



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 privind Evoluția Socio-Demografică

Studiu Privind Evoluția Socio-Demografică

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI GĂNEASA

Beneficiar

Comuna Găneasa, Județul Ilfov

Proiectant General

Vego Concept Engineering S.R.L.





FOAIE DE CAPĂT

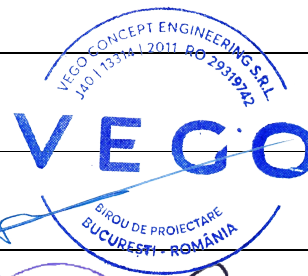
Denumire proiect	Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Găneasa, Județul Ilfov
Beneficiar	Comuna Găneasa, Județul Ilfov
Proiectant general	Vego Concept Engineering S.R.L.
Studiu	Evoluția Socio-Demografică
Data elaborării	IAN 2026



COLECTIV DE ELABORARE



Specialist	Dr. geograf. Violeta PUȘCAȘU
Project manager	Virgil PROFEANU
Colectiv elaborare	Urb. Călin ALEXANDRESCU
	Arh. Luiza TĂNASE
	Urb. Bianca Raluca Ioana NEDEA
	Urb. Alexandru Georgian CHIRIȚĂ
	Urb. Diana Iulia STĂNCIULESCU





CURPINS

SINTEZĂ.....	8
METODOLOGIE.....	10
CAPITOLUL 1: FUNDAMENTAREA GENERALĂ A STUDIULUI	11
1.1. Domeniul de Studiu	11
1.2. Principii Fundamentale.....	11
1.3. Tematici Principale Acoperite.....	11
1.4. Teme Specifice (Sub-concepte ale fiecărei axe tematice)	11
1.5. Sub-teme Analitice	12
1.6. Subiecte-cheie ale Studiului	12
1.7. Clarificarea Contextului și Tendințelor Evolutive	14
1.8. Corelarea cu Strategii Superioare și Documentații Conexe.....	14
1.9. Identificarea Zonelor Relevante și Evaluarea Riscurilor	14
1.10. Evaluarea Patrimoniului și Valorilor Identitare	14
1.11. Caracterul Integrativ al Analizei.....	14
1.12. Potențialul de Dezvoltare Durabilă.....	15
1.13. Recomandări Tehnice Generale	15
1.14. Recomandări pentru Monitorizare și Actualizare	15
1.15. Prezentarea Evoluției Istorice.....	15
1.16. Indicatori și Parametri Standardizați	15
1.17. Surse Documentare și Limitări Metodologice	16
CAPITOLUL 2: CADRUL TEORETIC, CONCEPTUAL ȘI METODOLOGIC GENERAL	17
2.1. Integrarea Principiilor SoPh[A]iloTechnology și Consonantismului în Analiza Urbanistică Tematică	17
2.1.1. Aplicabilitatea SoPh[A]iloTechnoLogY în Studiul Socio-Demografic PUG Găneasa	17



2.1.2. Aplicarea Consonantismului în Analiza Socio-Demografică a Comunei Găneasa	17
2.1.3. Utilizarea Logicii și Supralogicii USTGU în Studiul Socio-Demografic.....	17
2.2. Metodologia Generală de Cercetare și Analiză (Adaptabilă specificului tematic)	18
2.2.1. Etape Metodologice	18
2.2.2. Instrumente Analitice Utilizate în Studiul Socio-Demografic.....	18
2.2.3. Surse de Date Primare și Secundare Utilizate	19
2.3. Cadrul Metodologic Specific USTGU Aplicat Studiului Socio-Demografic.....	20
2.3.1. Aplicarea Principiilor USTGU în Studiul Socio-Demografic.....	20
2.3.2. Utilizarea Entităților USTGU în Studiul Socio-Demografic	20
CAPITOLUL 3: ANALIZA TEMATICĂ SPECIFICĂ: EVOLUȚIA SOCIO-DEMOGRAFICĂ A COMUNEI GĂNEASA	22
3.1. Diagnoza Detaliată a Situației Existente Referitoare la Evoluția Socio-Demografică în UAT Comuna Găneasa.....	22
3.1.1. Colectarea și Validarea Datelor Specifice pentru Studiul Socio-Demografic	22
3.1.2. Analiza Indicatorilor Cheie Existenți privind Evoluția Socio-Demografică	22
3.1.3. Identificarea Actorilor Implicați Relevanți pentru Evoluția Socio-Demografică	25
3.1.4. Analiza Caracteristicilor Socio-Economice ale Populației	25
3.1.5. Analiza Fondului Locativ și a Accesului la Locuire	25
3.1.6. Analiza Accesului la Servicii Publice și Infrastructura Socio-Culturală	26
3.2. Identificarea Disfuncționalităților, Conflictelor și Oportunităților Specifice Tematicii Evoluția Socio-Demografică.....	26
3.2.1. Analiza SWOT privind Evoluția Socio-Demografică a Comunei Găneasa	26
3.2.2. Disfuncționalități Majore Identificate în Legătură cu Evoluția Socio-Demografică	27
3.2.3. Oportunități de Dezvoltare Socio-Demografică Nevalorificate	27
3.3. Scenarii de Evoluție Posibilă pentru Evoluția Socio-Demografică	28
3.3.1. Scenariul Tendințial/Inerțial (Creștere Moderată).....	28
3.3.2. Scenariul Optimist/Proactiv (Creștere Accelerată)	28



3.3.3. Scenariul Pesimist/Riscuri Materializate (Stagnare/Creștere Minimă).....	28
3.3.4. Concluzii Privind Necesitatea Intervenției Strategice	28
CAPITOLUL 4: PROPUNERI ȘI RECOMANDĂRI STRATEGICE GENERALE (CADRU ADAPTABIL LA SPECIFICUL STUDIULUI TEMATIC)	29
4.1. Direcții Strategice de Dezvoltare Fundamentate pe Analiza Socio-Demografică	29
4.1.1. Obiective Strategice Generale Derivate din Analiza Socio-Demografică	29
4.1.2. Principii de Intervenție Specifice pentru Dezvoltarea Socio-Demografică	29
4.2. Măsurile și Acțiuni Generale Propuse pentru Domeniul Socio-Demografic	30
4.2.1. Tipologii de Intervenții Recomandate pentru Gestionarea Evoluției Socio-Demografice ..	30
4.2.2. Proiecte Pilot Exemplificative pentru Domeniul Socio-Demografic.....	31
4.2.3. Propuneri de SUP-uri și RUP-uri Generice Derivate din Studiul Socio-Demografic	31
4.3. Indicatori de Monitorizare și Evaluare a Propunerilor Generale Specifice Domeniului Socio-Demografic	33
4.3.1. KPI-uri (Indicatori Cheie de Performanță) Derivate din Opiniile Cetățenilor și Obiectivele PUG pentru Domeniul Socio-Demografic.....	33
4.3.2. Mecanisme de Monitorizare și Evaluare Participativă a Dezvoltării Socio-Demografice ..	33
CAPITOLUL 5 FINAL: INTEGRAREA REZULTATELOR STUDIULUI ÎN PUG ȘI DOCUMENTAȚII CONEXE ...	35
5.1. SECȚIUNEA PENTRU MEMORIUL GENERAL AL PUG	35
5.2. SECȚIUNEA PENTRU REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM (RLU)	38
5.3. SECȚIUNEA PENTRU PLANȘA DE REGLEMENTĂRI ȘI PLANȘE GIS	41
CAPITOLUL 6: POST STUDIU	43
6.1. Sinopsis Executiv al Studiului Evoluția Socio-Demografică	43
Bibliografie	44
B.1. Surse Legislative Naționale și Europene	44
B.2. Ghiduri Metodologice Standard	44
B.3. Lucrări Științifice Relevante.....	44
B.4. Studii Tehnice Specifice Similare	45



B.5. Documentații de Proiecte Aprobate.....	45
B.6. Cărți și Monografii Relevante	45
B.7. Articole Publicate în Jurnale Academice	45
B.8. Rapoarte Instituționale Oficiale.....	45
B.9. Surse Relevante și Site-uri Oficiale	45
ANEXE.....	46
Anexa 1 – METODOLOGIE Sistemul USTGU by VEGO	46

**SINTEZĂ****Introducere și Fundamentare Generală (Capitolul 1)**

Studiul analizează evoluția socio-demografică a Comunei Găneasa, județul Ilfov, ca bază pentru actualizarea Planului Urbanistic General (PUG), demers necesar datorită dinamicii periurbane a Bucureștiului, modificărilor legislative și nevoilor comunității. Populația comunei, care în 2021 număra 5.402 locuitori, se confruntă cu nevoi specifice de infrastructură, generate în special de ponderea semnificativă a populației tinere (13,51% sub 9 ani) și a minorității rome, care reprezintă 8,81% din total. Studiul se fundamentează pe principii de dezvoltare durabilă și echitate socială, acoperind analiza numerică și structurală a populației, mișcarea naturală și migratorie, fondul locativ și prognozele demografice, cu scopul de a fundamenta inclusiv extinderea intravilanului.

