare de infrastructură în perimetrele de protecție va necesita avize suplimentare. Aceste prevederi vor fi corelate cu planșele de echipare edilitară ale PUG.
- **Studiul de mobilitate și transport:** Amenajarea sau modernizarea drumurilor și trotuarelor în zonele istorice (ex: ZCP2 Strada Revoluției Piteasca) se va face cu respectarea caracterului tradițional (materiale, lățimi, aliniamente). Accesul auto la monumente va fi gestionat pentru a nu genera aglomerație sau degradări. Traseele turistice propuse vor fi corelate cu rețeaua de drumuri și poteci existente sau propuse.
- **Studiul de mediu și peisagistic:** Protecția peisajului cultural și natural (păduri, ape, iazuri) este un obiectiv comun. Măsurile de conservare a biodiversității și de reducere a poluării vor contribui și la protejarea cadrului natural al elementelor de patrimoniu. Coridoarele verzi-albastre propuse pot include și elemente de patrimoniu.
- **Studiul socio-demografic și de locuire:** Dezvoltarea noilor zone rezidențiale trebuie să evite impactul negativ asupra zonelor cu patrimoniu. Reglementările PUG vor încuraja reabilitarea fondului construit existent în zonele tradiționale, în defavoarea extinderilor masive care ar putea altera specificul local. Implicarea comunității în proiecte de patrimoniu (Cap. 9) contribuie la coeziunea socială.

**8.1.1. Matrice de Corelare a Studiilor de Fundamentare**

| Studiu de Fundamentare | Sinergii cu Studiul de Patrimoniu | Conflicte Potențiale & Măsură de Aplanare |
|--------------------------|--|--|
| Dezvoltare Economică | Patrimoniul ca motor pentru turism cultural și agroturism (trasee, evenimente, reconversie conac). | Presiunea pentru dezvoltări comerciale/industriale în zone sensibile. Măsură: Reglementări stricte în ZCP/ZP care să direcționeze investițiile incompatibile. |
| Infrastructură Edilitară | Oportunitatea de a moderniza discret rețelele în zonele istorice (subteran). | Lucrări invazive care pot afecta situri arheologice sau fundațiile clădirilor istorice. Măsură: Obligatoritatea avizului DJC și a supravegherii arheologice în ZPA/ZCP/ZP. |
| Mobilitate și Transport | Crearea de trasee pietonale și velo care integrează obiectivele de patrimoniu. | Lărgirea carosabilului în ulițele istorice, alterând caracterul tradițional. Măsură: Limitarea lățimii carosabilului în ZCP și utilizarea de materiale tradiționale. |
| Mediu și Peisagistic | Obiective comune de protecție a peisajului cultural (ape, păduri, aliniamente). | Proiecte de infrastructură verde care ar putea afecta situri arheologice neidentificate. Măsură: Corelarea hărților de peisaj cu cele de potențial arheologic. |
| Socio-Demografic | Consolidarea identității locale prin proiecte comunitare de patrimoniu. | Presiunea demografică ce duce la înlocuirea fondului vechi cu locuințe noi, standardizate. Măsură: Stimulente pentru reabilitarea locuințelor tradiționale și reguli stricte în ZCP. |

8.2. Propuneri de Reglementări Urbanistice Specifice pentru Regulamentul Local de Urbanism (RLU)

Pentru a asigura implementarea măsurilor de protecție, RLU Găneasa va include un capitol distinct intitulat "Protecția Patrimoniului Cultural Construit și Natural", care va detalia următoarele:

8.2.1. Articole specifice pentru regimul monumentelor istorice clasate și al zonelor de protecție aferente (ZP)**Obligatorități:**

- Obținerea avizului conform al Ministerului Culturii, prin Direcția Județeană pentru Cultură Ilfov, este obligatorie pentru orice tip de intervenție (construire, desființare, modificare, restaurare, conservare, amenajare peisagistică, lucrări edilitare) care se desfășoară asupra monumentelor istorice și în interiorul zonelor de protecție delimitate conform legii și evidențiate în planșele PUG.



- **Interdicții specifice:**
 - Se interzice demolarea totală sau parțială a monumentelor istorice, cu excepția situațiilor prevăzute de legislația în vigoare.
 - Se interzice amplasarea de panouri publicitare de mari dimensiuni, construcții provizorii (chioșcuri, garaje) sau depozite de materiale în zonele de protecție, dacă acestea afectează vizibilitatea, integritatea sau valoarea istorică a monumentului.
 - Se interzice exploatarea resurselor naturale (extracții de agregate, tăieri masive de arbori) în zona de protecție, dacă aceste activități pot afecta stabilitatea solului sau valoarea ambientală a cadrului natural și construit.
- **Condiții pentru construcții noi în zona de protecție:**
 - Construcțiile noi vor respecta o distanță minimă de 20 de metri față de incinta monumentului, pentru a asigura protecția fizică și vizuală a acestuia.
 - Regimul de înălțime maxim admis este P+1E și nu va depăși înălțimea dominantă a monumentului.
 - Se vor utiliza volume, materiale și culori compatibile cu caracterul istoric al zonei și cu valoarea arhitecturală a monumentului, conform studiilor de specialitate și avizului autorității competente.
 - Orientarea și conformarea construcțiilor noi se vor realiza astfel încât să nu obtuzeze perspectivele importante către monument și să se integreze armonios în contextul peisagistic existent.