Comuna se înscrie în dinamica specifică zonei periurbane, marcată de creștere demografică și presiune pe infrastructură, un exemplu relevant fiind rețeaua de canalizare deficitară. Analiza se corelează cu strategii județene și regionale, precum Strategia de Dezvoltare a Județului Ilfov pentru orizontul de timp 2030.

Cadru Teoretic și Metodologic (Capitolul 2)

Studiul integrează principii SoPh[A]iloTechnology și Consonantism, având ca Idee Forță Directoare (CFDI) "Dezvoltarea demografică armonioasă a Găneasa ca fundament al prosperității comunitare și al unui habitat durabil". Analiza aplică teoria rezonanței în evaluarea atractivității migratorii și identifică disonanțele, precum lipsa utilităților. Metodologia, bazată pe logica USTGU pentru analiza cantitativă și supralogică pentru interpretarea calitativă, cuprinde etape de documentare, colectare și validare a datelor (INSSE, Primărie), analiză cantitativă și calitativă, elaborare de prognoze, identificare a implicațiilor teritoriale și formulare de recomandări. Sursele principale de date sunt Recensămintele Populației și Locuințelor din 2011 și 2021. Principiile USTGU asigură rigoarea datelor și o analiză stratificată, orientată spre soluții, utilizând entități precum SINGULARITY_DATA pentru a cuantifica fenomene (de exemplu, creșterea populației cu 8,85% între 2011 și 2021) și CATEGORII_URBANISTICE pentru a structura informația.

Analiza Tematică Specifică (Capitolul 3)

Populația comunei Găneasa a înregistrat o creștere constantă după 1990, atingând 5.402 locuitori în 2021, cu 8,85% mai mult față de 2011. Satele Piteasca (1.438 locuitori) și Șindrilița (1.457 locuitori) au cunoscut cele mai semnificative creșteri. Densitatea populației este de 117,4 loc/km², sub media județeană. Structura demografică relevă o populație relativ tânără, cu o vârstă medie de aproximativ 36 de ani și cu 21,4% din locuitori sub 14 ani. Etnia romă reprezintă 8,81% din populație. Atât sporul natural, cât și soldul migratoriu sunt ușor pozitive, iar navetismul către București este un fenomen major, estimat la peste 60% din populația ocupată.

Analiza SWOT evidențiază puncte tari (populație tânără, proximitate față de București), puncte slabe (infrastructură incompletă, dotări subdimensionate), oportunități (atragera de investiții, fonduri europene) și amenințări (dezvoltare urbană haotică). Scenariul tendințial prognozează o populație de 6.100-6.150 de locuitori până în 2035, ceea ce impune o strategie proactivă de dezvoltare.



Propuneri și Recomandări Strategice (Capitolul 4)

Obiectivele strategice vizează acomodarea creșterii demografice, cu o țintă de 6.000 de locuitori în 2035, îmbunătățirea calității vieții și stimularea dezvoltării economice locale, ținând crearea a aproximativ 50 de noi locuri de muncă anual. Principiile de intervenție favorizează dezvoltarea compactă și echiparea edilitară prealabilă. Măsurile propuse includ planificare riguroasă, investiții în infrastructură, politici sociale și stimulare economică.

Proiectele pilot, precum “Cartier Sustenabil pentru Tineri Găneasa” (cu 300 de loturi planificate) sau “Centru Comunitar Integrat”, exemplifică această abordare. Monitorizarea se va realiza prin indicatori cheie de performanță (KPI), precum gradul de racordare la utilități, care are ca țintă pentru rețeaua de canalizare un procent de 95% până în 2030.

Integrarea Rezultatelor în PUG (Capitolul 5 și 6)

Pentru Memoriul General PUG, studiul fundamentează direcțiile strategice, subliniind provocările și oportunitățile demografice. Recomandările pentru Regulamentul Local de Urbanism (RLU) includ corelarea extinderii intravilanului cu prognozele, dimensionarea dotărilor, promovarea mixității funcționale și măsuri pentru comunitățile vulnerabile.

Se propun reglementări specifice privind densitățile, condiționarea autorizării de existența utilităților și norme pentru locuințe sociale. Sinopsisul executiv reiterează scopul, metodologia și concluziile, propunând ajustări și noi singularități, precum necesarul de extindere a intravilanului pentru locuire cu aproximativ 50-60 de hectare până în 2035. Anexele și bibliografia completează documentul cu date suport și referințe relevante. Propunerea de extindere a intravilanului cu 50-60 ha este o estimare strategică a necesarului, a cărei materializare se va realiza etapizat și exclusiv prin documentații de urbanism subsecvente (Planuri Urbanistice Zonale), cu respectarea legislației privind scoaterea din circuitul agricol și condiționată strict de asigurarea prealabilă a rețelelor edilitare.



METODOLOGIE

Acest studiu a fost elaborat urmărind Metodologia USTGU by VEGO și Legislația Urbanistică din România.

Metodologia USTGU by VEGO și Legislația Urbanistică din România: Inovație și Acuratețe în Fundamentarea PUG

Planificarea urbană modernă din România necesită instrumente capabile să integreze complexitatea legislativă și inovația tehnologică pentru elaborarea Planurilor Urbanistice Generale (PUG), definite de Legea nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare, ca documentații strategice esențiale. Metodologia USTGU by VEGO (Ultimate Self TXT GIS Urbanism) răspunde acestei nevoi, propunând o abordare revoluționară, fundamentată pe principii SoPh[A]iloTechnologice, pentru a crește acuratețea și eficiența studiilor de fundamentare.

USTGU este un ecosistem digital inteligent, modular, iterativ și semantic coerent. Principiile sale cheie – digitalizare completă, modularitate profundă, iterativitate intrinsecă și coerență semantică riguroasă (prin TrA[I]nsLingua și ontologia ONTOTERMUSTGU) – asigură o gestionare precisă a procesului de planificare. Arhitectura sa se bazează pe entități ontologice interconectate (de la SINGULARITYDATA la COREDATA și PLANȘĂTXTGIS) și pe 10 module operaționale care acoperă întregul ciclu de viață al unui PUG, de la inițiere la monitorizare.

Un element distinctiv al USTGU este integrarea nativă a inteligenței artificiale din RENDA[INFO][SYSTEM] și a capabilităților GIS avansate. Instrumente precum RENDAVERIFICATOR (pentru validarea automată a soluțiilor și regulilor urbanistice) și GISLOGIC_LAYER (pentru aplicarea regulilor spațiale) sporesc rigoarea și reduc erorile.

Metodologia USTGU este pe deplin aliniată cu Legea nr. 350/2001, susținând rolul strategic al PUG (Art. 46), acoperind etapele de elaborare (Art. 21), facilitând procesul de avizare (Anexa 1), gestionând valabilitatea și actualizarea (Art. 56) și optimizând informarea și consultarea publicului (Art. 57). De asemenea, este compatibilă cu cerințele Hotărârii Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism și ale Ordinului MDRAP nr. 233/2016 privind normele metodologice.

Caracterul inovator al USTGU se manifestă prin trasabilitate digitală completă, validare automată, planificare adaptivă (prin simularea scenariilor cu AISCENARII și evaluarea impactului cu IMPACTSIM), interoperabilitate semantică și un management integrat al datelor (TABULA OMNIA, TABULA FORTIS, CORE_DATA, TrA[I]nsGraph). Aceste inovații asigură o acuratețe sporită prin fundamentarea deciziilor pe date validate (FID), reducerea erorilor umane, creșterea transparenței și o analiză multicriterială riguroasă.