8.2.2. Articole specifice pentru regimul Zonelor Construite Protejate (ZCP1 Găneasa, ZCP2 Piteasca)

1. Zonele Construite Protejate (ZCP), delimitate în planșele PUG, reprezintă ansambluri coerente care păstrează caracteristici valoroase ale fondului construit tradițional, ale tramei stradale și ale parcelarului. Intervențiile în aceste zone sunt condiționate de păstrarea și punerea în valoare a specificului local.
2. Reguli specifice:
 - Se va păstra trama stradală și parcelarul tradițional, fiind interzise operațiunile care le alterează coerența.
 - Regimul de înălțime se limitează la P+1E (sau o înălțime maximă de 6-7 metri la cornișă în ZCP1), pentru a menține scara specifică așezărilor rurale.
 - Se vor utiliza materiale de construcție și finisaj tradiționale sau compatibile: cărămidă, lemn, tencuieli minerale. Învelitorile vor fi din țigă ceramică sau tablă mată de culoare închisă. Se interzic materialele stridente, reflectorizante sau incompatibile cu specificul local.
 - Cromatica fațadelor va respecta o paletă de culori recomandată, adaptată specificului local, care va fi detaliată printr-un ghid de proiectare aprobat prin Hotărâre de Consiliu Local.



- Împrejmuirile vor avea o înălțime maximă și vor fi realizate din materiale admise, precum garduri din lemn tradițional sau soclu de piatră în ZCP2, conform modelelor specifice zonei.
- Se interzice demolarea clădirilor identificate în studiul de fundamentare ca având valoare arhitecturală tradițională, fără avizul Consiliului Local și consultarea prealabilă a Direcției Județene pentru Cultură Ilfov.
- Proiectele pentru construcții noi din ZCP se supun în mod obligatoriu avizării Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism (CTATU) a județului Ilfov.
- Se recomandă introducerea treptată în subteran a rețelelor edilitare aeriene în perimetrul ZCP, în cadrul proiectelor de modernizare a infrastructurii.

8.2.3. Articole specifice pentru protecția arhitecturii tradiționale nemonument

Identificare și inventariere:

- Prezentul Regulament Local de Urbanism va fi completat cu o anexă care va cuprinde lista clădirilor cu valoare arhitecturală locală identificate (case țărănești, case parohiale etc.), însoțită de o descriere sumară și de indicarea localizării acestora.

Regim de protecție locală:

- Pentru clădirile înscrise în anexa menționată la alin. (1), se interzice demolarea fără o aprobare specială din partea Consiliului Local, emisă pe baza unui referat tehnic de specialitate și, după caz, cu avizul consultativ al Direcției Județene pentru Cultură Ilfov.
- În cazul lucrărilor de modernizare sau extindere a acestor clădiri, se încurajează conservarea și restaurarea elementelor arhitecturale valoroase (fațade, tâmplărie, decorațiuni, elemente structurale specifice).

Stimulente:

- Autoritatea publică locală poate stabili, prin Hotărâre de Consiliu Local, un program de stimulente pentru proprietarii care își întrețin și restaurează casele tradiționale, precum scutiri temporare de la plata impozitului pe clădiri sau acordarea de sprijin tehnic de specialitate.

8.2.4. Articole specifice pentru protecția peisajului și a spațiilor publice istorice

În scopul asigurării conservării și valorificării cadrului ambiental tradițional al comunei Găneasa, se instituie un set de măsuri normative dedicate protejării peisajului cultural,

a spațiilor publice istorice și a elementelor de identitate vizuală locală.

Reglementări specifice:

- În cazul modernizării ulițelor cu caracter istoric, se va reglementa lățimea maximă a carosabilului pentru a păstra scara și caracterul acestora.
- Se protejează arborii maturi existenți (cu diametrul trunchiului mai mare de 30 cm sau vârstă estimată de peste 50 de ani) prin interzicerea tăierii nejustificate și obligativitatea obținerii avizului Primăriei sau al Ocolului Silvic competent.



- Monumentele de for public (cruci, troițe) sunt protejate. Se interzice mutarea sau modificarea acestora, iar lucrările de restaurare se vor realiza cu păstrarea formei și a inscripțiilor originale.
- Pentru cimitirele vechi, se impune păstrarea delimitării inițiale, se interzice extinderea peste morminte vechi și se vor lua măsuri pentru conservarea crucilor și a monumentelor funerare cu valoare istorică sau artistică.

8.2.5. Articole specifice pentru zonele cu protecție arheologică (ZPA)

Pentru zonele cu patrimoniu arheologic reperat, delimitate în planșele PUG ca Zone cu Protecție Arheologică (ZPA), se aplică următoarele prevederi:

1. **Notificare Obligatorie:** Înaintea începerii oricăror lucrări care implică săpături (fundații, rețele edilitare etc.), este obligatorie notificarea Direcției Județene pentru Cultură Ilfov și a Muzeului Județean de Istorie.
2. **Condiționarea Autorizației de Construire (AC):** Emiterea AC este strict condiționată de obținerea avizului arheologic favorabil.
3. **Descărcarea de Sarcină Arheologică:** În funcție de evaluarea de specialitate, autoritățile competente pot impune realizarea supravegherii arheologice pe parcursul lucrărilor sau a cercetării arheologice preventive înainte de începerea acestora. Finalizarea acestor proceduri și obținerea Certificatului de descărcare de sarcină arheologică este o condiție obligatorie pentru continuarea lucrărilor.

8.2.6. Tabel Sintetic de Reglementări pentru Zone Protejate

| Tip Zonă | Reguli Cheie | Articole RLU de referință (propuse) |
|----------------------------------|--|-------------------------------------|
| ZP (Zonă de Protecție LMI) | Aviz obligatoriu DJC Ilfov; Restricții de distanță (min. 20m) și înălțime (max. P+1E); Interdicție demolare; Supraveghere arheologică obligatorie. | Art. X.1, X.2 |
| ZCP1 (Nucleu Găneasa) | Păstrare aliniamente; Regim înălțime max. P+1E (6-7m); Materiale și culori tradiționale/compatibile; Aviz CTATU Județean pentru construcții noi. | Art. Y.1, Y.2 |
| ZCP2 (Str. Revoluției, Piteasca) | Păstrare retrageri; Garduri transparente max. 1.8m; Control cromatic; Rețele edilitare subterane (recomandat). | Art. Y.3, Y.4 |
| ZPA (Zonă Protecție Arheologică) | Notificare obligatorie DJC Ilfov/Muzeu; Condiționare AC de aviz arheologic; Supraveghere/cercetare arheologică preventivă. | Art. Z.1 |



Integrarea acestor prevederi în RLU va asigura un cadru normativ robust și aplicabil pentru protecția patrimoniului cultural al comunei Găneasa.

8.3. Strategia de Valorificare Durabilă a Patrimoniului în Contextul Dezvoltării Locale

Pe lângă măsurile de protecție, PUG Găneasa va integra și o strategie activă de valorificare durabilă a patrimoniului, vizând transformarea acestuia într-o resursă pentru dezvoltarea economică, socială și culturală a comunei. Această strategie se va axa pe:

8.3.1. Dezvoltarea turismului cultural și rural

- Crearea și promovarea traseului cultural-turistic “Pe urmele spiritualității în Găneasa”, care să lege bisericile istorice, Conacul Cozieni, Schitul Pustnicu și elementele de peisaj natural valoros (lacuri, păduri). Traseul va fi marcat cu indicatoare, panouri informative bilingve și va fi inclus pe hărți turistice și platforme online.
- Încurajarea dezvoltării unor forme de agroturism și a pensiunilor rurale în satele cu potențial (ex: Cozieni, Moara Domnească), cu respectarea arhitecturii tradiționale și a specificului local.
- Sprijinirea reconversiei Conacului Podgoreanu din Cozieni, o oportunitate pentru dezvoltarea unei vinării cu spații de degustare și evenimente, ca punct de atracție regional.

8.3.2. Promovarea industriilor creative și a meșteșugurilor tradiționale

- Identificarea și sprijinirea meșterilor locali (dacă mai există) în domenii precum prelucrarea lemnului, țesături tradiționale, apicultură etc.
- Crearea unui mic centru sau atelier meșteșugăresc (eventual în “Casa Tradițiilor Găneasa” propusă) unde să se poată demonstra și comercializa produse locale.

8.3.3. Organizarea de evenimente culturale și educaționale

- Instituirea unor evenimente anuale precum “Ziua Comunei Găneasa” (cu focus pe tradiții și istorie locală), “Ruga de Sf. Maria la Pasărea” (în colaborare cu Mănăstirea Pasărea), festivaluri de folclor sau târguri de produse tradiționale.
- Dezvoltarea unor programe educaționale în școli, dedicate istoriei și patrimoniului local (vizite la monumente, ateliere tematice, proiecte de cercetare).