Pentru studiile de fundamentare PUG, aplicarea metodologiei USTGU aduce beneficii majore: rigoare analitică, coerență internă și externă, eficiență în elaborare și o fundamentare solidă a deciziilor. Astfel, USTGU se impune ca un instrument performant, esențial pentru dezvoltarea durabilă și inteligentă a localităților din România, asigurând studiilor de fundamentare un nivel superior de calitate și relevanță.



CAPITOLUL 1: FUNDAMENTAREA GENERALĂ A STUDIULUI

1.1. Domeniul de Studiu

Analiza evoluției socio-demografice a Comunei Găneasa, județul Ilfov, ca fundament pentru actualizarea Planului Urbanistic General (PUG).

Actualizarea PUG este impusă de dinamica teritorială specifică zonei periurbane a Municipiului București, de modificările legislative și de evoluția nevoilor comunității. Înțelegerea evoluției demografice și a structurii socio-economice a comunei este esențială pentru fundamentarea deciziilor privind dezvoltarea teritorială (intravilan, dotări publice, infrastructură, planificare resurse umane), conform PUG anterior, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local (HCL) nr. 18/2001 și a cărei valabilitate a fost prelungită prin HCL nr. 24/2018. Acest studiu contribuie la alinierea dezvoltării locale la tendințele regionale și județene, considerând creșterea populației și modificările structurale în contextul Regiunii București-Ilfov.

1.2. Principii Fundamentale

- Dezvoltare durabilă, echitate socială, planificare bazată pe date actuale și validate, coerență teritorială, transparență și participare publică.

1.3. Tematici Principale Acoperite

- Analiza evoluției numerice și a distribuției teritoriale a populației;
- Analiza structurii demografice și sociale (vârstă, sex, etnie, nivel educațional, ocupațional);
- Analiza mișcării naturale și migratorii a populației;
- Analiza dinamicii fondului locativ și a accesului la locuire și utilități;
- Elaborarea de prognoze demografice și identificarea implicațiilor teritoriale pentru PUG.

1.4. Teme Specifice (Sub-concepte ale fiecărei axe tematice)

- **Pentru Axa 1:** Populația totală istorică și actuală; Densitatea populației pe sate și la nivel de comună.
- **Pentru Axa 2:** Piramida vârstelor; Structura pe sexe; Componenta etnică și confesională; Nivelul de educație; Statutul ocupațional și șomajul; Grupurile vulnerabile.
- **Pentru Axa 3:** Ratele natalității și mortalității; Sporul natural; Soldul migratoriu intern și extern; Navetismul.
- **Pentru Axa 4:** Numărul și tipologia locuințelor; Gradul de confort și dotare cu utilități; Nevoia de locuințe; Accesibilitatea la servicii publice (educație, sănătate, cultură).
- **Pentru Axa 5:** Scenarii de prognoză a populației pe termen mediu și lung; Necesarul de teren pentru extinderea intravilanului; Dimensionarea dotărilor publice viitoare.



1.5. Sub-teme Analitice

Analiza demografică reprezintă o componentă esențială a fundamentării Planului Urbanistic General al comunei Găneasa, oferind o imagine clară asupra dinamicii populației, a structurii socio-economice și a tendințelor de dezvoltare teritorială. Prin corelarea indicatorilor statistici cu datele spațiale GIS, se pot identifica dezechilibre, direcții de creștere și vulnerabilități, fundamentând decizii strategice privind dezvoltarea urbană, infrastructura și serviciile publice.

1.6. Subiecte-cheie ale Studiului

Prezentul studiu abordează o serie de **teme strategice și direcții de analiză** esențiale pentru înțelegerea proceselor de transformare demografică, socială și teritorială care definesc evoluția Comunei **Găneasa** în contextul zonei metropolitane București-Ilfov. Aceste subiecte reprezintă repere metodologice fundamentale pentru elaborarea și fundamentarea Planului Urbanistic General (PUG) și pentru formularea politicilor locale de dezvoltare durabilă.

1. Impactul suburbanizării asupra creșterii și structurii populației Comunei Găneasa.

Procesul de suburbanizare accelerată a influențat semnificativ ritmul de creștere a populației comunei Găneasa în ultimele două decenii. Migrația rezidențială dinspre București, generată de prețurile mai accesibile ale terenurilor și de dorința unui mediu de locuire mai liniștit, a condus la o creștere demografică susținută și la o schimbare structurală a populației.

Comunitatea locală s-a diversificat prin prezența unor noi rezidenți activi profesional în mediul urban, ceea ce a modificat profilul socio-economic al localității.

Consecințele directe includ densificarea zonelor rezidențiale, fragmentarea spațială a vechilor vetre de sat și presiunea asupra infrastructurii edilitare și sociale (drumuri, rețele de utilități, servicii publice).

Analiza studiază modul în care acest proces poate fi gestionat sustenabil, prin planificare urbană echilibrată, controlul extinderii intravilanului și integrarea funcțională în dinamica metropolitană.

2. Nevoile specifice de infrastructură și servicii generate de populația tânără și de minoritatea romă.

Creșterea ponderii populației tinere și a familiilor cu copii generează o cerere sporită pentru infrastructuri educaționale, sanitare, recreative și de mobilitate. Totodată, prezența comunităților rome, cu nevoi sociale specifice, impune măsuri adaptate de incluziune, acces la servicii și locuire decentă.

Studiul analizează distribuția geografică a acestor categorii demografice, gradul de acoperire cu servicii publice și potențialele dezechilibre teritoriale.

Pe această bază, se formulează recomandări pentru:

- dezvoltarea de unități școlare și grădinițe noi, în raport cu densitatea locuirii;
- îmbunătățirea accesului la servicii medicale și sociale;
- crearea de spații publice incluzive (terenuri de joacă, zone verzi, centre comunitare);



- programe de integrare socio-educățională pentru comunitatea romă, bazate pe parteneriate între administrație, ONG-uri și instituțiile de învățământ.

Prin aceste măsuri, PUG va contribui la consolidarea unei dezvoltări echitabile și incluzive a comunei.

3. Corelarea dintre dinamica demografică și presiunea asupra fondului locativ și a terenurilor.

Expansiunea rapidă a populației a generat o creștere accelerată a cererii de locuințe și a valorii terenurilor, determinând transformări majore în structura funcțională a teritoriului.

Studiul analizează relația dintre creșterea populației active, mobilitatea rezidențială și extinderea fondului locativ, evidențiind tendința de fragmentare a parcelelor agricole și conversia lor în terenuri construibile.

Această presiune se reflectă și în creșterea necontrolată a construcțiilor individuale, adesea fără coerență urbanistică sau fără infrastructură adecvată.

Pentru prevenirea dezechilibrelor, se propune o corelare strictă între prognozele demografice și planificarea urbană, astfel încât extinderile viitoare să fie justificate de cererea reală și să se realizeze etapizat, în funcție de capacitatea infrastructurii existente.

4. Fundamentarea extinderii intravilanului pe baza prognozelor demografice realiste.

Extinderea intravilanului trebuie fundamentată pe analize demografice și economice obiective, care să estimeze evoluția populației și necesarul de locuințe, infrastructuri și servicii publice până în orizontul anului 2040.

Studiul integrează scenarii de creștere bazate pe ritmurile actuale ale suburbanizării, dar și pe potențialele limitări legate de resurse, infrastructură și mediu.

Se urmărește stabilirea unor limite clare ale expansiunii teritoriale, prin prioritizarea dezvoltării în interiorul intravilanului existent (prin densificare și reconversie) și limitarea extinderilor doar în zonele cu justificare demografică și economică.

Prin această abordare, se urmărește menținerea unui echilibru între nevoia de dezvoltare și protecția terenurilor agricole, evitând fenomenul de urbanizare difuză și costurile ridicate de extindere a utilităților.

5. Identificarea zonelor cu vulnerabilități socio-demografice.

Analiza teritorială, bazată pe indicatori statistici și GIS, vizează identificarea zonelor și grupurilor populaționale vulnerabile, care prezintă dificultăți de acces la servicii, infrastructură și oportunități economice.

Vulnerabilitățile pot fi de natură:

- demografică (populație îmbătrânită în satele periferice);
- socială (gospodării cu venituri reduse, șomaj ridicat, acces limitat la educație și sănătate);
- spațială (locuințe dispersate, distanțe mari față de centrele de servicii).