8.3.4. Proiecte prioritare de restaurare și punere în valoare

- Restaurarea integrală a Bisericii “Sf. Nicolae” din Moara Domnească și amenajarea peisagistică a incintei.
- Lucrări de conservare și reparații la Biserica “Adormirea Maicii Domnului” din Piteasca, cu amenajarea unui mic spațiu expozițional.
- Proiectul pilot “Casa Tradițiilor Găneasa” – salvarea și restaurarea unei case tradiționale reprezentative.



Implementarea acestei strategii va necesita o colaborare strânsă între autoritățile locale, parohii, proprietari privați, antreprenori locali și societatea civilă, precum și atragerea de fonduri din diverse surse (europene, naționale, locale, private).

**CAPITOLUL 9: MĂSURI DE IMPLEMENTARE, MONITORIZARE ȘI CONȘTIENȚIZARE PUBLICĂ****9.1. Rolul și Responsabilitățile Autorităților Publice Locale în Implementarea Măsurilor de Protecție a Patrimoniului**

Primăria Comunei Găneasa și Consiliul Local Găneasa au rolul central în implementarea măsurilor de protecție și valorificare a patrimoniului. Responsabilitățile principale includ:

- Adoptarea prin Hotărâre de Consiliu Local a PUG-ului actualizat, inclusiv a RLU cu prevederile specifice de protecție a patrimoniului.
- Asigurarea respectării reglementărilor urbanistice privind patrimoniul la emiterea Certificatelor de Urbanism și a Autorizațiilor de Construire.
- Desemnarea unui funcționar public în cadrul primăriei (eventual din compartimentul urbanism) cu atribuții specifice în domeniul monitorizării și gestionării patrimoniului cultural local.
- Colaborarea permanentă cu Direcția Județeană pentru Cultură Ilfov pentru avizarea intervențiilor și pentru proiecte comune.
- Alocarea de fonduri din bugetul local pentru cofinanțarea unor proiecte de restaurare sau punere în valoare a patrimoniului.
- Inițierea și susținerea proiectelor de restaurare și valorificare propuse în prezentul studiu.
- Monitorizarea în teren, prin Poliția Locală și serviciul de urbanism, a respectării regimurilor de protecție și sancționarea lucrărilor neautorizate.

9.2. Instrumente de Finanțare pentru Proiecte de Conservare și Restaurare

Pentru susținerea financiară a proiectelor dedicate protejării, restaurării și valorificării patrimoniului cultural al comunei **Găneasa**, vor fi analizate și utilizate mai multe surse de finanțare, atât publice, cât și private, interne și externe. Diversificarea acestor surse este esențială pentru asigurarea sustenabilității intervențiilor și pentru crearea unui cadru coerent de implementare a politicilor de conservare.

• Fonduri europene:

Programul Regional Sud-Muntenia 2021–2027, prin Obiectivul Specific 5.1 – „Valorificarea culturii și a turismului durabil”, oferă oportunități concrete de finanțare pentru lucrări de restaurare, conservare și punere în valoare a monumentelor istorice, precum și pentru dezvoltarea infrastructurii turistice și culturale asociate.

De asemenea, alte programe europene, precum Europa Creativă, Interreg Europe, Horizon Europe sau Fondul European pentru Dezvoltare Regională (FEDR), pot fi valorificate pentru proiecte de cooperare culturală, inovare și digitalizare a patrimoniului.

**• Fonduri naționale:**

Ministerul Culturii, prin Institutul Național al Patrimoniului (INP), derulează Programul Național de Restaurare a Monumentelor Istorice (PNR), care finanțează intervenții de urgență și lucrări de restaurare la imobilele clasate în Lista Monumentelor Istorice.

De asemenea, Administrația Fondului Cultural Național (AFCN) sprijină proiecte culturale, educaționale și de promovare a patrimoniului material și imaterial.

Un alt instrument este Timbrul Monumentelor Istorice, gestionat tot de INP, care poate reprezenta o sursă complementară pentru proiecte punctuale de restaurare, documentare sau promovare a valorilor locale.

• Fonduri județene și locale:

Consiliul Județean Ilfov, prin compartimentul său de cultură și patrimoniu, poate aloca resurse financiare pentru cofinanțarea proiectelor derulate la nivelul comunei Găneasa. Totodată, bugetul local poate fi utilizat pentru finanțarea studiilor preliminare, lucrărilor de întreținere, intervențiilor de urgență sau pentru asigurarea contribuției proprii în cadrul proiectelor finanțate din fonduri nerambursabile.

Este recomandată crearea unui fond local dedicat patrimoniului, gestionat de Primărie, care să sprijine anual lucrări minore de conservare și reparații la clădirile cu valoare arhitecturală.