Identificarea acestor zone va permite formularea unor măsuri de intervenție țintite, cum ar fi:

- prioritizarea investițiilor publice în infrastructură socială;



- programe de regenerare comunitară și sprijin pentru locuințe sociale;
- promovarea participării comunității la procesele de planificare locală.

1.7. Clarificarea Contextului și Tendințelor Evolutive

Comuna Găneasa se înscrie în dinamica generală a zonei periurbane a Bucureștiului, caracterizată prin creștere demografică datorată suburbanizării, presiune asupra infrastructurii și necesitatea adaptării serviciilor publice. Tendințele includ atragerea populației tinere și active, o cerere crescută pentru locuințe individuale și o integrare funcțională tot mai strânsă cu polul metropolitan. Pe fondul declinului demografic național, Găneasa reprezintă o zonă de creștere, dar cu provocări legate de dezvoltarea durabilă și incluzivă.

1.8. Corelarea cu Strategii Superioare și Documentații Conexe

Acest studiu se corelează cu Strategia de Dezvoltare a Județului Ilfov pentru perioada 2021-2027, Planul de Dezvoltare Regională (PDR) București-Ilfov 2021-2027, Planul de Amenajare a Teritoriului Județean (PATJ) Ilfov și Planul de Mobilitate Urbană Durabilă (PMUD) al Regiunii București-Ilfov. Concluziile studiului vor contribui la alinierea PUG Găneasa la obiectivele acestor documente, în special în ceea ce privește dezvoltarea echilibrată a rețelei de localități, asigurarea coeziunii teritoriale și îmbunătățirea calității vieții.

1.9. Identificarea Zonelor Relevante și Evaluarea Riscurilor

- Zone de importanță strategică pentru planificare: satele cu dinamică demografică distinctă (ex. Șindrilița, Piteasca – creștere vs. Moara Domnească – stagnare/scădere), zonele propuse pentru extinderea intravilanului (ex. cartierul pentru tineri), precum și zonele cu o concentrare a populației vulnerabile (comunitatea romă).
- Riscuri socio-demografice: accentuarea disparităților teritoriale între sate, segregare socială, dificultăți în asigurarea accesului echitabil la servicii pentru o populație în creștere și diversificare, presiune crescută asupra resurselor și mediului. Ca măsuri preventive, se propun politici de dezvoltare echilibrată, programe concrete de incluziune socială ce pot fi integrate în strategia de dezvoltare a PUG și o planificare proactivă a infrastructurii și dotărilor.

1.10. Evaluarea Patrimoniului și Valorilor Identitare

Din perspectivă socio-demografică, patrimoniul cultural și identitatea locală influențează atractivitatea comunei și coeziunea socială. Structura etnică și confesională istorică (conviețuire multiethnică în Găneasa-sat) și tradițiile locale pot fi considerate valori identitare ce contribuie la specificul comunității. Protejarea și promovarea acestora pot sprijini dezvoltarea durabilă.

1.11. Caracterul Integrativ al Analizei

Evoluția socio-demografică este strâns legată de:

- Dezvoltarea economică (locuri de muncă, atractivitate);
- Infrastructura tehnico-edilitară (capacitatea rețelelor);



- Mobilitatea și transporturile (accesibilitate);
- Fondul locativ (cerere și ofertă);
- Calitatea mediului (presiune antropică);
- Patrimoniul cultural (identitate, atractivitate). Acest studiu oferă date de intrare esențiale pentru toate celelalte studii de fundamentare pug.

1.12. Potențialul de Dezvoltare Durabilă

O populație tânără și în creștere, dacă este susținută de politici adecvate, reprezintă un motor pentru dezvoltare economică și socială durabilă. Planificarea urbană bazată pe o înțelegere corectă a dinamicii socio-demografice poate asigura utilizarea eficientă a resurselor, echitatea socială și protecția mediului, contribuind la un viitor sustenabil pentru Comuna Găneasa.

1.13. Recomandări Tehnice Generale

- Extinderea intravilanului va fi corelată cu prognozele demografice realiste și, în mod obligatoriu, cu capacitatea de echipare edilitară.
- Dimensionarea dotărilor publice (educație, sănătate, cultură) se va realiza în funcție de structura pe vârste și de evoluția estimată a populației.
- Se propune adoptarea unor reglementări urbanistice care să promoveze mixitatea funcțională și socială în noile zone de dezvoltare.
- PUG va include măsuri specifice pentru îmbunătățirea condițiilor de locuire și integrarea comunităților vulnerabile.

1.14. Recomandări pentru Monitorizare și Actualizare

Parametri de monitorizare: numărul anual de locuitori, sporul natural și migratoriu, numărul de autorizații de construire eliberate, gradul de ocupare a unităților de învățământ. Recomandare: actualizarea prognozelor demografice și a analizei socio-economice la fiecare 5 ani sau ori de câte ori intervin modificări legislative sau socio-economice majore la nivel regional/național.

1.15. Prezentarea Evoluției Istorice

Comuna Găneasa a cunoscut o evoluție demografică fluctuantă de-a lungul secolelor, influențată de factori precum colonizările, reformele agrare, industrializarea din perioada comunistă (prin proximitatea de București) și, mai recent, de procesul de suburbanizare. Populația a crescut constant după 1990, cu un salt mai pronunțat în intervalul 2002–2011, urmat de o temperare a ritmului în ultimul deceniu. Cunoașterea acestor etape istorice este importantă pentru înțelegerea contextului actual.

1.16. Indicatori și Parametri Standardizați

Populația stabilă/rezidentă, densitatea populației, structura pe grupe de vârstă și sexe, rata natalității, rata mortalității, sporul natural, soldul migratoriu, indicele de îmbătrânire demografică, raportul de



dependență demografică, numărul mediu de persoane/gospodărie, suprafața medie locuibilă/persoană, rata șomajului, nivelul de educație.

1.17. Surse Documentare și Limitări Metodologice

Surse Documentare Principale:

1. Datele Recensămintelor Populației și Locuințelor din 2011 și 2021 (Institutul Național de Statistică - INSSE).
2. Date statistice anuale privind mișcarea naturală și migratorie a populației (INSSE, Direcția Județeană de Statistică Ilfov).
3. Strategia de Dezvoltare a Județului Ilfov 2021-2027.
4. Planul de Dezvoltare Regională București-Ilfov 2021-2027.
5. PUG Comuna Găneasa, aprobat prin HCL nr. 18/2001 și prelungit prin HCL nr. 24/2018.
6. Date de la Primăria Comunei Găneasa (ex: număr estimat de gospodării, proiecte locale).
7. Surse online de date demografice (ex: Populatia.ro).
8. Documentul de lucru „Studiu de Fundamentare: Evoluția socio-demografică a Comunei Găneasa, județul Ilfov”.



CAPITOLUL 2: CADRUL TEORETIC, CONCEPTUAL ȘI METODOLOGIC GENERAL

2.1. Integrarea Principiilor SoPh[A]iloTechnology și Consonantismului în Analiza Urbanistică Tematică

2.1.1. Aplicabilitatea SoPh[A]iloTechnology în Studiul Socio-Demografic PUG Găneasa

Studiul socio-demografic adoptă o abordare transdisciplinară, specifică SoPh[A]iloTechnology, corelând datele demografice cu aspecte economice, sociale, de locuire și infrastructură, pentru a înțelege sistemul comunal Găneasa ca un întreg. O Idee Forță Directoare (CFDI) relevantă pentru acest studiu este: “Dezvoltarea demografică armonioasă a Găneasa ca fundament al prosperității comunitare și al unui habitat durabil”. Se urmărește evoluția în cadrul triadului OM-AI-UNIVERS prin furnizarea de date corecte și analize pertinente (OM) procesate și structurate cu ajutorul instrumentelor AI (AI) pentru o planificare urbană (UNIVERS-local) mai bună și mai adaptată nevoilor reale.

2.1.2. Aplicarea Consonantismului în Analiza Socio-Demografică a Comunei Găneasa

Principiul rezonanței (Odobleja) se aplică în analiza atractivității migratorii a comunei Găneasa – factori precum proximitatea de București, prețurile relativ accesibile ale terenurilor și îmbunătățirea infrastructurii rezonază cu nevoile unor segmente de populație (familii tinere, persoane care doresc un mediu de viață mai liniștit). Disonanțele apar în cazul lipsei parțiale a utilităților (canalizare) sau a unor servicii publice, generând tensiuni și potențiale frâne în dezvoltare. Similitudinea cu alte comune periurbane din județul Ilfov permite analize comparative și identificarea unor modele de dezvoltare sau a unor provocări comune. Dihotomia urban-rural, centru-periferie (atât la nivel regional, cât și în cadrul comunei, între sate) și echilibrele/dezechilibrele între grupele de vârstă sau etnii sunt esențiale pentru o diagnoză completă. Reversibilitatea se observă în fluxurile de navetism zilnice. Soluțiile propuse prin PUG vor urmări crearea unei consonanțe între dezvoltarea demografică proiectată și capacitatea de suport a teritoriului (infrastructură, servicii, resurse).

2.1.3. Utilizarea Logicii și Supralogicii USTGU în Studiul Socio-Demografic

Logica progresivă și cauzală, specifică metodologiei USTGU, este utilizată în analiza cantitativă a datelor demografice (calculul evoluțiilor, al ratelor de creștere/scădere, al sporului natural și migratoriu, al densităților) și în elaborarea scenariilor de prognoză demografică. Supralogica (specifică SoPh[A]iloTechnology și Consonantismului) intervine în interpretarea calitativă a tendințelor, în identificarea unor factori de influență subtili sau a unor corelații mai puțin evidente (ex: legătura dintre nivelul de educație și comportamentul migratoriu, impactul coeziunii sociale asupra atractivității rezidențiale) și în formularea unor recomandări inovatoare care să anticipeze nevoi viitoare sau să



rezolve probleme complexe de dezvoltare comunitară, dincolo de simpla extrapolare a datelor statistice.

2.2. Metodologia Generală de Cercetare și Analiză (Adaptabilă specificului tematic)

2.2.1. Etape Metodologice

Etapele parcurse în elaborarea prezentului studiu socio-demografic pentru Comuna Găneasa includ:

- **Documentare și colectare date statistice și strategice existente:** Identificarea și culegerea datelor relevante de la INSSE (Recensăminte 2011, 2021; date anuale TEMPO-Online), Primăria Găneasa, Consiliul Județean Ilfov, alte instituții și din documente strategice (PUG anterior, Strategia de Dezvoltare Județeană 2021-2027).
- **Validarea și structurarea datelor:** Verificarea coerenței datelor din surse multiple, prelucrarea și organizarea informațiilor în baze de date și tabele sintetice.
- **Analiza cantitativă a evoluției și structurii populației:** Calculul indicatorilor demografici cheie (număr de locuitori, densitate, structura pe vârste și sexe, mișcare naturală, migrație).
- **Analiza calitativă a contextului socio-economic și a particularităților locale:** Interpretarea datelor statistice în contextul specific al Comunei Găneasa (structura etnică, nivelul de educație, ocuparea forței de muncă, condițiile de locuire, accesul la servicii, identificarea grupurilor vulnerabile).
- **Elaborarea prognozelor demografice:** Proiectarea evoluției probabile a populației pe termen mediu (orizont PUG), utilizând scenariile bazate pe tendințele actuale și pe factorii de influență identificați.
- **Identificarea implicațiilor teritoriale și socio-economice:** Analiza impactului evoluției demografice prognozate asupra necesarului de locuințe, dotări publice, infrastructură și servicii.
- **Formularea concluziilor și recomandărilor pentru PUG:** Sintetizarea principalelor constatări și elaborarea unor propuneri concrete pentru integrarea aspectelor socio-demografice în Planul Urbanistic General al Comunei Găneasa.

2.2.2. Instrumente Analitice Utilizate în Studiul Socio-Demografic

- **Baze de date statistice:** Date oficiale de la Institutul Național de Statistică (TEMPO-Online, rezultate recensăminte).



- **Software de analiză statistică și prelucrare date:** Microsoft Excel pentru prelucrarea și vizualizarea datelor numerice.
- **Software GIS (Geographic Information System):** QGIS/ArcGIS pentru analize spațiale, cartografierea distribuției populației, a densităților, a accesului la servicii și pentru elaborarea hărților tematice.
- **Metode de prognoză demografică:** Metoda componentelor (analiza separată a natalității, mortalității și migrației) și metoda extrapolării tendințelor, adaptate la specificul local și la datele disponibile.
- **Analiza documentelor strategice:** Examinarea PUG-ului anterior, a Strategiei de Dezvoltare a Județului Ilfov și a altor planuri relevante pentru identificarea contextului și a obiectivelor.
- **Grile de analiză SWOT adaptate:** Pentru identificarea punctelor tari, punctelor slabe, oportunităților și amenințărilor din perspectiva socio-demografică.

2.2.3. Surse de Date Primare și Secundare Utilizate

Sursele utilizate în cadrul studiului sunt clasificate în două categorii principale, prioritizând datele oficiale și validate.

- **Surse secundare (prioritare):** Fundamentul analizei este constituit din date oficiale și documente strategice, precum: datele Recensămintelor Populației și Locuințelor din 2011 și 2021 (INSSE); statistici anuale de la INSSE (platforma TEMPO-Online) și Direcția Județeană de Statistică Ilfov; date administrative de la Primăria Comunei Găneasa; documente de planificare superioare, precum Strategia de Dezvoltare a Județului Ilfov 2021-2027, Planul de Dezvoltare Regională București-Ilfov 2021-2027, și PUG-ul anterior al comunei, aprobat prin HCL nr. 18/2001 și prelungit prin HCL nr. 24/2018. Acestea li se adaugă surse online agregate și studii relevante, cum ar fi cele ale Băncii Mondiale pentru județul Ilfov.
- **Surse primare (utilizate complementar):** Pentru a valida și aprofunda datele secundare, s-au utilizat observații directe în teren (ex: pentru a evalua starea fondului locativ) și interviuri cu factori de decizie și lideri comunitari, care au oferit perspective calitative esențiale. De asemenea, au fost analizate solicitările și sesizările cetățenilor înregistrate la Primărie, relevante pentru aspectele socio-demografice.



2.3. Cadrul Metodologic Specific USTGU Aplicat Studiului Socio-Demografic

2.3.1. Aplicarea Principiilor USTGU în Studiul Socio-Demografic

Principiile metodologiei USTGU (Ultimate Self TXT GIS Urbanism) care au ghidat elaborarea prezentului studiu includ, cu relevanță directă pentru analiza socio-demografică:

- **Fundamentarea pe date riguroase și validate** (Modul 01 USTGU): S-a urmărit utilizarea datelor oficiale și verificarea coerenței acestora. Datele reprezintă materializarea acestui principiu.
- **Analiza stratificată și multidimensională a situației existente** (Modul 02 USTGU): Populația a fost analizată nu doar numeric, ci și structural (vârstă, sex, etnie, educație) și în corelație cu aspecte economice și de locuire.
- **Integrarea cu alte studii de fundamentare** (Modul 03 USTGU): Concluziile studiului socio-demografic vor servi ca date de intrare esențiale pentru studiile privind echiparea edilitară, mobilitatea, fondul locativ etc.
- **Orientarea către soluții proiective** (Modul 05 USTGU): Analiza nu este un scop în sine, ci vizează fundamentarea unor propuneri concrete (SUP-uri) pentru dezvoltarea comunei, care să răspundă nevoilor demografice.
- **Asigurarea coerenței normative** (Modul 06 USTGU): Propunerile derivate din studiul socio-demografic (ex: necesar de dotări) vor fi transpuse în reguli (RUP-uri) în cadrul RLU.
- **Transparență și participare publică** (Modul 04 USTGU): Deși acest studiu este unul tehnic, concluziile sale vor fi prezentate public și vor sta la baza consultărilor privind PUG.
- **Monitorizare și adaptabilitate** (Modul 10 USTGU): Studiul propune indicatori de monitorizare a evoluției demografice, permițând adaptarea PUG în viitor.

2.3.2. Utilizarea Entităților USTGU în Studiul Socio-Demografic

Metodologia USTGU utilizează un sistem de entități ontologice pentru a structura informația și a asigura trasabilitatea de la analiză la propunere. În acest studiu, au fost utilizate următoarele entități:

- **SINGULARITY_DATA**: Au fost extrase și utilizate numeroase singularități pentru a cuantifica aspecte demografice cheie, precum populația totală de 5.402 locuitori în 2021, creșterea de 8,85% față de 2011, densitatea de 117,4 loc/km², sau ponderea de 8,81% a etniei rome.
- **CATEGORII_URBANISTICE (INSULE)**: Studiul socio-demografic alimentează cu date esențiale mai multe categorii, în special cele legate de LOCUIRE ȘI HABITAT (CU05), DOTĂRI URBANE ȘI



SERVICII (CU08), COEZIUNE SOCIALĂ (CU12) și VIZIUNE DE DEZVOLTARE (CU13), oferind fundamentul cantitativ și calitativ pentru aceste domenii.