• Sponsorizări și donații private:

Pentru obiectivele de interes comunitar – cum ar fi restaurarea bisericilor vechi, a troițelor sau a caselor tradiționale – se pot organiza campanii de strângere de fonduri, donații și sponsorizări din partea persoanelor fizice și juridice.

Colaborarea cu mediul privat local (firme de construcții, societăți comerciale, operatori economici din zonă) poate contribui la dezvoltarea unor proiecte de responsabilitate socială (CSR), care să includă lucrări de reabilitare a patrimoniului și amenajare a spațiilor publice cu valoare istorică.

• Parteneriate public-private (PPP):

Pentru proiecte complexe, precum reconversia funcțională a Conacului Cozieni sau reabilitarea unor clădiri de patrimoniu cu potențial turistic și cultural, se pot iniția parteneriate între autoritățile publice și investitori privați, cu respectarea condițiilor de protejare a valorii patrimoniale și a regimului de protecție legală.

Astfel de proiecte pot combina finanțarea publică cu capital privat, asigurând totodată sustenabilitatea economică prin introducerea de funcțiuni compatibile (spații culturale, centre educaționale, ateliere meșteșugărești sau unități de turism cultural).

Prin aplicarea acestor instrumente de finanțare, comuna Găneasa va putea dezvolta un portofoliu coerent de proiecte integrate, care să contribuie nu doar la conservarea patrimoniului existent, ci și la revitalizarea identității culturale locale, creșterea atractivității turistice și consolidarea coeziunii comunitare.



9.3. Mecanisme de Monitorizare a Respectării Regimurilor de Protecție

Pentru a asigura eficiența măsurilor de protecție, se propun următoarele mecanisme de monitorizare:

- **Raport anual privind starea patrimoniului:** Elaborat de responsabilul cu patrimoniul din primărie și prezentat Consiliului Local. Acesta va include informații despre starea monumentelor, lucrările de intervenție realizate/în curs, problemele identificate și propuneri de acțiune.
- **Inspecții periodice în teren:** Realizate de serviciul de urbanism și Poliția Locală pentru a verifica respectarea reglementărilor în zonele protejate și pentru a identifica eventuale lucrări neautorizate.
- **Sistem de sesizări online/telefonice:** Cetățenii vor putea semnala autorităților locale orice intervenție suspectă sau degradare a elementelor de patrimoniu.
- **Colaborare cu DJC Ilfov:** Schimb regulat de informații privind starea monumentelor și intervențiile avizate.

9.4. Programe de Informare și Conștientizare a Comunității Locale privind Valorile Patrimoniale și Importanța Protejării Lor

Creșterea gradului de conștientizare și implicare a comunității este esențială pentru succesul pe termen lung al eforturilor de protecție a patrimoniului:

- **Activități educaționale în școlile din comună:** Introducerea unor ore opționale sau a unor proiecte dedicate istoriei și patrimoniului local (vizite la monumente, întâlniri cu meșteri locali, realizarea unor mici expoziții sau materiale informative de către elevi). Se poate colabora cu muzeograful de la Mănăstirea Pasărea sau cu specialiști de la Muzeul Județean de Istorie Ilfov.
- **Materiale informative accesibile:** Realizarea unor broșuri, pliante sau a unei secțiuni dedicate patrimoniului pe site-ul primăriei, care să prezinte obiectivele de valoare, istoria lor și regulile de protecție.
- **Evenimente publice dedicate patrimoniului:** Organizarea de zile ale porților deschise la monumente, tururi ghidate, expoziții foto cu imagini vechi ale satelor, dezbateri publice pe tema protejării identității locale.
- **Implicarea mass-media locale și regionale:** Promovarea valorilor de patrimoniu și a proiectelor de conservare prin articole de presă, reportaje TV/radio.

9.5. Parteneriate Public-Private și Implicarea Societății Civile în Protejarea și Valorificarea Patrimoniului

Protejarea patrimoniului este o responsabilitate partajată, care necesită implicarea tuturor actorilor relevanți:

- **Colaborarea cu instituții de specialitate:** Parteneriate strategice cu Institutul Național al Patrimoniului, Direcția Județeană pentru Cultură Ilfov, muzee, universități (Facultatea de



Arhitectură, Facultatea de Istorie) pentru expertiză tehnică, proiecte de cercetare sau programe de formare.

- **Implicarea ONG-urilor de profil:** Colaborarea cu organizații neguvernamentale specializate în protecția patrimoniului (ex: Asociația Monumentum, Ordinul Arhitecților din România – Filiala Teritorială București-Ilfov) pentru proiecte comune, consultanță sau campanii de advocacy.
- **Stimularea voluntariatului:** Crearea unui grup de voluntari locali (“Prietenii Patrimoniului din Găneasa”) care să se implice în acțiuni de curățare a siturilor, întreținere a spațiilor verzi din jurul monumentelor, culegere de informații și fotografii vechi pentru arhiva digitală a comunei, organizare de evenimente.
- **Parteneriate cu mediul de afaceri local:** Atragerea de sponsorizări din partea firmelor locale pentru proiecte de restaurare sau evenimente culturale, în schimbul promovării acestora.