- **SUP-uri (Soluții Urbanistice Proiective):** Analiza demografică fundamentează soluții proiective concrete, cum ar fi necesitatea extinderii intravilanului pentru locuire (SUP_Extindere_Intravilan_Locuințe_Găneasa_ZonaX), modernizarea și extinderea unităților de învățământ (SUP_Modernizare_Extindere_Școală_Gimnazială_Găneasa) sau crearea de facilități pentru grupurile vulnerabile (SUP_Înființare_Centru_Comunitar_Integrat_Găneasa).
- **RUP-uri (Reguli Urbanistice Proiective):** Concluziile studiului se traduc în reguli urbanistice specifice în RLU, precum stabilirea unor densități de locuire corelate cu infrastructura (RUP_Densitate_Minimă_Maximă_Locuire_Zone_Noi_Dezvoltare) sau condiționarea autorizării de existența utilităților.

Aceste entități permit o structurare logică a informațiilor și o integrare coerentă a concluziilor studiului în cadrul digital al PUG Găneasa, facilitând generarea automată și validarea soluțiilor urbanistice.



CAPITOLUL 3: ANALIZA TEMATICĂ SPECIFICĂ: EVOLUȚIA SOCIO-DEMOGRAFICĂ A COMUNEI GĂNEASA

3.1. Diagnoza Detaliată a Situației Existente Referitoare la Evoluția Socio-Demografică în UAT Comuna Găneasa

3.1.1. Colectarea și Validarea Datelor Specifice pentru Studiul Socio-Demografic

Procesul de colectare a datelor s-a bazat cu prioritate pe **analiza și sinteza informațiilor provenite din surse oficiale și documente strategice relevante**, pentru a asigura o fundamentare riguroasă, conform normelor legale în vigoare.

Sursele principale utilizate sunt centralizate în **capitolul de Bibliografie și Anexe** al prezentului studiu și includ:

- date statistice furnizate de **Institutul Național de Statistică**, în special din **Recensămintele Populației și Locuințelor din anii 2011 și 2021**, precum și din **platforma TEMPO online**;
- informații administrative obținute de la **Primăria Comunei Găneasa și Consiliul Județean Ilfov**;
- documentații de planificare și strategii teritoriale conexe elaborate la nivel local și județean.

Validarea datelor a fost realizată prin compararea informațiilor provenite din surse multiple, prin verificarea coerenței interne a seriilor statistice și prin corelarea acestora cu datele teritoriale disponibile. De exemplu, **numărul total al populației înregistrate în anul 2021 – 5.402 locuitori** – a fost confirmat pe baza surselor oficiale menționate, asigurând consistența și credibilitatea rezultatelor.

Toate elementele de date specifice și valorile statistice utilizate în cadrul studiului sunt gestionate unitar, pentru a garanta **omogenitatea și trasabilitatea informațiilor** la nivelul întregii documentații.

3.1.2. Analiza Indicatorilor Cheie Existenți privind Evoluția Socio-Demografică

Populația și dinamica acesteia

Conform Recensământului Populației și Locuințelor din 2021, comuna Găneasa înregistra o populație stabilă de 5.402 locuitori, marcând o creștere de 8,85% față de recensământul precedent din 2011, când populația era de 4.963 locuitori.

Evoluția demografică post-1990 evidențiază o tendință general ascendentă:

- în **1992** comuna avea **3.962 locuitori**,
- în **2002** – **4.206 locuitori**,
- iar în intervalul **2002–2011** s-a înregistrat o **creștere de +18%**, cea mai semnificativă din ultimele decenii.



Pe termen lung, în perioada 1992–2021, populația comunei a crescut cu aproximativ 36%, un ritm important, dar inferior mediei județului Ilfov, care a înregistrat o creștere de aproximativ +89% în același interval. Această dinamică confirmă statutul comunei Găneasa ca localitate periurbană în expansiune moderată, cu o atracție crescută pentru noii rezidenți din zona metropolitană București.

Distribuția populației pe sate (2021)

Sat component	Populație (locuitori)	Pondere (%)
Piteasca	1.438	26,6%
Șindrilița	1.457	27,0%
Găneasa	1.048	19,4%
Cozieni	835	15,4%
Moara Domnească	624	11,6%
Total comună	5.402	100%

Analiza comparativă între 2011 și 2021 indică o dezvoltare demografică neuniformă la nivelul comunei:

- Creșteri semnificative în satele Găneasa (+22%), Șindrilița (+15%) și Piteasca (+7%), datorate extinderii zonelor rezidențiale și accesibilității rutiere (DN2, DJ100).
- Stagnare în satul Cozieni (+0,4%), cu o structură locativă preponderent tradițională.
- Scădere în Moara Domnească (-5,7%), posibil cauzată de îmbătrânirea populației și lipsa investițiilor locale.

Densitatea populației

Raportată la suprafața administrativă de 46 km², densitatea populației comunei Găneasa este de aproximativ 117,4 locuitori/km², o valoare semnificativ sub media județului Ilfov (aproximativ 343 loc/km²).

Cele mai mari densități se înregistrează în nucleele intens populate ale satelor Șindrilița, Piteasca și Găneasa, care concentrează peste 70% din populația totală a comunei.



Acești indicatori confirmă tendința clară de suburbanizare progresivă, dar și caracterul dual al comunei – între o zonă centrală și estică în dezvoltare accelerată și o zonă vestică cu dinamici lente, ceea ce impune o planificare teritorială echilibrată în viitorul PUG, pentru reducerea dezechilibrelor de dezvoltare între satele componente.

Structura Demografică

Structura pe sexe a populației este echilibrată, cu 49,2% bărbați (2.660 persoane) și 50,8% femei (2.742 persoane), rezultând un raport de masculinitate de 97 de bărbați la 100 de femei.

Din punct de vedere al structurii pe vârste, populația comunei este relativ tânără, cu o vârstă medie estimată la aproximativ 36 de ani.

Grupele mari de vârstă se prezintă astfel:

- 0-14 ani – 21,4% (1.158 persoane)
- 15-64 ani – 66,0% (3.567 persoane)
- 65+ ani – 12,5% (677 persoane).

Ponderea ridicată a copiilor (13,5% sub 9 ani) și a populației tinere și active (26% între 20-39 ani) indică un potențial demografic pozitiv, dar și o presiune crescută asupra serviciilor educaționale și a dotărilor pentru tineri. Raportul de dependență demografică este de aproximativ 51 de persoane inactive (tineri și vârstnici) la 100 de persoane active.

Structura etnică, conform datelor de la recensământul din 2021, indică o majoritate de români (76,8%), urmați de o comunitate semnificativă de romi (8,81%). Procentul persoanelor care nu și-au declarat etnia este de 13,98%. Alte etnii reprezintă 0,26% (14 persoane).

Din punct de vedere confesional, populația este predominant ortodoxă (84,86%), în timp ce 14,4% nu și-au declarat religia, iar 0,4% aparțin altor culte.

Mișcarea Naturală și Migratorie

Sporul natural al comunei este ușor pozitiv. Conform celor mai recente date disponibile de la INSSE (pentru anul 2019), s-au înregistrat 70 de nașcuți-vii și 45 de decese. Aceste valori corespund unor rate estimate de natalitate de 12–13‰ și de mortalitate de 8–9‰, rezultând un spor natural de aproximativ +4‰, ceea ce contribuie la dinamica demografică a comunei.

Migrația reprezintă un alt factor de creștere, deși cu un sold migratoriu pozitiv, dar modest. Datele din 2021 arată că 17,4% (938 de rezidenți) proveneau din alte județe, indicând o atractivitate rezidențială. Se estimează, de asemenea, existența unei migrații externe, cu plecări temporare sau definitive, în special din satele Cozieni și Moara Domnească.



Navetismul este un fenomen socio-economic major, estimat la peste 60% din populația ocupată, care se deplasează zilnic pentru muncă, predominant către București și zonele industriale limitrofe.

3.1.3. Identificarea Actorilor Implicați Relevanți pentru Evoluția Socio-Demografică

Actorii principali care influențează și sunt influențați de evoluția socio-demografică a comunei sunt: Primăria și Consiliul Local Găneasa, Consiliul Județean Ilfov, instituții de statistică (INSSE, DJS Ilfov), agenții județene (AJOFM, ISJ, DSP), comunitatea locală, investitorii imobiliari și economici, precum și operatorii de utilități.

Rolul acestor actori este de a contribui, prin date, decizii și acțiuni, la o dezvoltare socio-demografică echilibrată a comunei.

3.1.4. Analiza Caracteristicilor Socio-Economice ale Populației

În ceea ce privește nivelul de educație, Școala Gimnazială Nr. 1 Găneasa, cu aproximativ 600 de elevi și 50 de cadre didactice, asigură o rată de cuprindere de peste 95% în învățământul gimnazial. Programele de tip "Școală după școală" și parteneriatele cu ONG-uri vizează combaterea abandonului școlar, în special în rândul elevilor romi. Tinerii depind de oferta educațională liceală și universitară din București.

Referitor la ocuparea forței de muncă și șomaj, rata oficială a șomajului este foarte redusă. Majoritatea populației active este ocupată în sectoare locale precum agricultura, construcțiile și serviciile, sau face naveta. Proiectul parcului industrial și logistic din Șindrilița, sprijinit de CJ Ilfov, se află în dezvoltare și va genera noi locuri de muncă.

În privința nivelului de trai și a grupurilor vulnerabile, studii elaborate de Banca Mondială menționează Găneasa printre comunele cu zone rurale marginalizate de intensitate medie la nivel județean, situație probabil asociată comunității rome. Există un nucleu de populație care se confruntă cu sărăcie și excluziune socială, problema principală fiind calitatea ocupării și integrarea acestor categorii.

3.1.5. Analiza Fondului Locativ și a Accesului la Locuire

Tipologia locuințelor este predominant rurală, cu case individuale (P, P+1) și curți. După anul 2000, au apărut locuințe noi, de tip vilă, în special în Piteasca și Șindrilița. Fondul locativ tradițional, adesea în stare precară, este prezent în satele Cozieni și Moara Domnească. Numărul de gospodării era estimat la aproximativ 1.800 în 2021, în creștere față de cele 1.595 înregistrate în 2011.

Condițiile de locuire sunt afectate de conectarea incompletă la rețelele publice de apă și canalizare, predominând soluțiile individuale (fântâni, fose septice). Rețeaua de gaze este extinsă, iar electrificarea este completă. Proiecte pentru extinderea rețelelor de apă și canalizare sunt în derulare,



prin programul "Anghel Saligny", în asociere cu CJ Ilfov. Calitatea generală a locuirii este diminuată de lipsa utilităților complete și de numărul redus de spații publice de agrement.

3.1.6. Analiza Accesului la Servicii Publice și Infrastructura Socio-Culturală

Rețeaua educațională include Școala Gimnazială Nr. 1 Găneasa, structuri școlare în sate și grădinițe. O grădiniță nouă cu program prelungit a fost finalizată în 2024, iar alte proiecte de modernizare sunt în curs, cu sprijinul CJ Ilfov. Sistemul sanitar este asigurat de un dispensar principal în Găneasa și cabinete ale medicilor de familie. Proiectul de modernizare a dispensarului din Șindrilița este planificat pentru finalizare în 2025. Un serviciu de ambulanță locală a fost înființat în 2023. Infrastructura culturală și sportivă include căminul cultural reabilitat și terenuri de sport școlare. Transportul public este asigurat, din 2024, prin trei linii STB care leagă comuna de București, iar un serviciu de Poliție Locală a fost înființat în 2023.

3.2. Identificarea Disfuncționalităților, Conflictelor și Oportunităților Specifice Tematicii Evoluția Socio-Demografică

3.2.1. Analiza SWOT privind Evoluția Socio-Demografică a Comunei Găneasa

- **Puncte Tari (Strengths):**
 - Populație în creștere (8,85% între 2011-2021) și relativ tânără (vârsta medie ~36 ani).
 - Spor natural pozitiv, contribuind la dinamica demografică.
 - Proximitate față de București și acces la rețeaua de transport metropolitan (DN2, STB).
 - Interes administrativ pentru modernizarea infrastructurii și atragerea de investiții.
 - Cadru natural atractiv cu potențial de agrement (păduri, lacuri).
- **Puncte Slabe (Weaknesses):**
 - Infrastructură de utilități (apă, canalizare) incomplet dezvoltată (acoperire sub 50% la canalizare).
 - Infrastructură rutieră internă parțial nemodernizată.
 - Dotări publice subdimensionate față de nevoile unei populații în creștere.
 - Existența unor zone cu vulnerabilități socio-economice (comunitatea romă).
 - Dependență economică ridicată de București (navetism accentuat >60%).
 - Grad redus de acoperire cu cadastru sistematic.

**• Oportunități (Opportunities):**

- Atragerea de noi rezidenți (familii tinere) și investiții, condiționată de finalizarea proiectelor de infrastructură.
- Dezvoltarea parcului industrial din Șindrilița, cu un potențial estimat de sute de locuri de muncă.
- Accesarea continuă de fonduri europene și naționale (PNRR, PNI "Anghel Saligny") pentru dezvoltare.
- Valorificarea potențialului turistic (agroturism, ecoturism) prin infrastructură specifică.
- Întărirea coeziunii sociale prin programe de incluziune.

• Amenințări (Threats):

- Ritmul lent al dezvoltării infrastructurii poate descuraja migrația pozitivă.
- Riscul extinderii urbane necontrolate, cu impact negativ asupra terenurilor agricole și a mediului.
- Creșterea disparităților sociale și economice între sate.
- Concurența din partea altor localități periurbane mai bine dotate.
- Fluctuațiile economice care pot afecta piața muncii și veniturile bugetului local.

3.2.2. Disfuncționalități Majore Identificate în Legătură cu Evoluția Socio-Demografică

- Decalajul accentuat între creșterea rezidențială și dezvoltarea infrastructurii de utilități (apă-canal).
- Accesul limitat la servicii de sănătate specializate și la dotări culturale și de agrement moderne la nivel local.
- Existența unor zone cu populație vulnerabilă care se confruntă cu condiții de locuire precare și riscuri de excluziune socială.
- Insuficiența spațiilor verzi publice amenajate și a locurilor de joacă.
- Dependența economică ridicată de polul metropolitan și o economie locală insuficient diversificată.

3.2.3. Oportunități de Dezvoltare Socio-Demografică Nevalorificate

- Valorificarea avantajului demografic (populație tânără) pentru atragerea de investiții în servicii și producție ușoară.



- Utilizarea strategică a fondurilor externe pentru modernizarea completă a infrastructurii.
- Dezvoltarea Parcului Industrial din Șindrilița ca pol de creștere economică locală.
- Promovarea unui model de dezvoltare rezidențială durabilă, cu dotări complementare.
- Crearea de parteneriate public-privat-comunitare pentru dezvoltarea serviciilor sociale și culturale.
- Valorificarea potențialului turistic neexploatat (agroturism, ecoturism, cultural) prin produse integrate.

3.3. Scenarii de Evoluție Posibilă pentru Evoluția Socio-Demografică

3.3.1. Scenariul Tendințial/Inerțial (Creștere Moderată)

Acest scenariu presupune menținerea ritmului mediu de creștere din perioada 2011–2021 (aproximativ 0,85% anual), bazat pe un spor natural pozitiv și un aport migratoriu moderat. Proiecția indică o populație de aproximativ 5.800-5.850 de locuitori în 2030 și 6.100-6.150 în 2035. Consecințele includ o presiune gestionabilă asupra infrastructurii și necesitatea unor extinderi punctuale și planificate ale intravilanului.

3.3.2. Scenariul Optimist/Proactiv (Creștere Accelerată)

Acest scenariu prevede o creștere demografică mai accentuată (1,0-1,5% anual), stimulată de finalizarea rapidă a proiectelor de infrastructură și de succesul parcului industrial. Populația ar putea atinge 6.300-6.800 de locuitori în 2035. Beneficiile ar include o dezvoltare economică locală robustă și o coeziune socială sporită, însă necesită investiții masive și o planificare urbanistică riguroasă.