Prin implementarea concertată a acestor măsuri, comuna Găneasa poate asigura nu doar protecția legală a patrimoniului său, ci și integrarea sa activă în viața comunității și transformarea sa într-o resursă pentru dezvoltare durabilă.



CAPITOLUL 10: CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI GENERALE

10.1. Sinteza principalelor constatări

Comuna Găneasa, situată în județul Ilfov, deține un patrimoniu cultural și istoric deosebit, ce reflectă evoluția multiseculară a așezărilor din zona de est a fostei Câmpii a Vlăsiei. Acest patrimoniu este concentrat în principal în jurul arhitecturii religioase, reprezentată de două biserici clasate în Lista Monumentelor Istorice (LMI) – Biserica „Sfântul Nicolae” din Moara Domnească și Biserica „Adormirea Maicii Domnului” din Piteasca – la care se adaugă alte lăcașuri de cult cu valoare arhitecturală și memorială, propuse spre protecție locală, precum Biserica „Intrarea în Biserică a Maicii Domnului” din Găneasa și Biserica „Sfântul Gheorghe” din Șindrilița.

Aceste edificii sunt completate de Conacul I.D. Podgoreanu din satul Cozieni, un exemplu reprezentativ de arhitectură civilă interbelică, restaurat recent și valorificat cultural, precum și de un fond construit tradițional, format din gospodării vernaculare cu prispe din lemn, elemente de detaliu arhitectural autentic și o morfologie specifică satelor din Câmpia Vlăsiei. În ansamblu, peisajul cultural este amplificat de resursele naturale și ambientale: pădurile relict ale vechilor Codri ai Vlăsiei, luncile, văile și lacurile asociate râului Pasărea, care conferă localității un caracter echilibrat între mediul natural și cel construit.

Pe teritoriul comunei sunt, de asemenea, identificate siturile arheologice înscrise în Repertoriul Arheologic Național (RAN), ce atestă locuri succesive din perioadele preistorică, medievală și modernă, iar patrimoniul imaterial se manifestă prin tradițiile, obiceiurile și meșteșugurile locale, alături de amintirea unor personalități marcante care au contribuit la dezvoltarea culturală și spirituală a comunității.

Starea de conservare a acestor valori este neuniformă: anumite obiective au fost recent restaurate și sunt bine întreținute – precum Biserica „Sfântul Gheorghe” din Șindrilița sau Conacul Podgoreanu din Cozieni – în timp ce alte monumente, în special bisericile LMI și casele tradiționale, prezintă degradări structurale și estetice semnificative, necesitând lucrări urgente de intervenție, consolidare și restaurare.

Principalele riscuri identificate sunt de natură:

- **seismică**, caracteristică zonei de influență a seismelor vrâncene;
- **naturală**, determinată de vechimea construcțiilor și lipsa întreținerii regulate;
- **antropică**, cauzată de presiunea urbanizării necontrolate și a extinderilor imobiliare din proximitatea municipiului București, care pot conduce la pierderea fondului construit vechi prin intervenții incompatibile sau demolări;
- **instituțională și financiară**, determinată de resurse bugetare locale limitate, lipsa personalului specializat în domeniul patrimoniului și nivelul redus de conștientizare a valorilor culturale în rândul comunității.

Pentru gestionarea coerentă a acestor probleme, prezentul studiu propune implementarea unui sistem integrat de protecție și valorificare a patrimoniului comunei Găneasa, prin:



- **delimitarea zonelor de protecție** aferente monumentelor istorice clasate (LMI);
- **instituirea a două Zone Construite Protejate (ZCP):**
 - ZCP1 – Nucleul tradițional Găneasa,
 - ZCP2 – Strada Revoluției, Piteasca;
- **marcarea și reglementarea zonelor cu potențial arheologic;**
- **introducerea de articole specifice în Regulamentul Local de Urbanism (RLU)** privind protecția peisajului, controlul intervențiilor și conservarea caracterului rural autentic.

Totodată, studiul fundamentează o **strategie de valorificare durabilă a patrimoniului cultural**, orientată către:

- **restaurarea și reabilitarea obiectivelor istorice;**
- **dezvoltarea turismului cultural și educațional** în rețea cu localitățile din zona metropolitană;
- **implicarea activă a comunității locale** prin programe participative de protejare și promovare a identității culturale.

Prin aceste direcții, comuna Găneasa își poate consolida rolul de spațiu de patrimoniu rural și natural reprezentativ pentru Ilfov, devenind un model de echilibru între dezvoltarea contemporană și conservarea valorilor istorice și ambientale.

10.2. Recomandări strategice pentru integrarea protecției patrimoniului în dezvoltarea durabilă a comunei Găneasa

- **Asumarea protecției patrimoniului ca prioritate strategică:** PUG Găneasa și strategiile de dezvoltare locală pe termen mediu și lung trebuie să considere patrimoniul cultural nu doar ca o componentă istorică, ci ca o resursă activă pentru dezvoltare durabilă, identitate locală și creșterea calității vieții.
- **Abordare integrată și participativă:** Succesul măsurilor de protecție și valorificare depinde de colaborarea strânsă între autoritățile locale, instituțiile de specialitate (DJC Ilfov, INP, muzee), proprietarii de bunuri de patrimoniu, antreprenorii locali, ONG-uri și întreaga comunitate. Procesele de decizie trebuie să fie transparente și participative.
- **Focus pe calitate și autenticitate:** Orice intervenție asupra patrimoniului (restaurare, reconversie, construcții noi în zone protejate) trebuie să respecte principiile conservării științifice, să utilizeze materiale și tehnici compatibile și să vizeze păstrarea autenticității și integrității valorilor istorice și arhitecturale.
- **Dezvoltarea economică prin patrimoniu:** Valorificarea patrimoniului prin turism cultural, industrii creative și produse locale tradiționale poate genera venituri și locuri de muncă, contribuind la prosperitatea comunei. Este esențial ca această valorificare să fie sustenabilă și să nu pericliteze conservarea pe termen lung a resurselor.



- **Educație și conștientizare continuă:** Programele educaționale în școli și campaniile de informare publică sunt cruciale pentru a crește gradul de înțelegere și apreciere a patrimoniului local în rândul tuturor generațiilor și pentru a stimula implicarea civică în protejarea acestuia.

10.3. Direcții viitoare de cercetare și acțiune

- **Inventariere exhaustivă a patrimoniului vernacular:** Se recomandă realizarea unui inventar detaliat și fotografic al tuturor caselor tradiționale și al altor elemente de arhitectură rurală valoroasă (anexe gospodărești, fântâni, porți) din cele cinci sate, în vederea selectării celor mai reprezentative pentru includerea într-un program de protecție și restaurare.
- **Cercetări arheologice sistematice:** Pentru siturile arheologice identificate în RAN și în zonele cu potențial, se recomandă inițierea unor cercetări arheologice sistematice (nu doar preventive), pentru a înțelege mai bine istoria timpurie a locuirii în zonă și pentru a scoate la lumină eventuale vestigii care ar putea fi valorificate științific și muzeal.
- **Dezvoltarea unui brand local:** Comuna Găneasa își poate construi o identitate distinctă în contextul județului Ilfov și al zonei metropolitane, bazată pe valorile sale de patrimoniu cultural și natural. Se poate elabora un brand local sub sloganul “Găneasa – Viitor cu tradiție”, care să ghideze acțiunile de promovare și dezvoltare.
- **Monitorizarea permanentă a implementării PUG:** După aprobarea PUG, este esențială monitorizarea constantă a modului în care sunt respectate reglementările privind protecția patrimoniului și a stadiului de implementare a proiectelor de valorificare, cu posibilitatea de ajustare și actualizare periodică a strategiilor.

Prin adoptarea și implementarea consecventă a măsurilor și recomandărilor din prezentul studiu, comuna Găneasa are oportunitatea de a-și proteja și valorifica în mod exemplar moștenirea culturală, transformând-o într-un pilon al dezvoltării sale durabile și într-un motiv de mândrie pentru generațiile prezente și viitoare.

**Bibliografie**

1. Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată.
2. Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.
3. Ordinul Ministerului Culturii și Cultelor (MCC) nr. 2828/2015 pentru aprobarea Listei Monumentelor Istorice, actualizată (specific pentru LMI Ilfov).
4. Hotărârea Consiliului Local (HCL) nr. 18/2001 (referitoare la aprobarea PUG anterior Găneasa).
5. Hotărârea Consiliului Local (HCL) nr. 24/2018 (referitoare la prelungirea valabilității PUG anterior Găneasa).
6. Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
7. Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
8. Hotărârea Guvernului (HG) nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
9. Ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice (MDRAP) nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001.
10. Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare.
11. Ordinul Ministerului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului (MAPPM) nr. 125/1996 (referitor la procedura de evaluare a impactului asupra mediului).
12. Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului (menționată indirect prin referire la Anexa II).
13. Legea nr. 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, cu modificările și completările ulterioare.
14. Legea nr. 153/2011 privind măsuri de creștere a calității arhitectural-ambientale a clădirilor.
15. Ordinul Ministerului Sănătății nr. 1030/2009 privind aprobarea procedurilor de reglementare sanitară.
16. Ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului.
17. Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată.
18. Ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale și Locuinței nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991.
19. Hotărârea Guvernului nr. 382/2003 pentru aprobarea Normelor metodologice privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism pentru zonele de riscuri naturale.



20. Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a Zone de risc natural.
21. Ordinul Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului (MLPAT) nr. 13N/1999 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic General" (GP038/99).
22. Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
23. Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
24. Hotărârea Guvernului nr. 1534/1991 privind Nomenclatorul localităților din România și al unităților administrativ-teritoriale (SIRUTA).
25. Ordinul Ministerului Transporturilor, Construcțiilor și Turismului nr. 562/2003 pentru aprobarea Reglementării tehnice "Metodologie de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ)".
26. Legea apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare.
27. Ordinul Ministerului Transporturilor, Construcțiilor și Locuinței nr. 6 din 7 ianuarie 2003 pentru aprobarea unor măsuri de respectare a disciplinei în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului la amplasarea și executarea construcțiilor și lucrărilor în zona drumurilor publice.
28. Ordinul Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului nr. 176/N/2000 privind aprobarea reglementării tehnice "GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL - CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL".
29. Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
30. Ordinul Ministerului Sănătății (MS) nr. 119/2014 privind aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.
31. Legea nr. 16/1995 privind protecția topografiilor produselor semiconductoare, republicată.
32. Ordinul Oficiului de Stat pentru Invenții și Mărci (OSIM) nr. 6/2007 pentru aprobarea Normelor de aplicare a Legii nr. 16/1995.
33. Legea nr. 337/2005 pentru modificarea și completarea Legii nr. 16/1995.
34. Hotărârea Guvernului nr. 573/1998 privind organizarea și funcționarea Oficiului de Stat pentru Invenții și Mărci.
35. Ordonanța de urgență a Guvernului (OUG) nr. 140/2020 pentru stabilirea unor măsuri privind utilizarea înscrisurilor în formă electronică în domeniile construcțiilor, arhitecturii și urbanismului.



36. Regulamentul (UE) nr. 910/2014 al Parlamentului European și al Consiliului privind identificarea electronică și serviciile de încredere pentru tranzacțiile electronice pe piața internă.
37. Legea nr. 200/2004 privind recunoașterea diplomelor și calificărilor profesionale pentru profesiile reglementate din România, cu modificările și completările ulterioare.
38. Directiva 2005/36/CE a Parlamentului European și a Consiliului din 7 septembrie 2005 privind recunoașterea calificărilor profesionale.
39. Legea nr. 564/2001 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 47/2000 privind stabilirea unor măsuri de protecție a monumentelor istorice care fac parte din Lista patrimoniului mondial.
40. Ordonanța Guvernului nr. 47/2000 privind stabilirea unor măsuri de protecție a monumentelor istorice care fac parte din Lista patrimoniului mondial.
41. Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a IV-a Rețeaua de localități, cu modificările și completările ulterioare.
42. Hotărârea Consiliului Superior al Registrului Urbaniștilor din România (RUR) nr. 101 din 29 iulie 2010 pentru aprobarea Regulamentului privind organizarea și funcționarea Registrului Urbaniștilor din România.
43. Legea nr. 477/2003 privind pregătirea economiei naționale și a teritoriului pentru apărare.
44. Ordinul comun MAPN/MI/MLPAT/SRI nr. M.30/2005 (probabil referitor la avizarea militară).
45. Legea nr. 195/2005 privind protecția mediului, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
46. Hotărârea Guvernului (H.G.) nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe.
47. Legea nr. 128/2014 privind transportul feroviar.
48. Legea nr. 21/2020 privind Codul aerian al României.
49. Ordonanța de Urgență a Guvernului (O.U.G.) nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 49/2011.
50. Legea petrolului nr. 238/2004, cu modificările și completările ulterioare.
51. Legea minelor nr. 85/2003, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
52. Legea energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, cu modificările și completările ulterioare.
53. Legea serviciului de alimentare cu apă și de canalizare nr. 241/2006, republicată, cu modificările și completările ulterioare.



54. Legea nr. 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase.
55. Legea nr. 458/2002 privind calitatea apei potabile, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
56. Legea nr. 204/2008 privind protejarea exploatațiilor agricole.
57. Hotărârea Guvernului (HG) nr. 766/1997 pentru aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcții (menționată în contextul clasificării importanței).
58. Normativul P100-1/2013 – Cod de proiectare seismică – Partea I – Prevederi de proiectare pentru clădiri.
59. Normativul P118/1999 – Normativ de siguranță la foc a construcțiilor.