3.3.3. Scenariul Pesimist/Riscuri Materializate (Stagnare/Creștere Minimă)

În acest scenariu, creșterea se bazează aproape exclusiv pe sporul natural (cca. 0,4% anual), fără un aport migratoriu semnificativ, din cauza întârzierii proiectelor de infrastructură. Populația ar ajunge la aproximativ 5.600 de locuitori în 2030 și 5.750 în 2035. Consecințele ar fi stagnarea economică și o dezvoltare generală sub potențialul comunei.

3.3.4. Concluzii Privind Necesitatea Intervenției Strategice

Având în vedere potențialul de creștere și riscurile existente, este esențială adoptarea unei strategii proactive de dezvoltare, corespunzătoare scenariului optimist sau unei versiuni îmbunătățite a celui tendințial. Planul Urbanistic General trebuie să ofere cadrul normativ și spațial pentru această dezvoltare, asigurând prioritar infrastructura, promovând o economie diversificată și o coeziune socială puternică.



CAPITOLUL 4: PROPUNERI ȘI RECOMANDĂRI STRATEGICE GENERALE (CADRU ADAPTABIL LA SPECIFICUL STUDIULUI TEMATIC)

4.1. Direcții Strategice de Dezvoltare Fundamentate pe Analiza Socio-Demografică

4.1.1. Obiective Strategice Generale Derivate din Analiza Socio-Demografică

- Acomodarea creșterii demografice prognozate, estimată la aproximativ 6.000 de locuitori până în 2035 conform scenariului tendințial mediu, prin extinderea planificată și sustenabilă a zonelor de locuire și asigurarea concomitentă a infrastructurii de utilități (apă, canalizare, gaze, electricitate) și a celei rutiere. Acomodarea creșterii demografice se va realiza preponderent prin locuințe individuale cu regim maxim de înălțime P+1E+M. Dezvoltarea de locuințe colective se va realiza exclusiv în zonele delimitate în planșa de reglementări, cu respectarea regimului de înălțime P+2E+M.
- Îmbunătățirea calității vieții pentru toți locuitorii comunei, cu accent pe populația tânără (care reprezintă 70,42% sub 50 de ani), prin modernizarea și extinderea accesului la servicii publice de calitate: educație (inclusiv programe "Școală după Școală"), sănătate (modernizarea dispensarelor și asigurarea medicilor de familie), cultură (revitalizarea căminelor culturale) și agrement (parcuri, locuri de joacă, terenuri de sport).
- Promovarea incluziunii sociale și reducerea disparităților teritoriale, cu o atenție deosebită acordată integrării comunității rome (care reprezintă 8,81% din populația declarată) prin măsuri specifice, precum programe educaționale dedicate și asigurarea accesului la utilități, garantând accesul echitabil la resurse și oportunități în toate cele cinci sate componente.
- Crearea unui mediu urban și rural atractiv, sigur și prietenos pentru familiile tinere și pentru noii rezidenți, care să încurajeze stabilirea și rămânerea acestora în comună și să contribuie la menținerea unei dinamici demografice pozitive pe termen lung.
- Stimularea dezvoltării economice locale și crearea de noi locuri de muncă, cu o țintă de minim 50 de locuri de muncă pe an după operaționalizarea parcului industrial, pentru a reduce dependența de navetismul către București și pentru a crește nivelul de trai și bunăstarea generală a comunității.

4.1.2. Principii de Intervenție Specifice pentru Dezvoltarea Socio-Demografică

- **Principiul dezvoltării compacte și coerente:** Extinderea zonelor de locuit se va realiza prioritar în continuitatea vetrelor de sat existente și în zone cu accesibilitate la infrastructura



planificată, conform planurilor de mobilitate și a schemelor directoare de rețele edilitare, evitând dispersia necontrolată și fragmentarea teritoriului.

- **Principiul echipării edilitare prealabile sau simultane:** Autorizarea noilor dezvoltări rezidențiale și economice va fi strict condiționată de asigurarea accesului la rețelele publice de utilități (apă, canalizare, gaze, electricitate) și la o infrastructură rutieră adecvată.
- **Principiul mixității funcționale și sociale:** Principiul mixității funcționale se va aplica în limitele permise de RLU, prin integrarea de servicii de proximitate de mică anvergură (max. 150 mp) în zonele de locuire și prin dezvoltarea unor poli de servicii mai complecși exclusiv în zonele delimitate sau în zone mixte, conform planșei PUG.
- **Principiul accesibilității universale și echitabile:** Asigurarea accesului tuturor locuitorilor, inclusiv al persoanelor cu mobilitate redusă, al copiilor și al vârstnicilor, la dotări și servicii publice de calitate, indiferent de satul de reședință.
- **Principiul participării comunitare și al transparenței decizionale:** Implicarea activă și continuă a cetățenilor, a asociațiilor locale și a altor factori interesați în procesul de planificare și luare a deciziilor privind dezvoltarea socio-demografică și urbanistică a comunei.

4.2. Măsurile și Acțiunile Generale Propuse pentru Domeniul Socio-Demografic

4.2.1. Tipologii de Intervenții Recomandate pentru Gestionarea Evoluției Socio-Demografice

- **Măsurile de planificare urbanistică și teritorială:** Delimitarea precisă în PUG a zonelor pentru extinderea intravilanului (ex: Șindrilița Nord, Piteasca Est), cu prioritate pentru locuințe și funcțiuni complementare. Stabilirea unor densități de locuire adecvate specificului rural-periurban și capacității infrastructurii. Crearea unor UTR-uri cu reglementări specifice pentru locuințe accesibile (tinere, categorii sociale) și pentru promovarea mixității funcționale. Rezervarea de terenuri pentru dotări publice viitoare în zonele de extindere.
- **Măsurile investiționale în infrastructură și servicii publice:** Accelerarea finalizării proiectelor de extindere și modernizare a rețelelor de apă, canalizare și gaze. Continuarea modernizării infrastructurii rutiere comunale și sătești. Construirea, modernizarea și dotarea unităților de învățământ preșcolar și școlar (ex: extinderea școlii cu minim 4 săli de clasă). Amenajarea de noi spații verzi publice, locuri de joacă și terenuri de sport.
- **Măsurile sociale și comunitare:** Dezvoltarea unor programe de sprijin pentru familiile tinere (ex: facilitarea accesului la informații și consultanță urbanistică pentru loturile din cartierul dedicat). Implementarea unor proiecte de incluziune socială pentru comunitatea romă și alte



grupuri vulnerabile (acces la educație, formare profesională, servicii sociale prin centrul comunitar). Crearea și susținerea unor centre comunitare multifuncționale.

- **Măsurile de stimulare a dezvoltării economice locale:** Continuarea demersurilor pentru operaționalizarea și extinderea parcului industrial/logistic din Șindrilița. Acordarea de facilități (în limitele legale) pentru atragerea de investitori și sprijinirea micilor antreprenori locali (consultanță, acces la micro-finanțare).

4.2.2. Proiecte Pilot Exemplificative pentru Domeniul Socio-Demografic

- **Proiect Pilot “Cartier Sustenabil pentru Tineri Găneasa”:** Dezvoltarea etapizată și integrată a celor 300 de loturi planificate destinate tinerilor, cu asigurarea prealabilă și completă a tuturor utilităților (apă, canalizare, gaze, electricitate, internet), drumuri asfaltate, trotuare, iluminat public modern și minim o dotare publică de proximitate (ex: grădiniță sau centru de zi pentru copii, loc de joacă modern). Se va promova utilizarea unor soluții de construcție eficiente energetic și integrarea armonioasă în peisajul existent. Proiectul pilot 'Cartier Sustenabil pentru Tineri' va fi implementat cu respectarea integrală a prevederilor, asigurând pentru fiecare din cele 300 de loturi o suprafață minimă de 350 mp, un front la stradă de 12 m și încadrarea în indicatorii POT max. 30% și CUT max. 1,0.
- **Proiect Pilot “Centru Comunitar Integrat pentru Incluziune Socială Găneasa”:** Reabilitarea și modernizarea unui spațiu existent (ex: un fost cămin cultural subutilizat) sau construirea unui nou centru multifuncțional care să găzduiască servicii integrate pentru comunitățile vulnerabile. Criteriile de selecție a locației vor include accesibilitatea și proximitatea față de zonele cu nevoi identificate. Centrul va oferi: centru de zi pentru copii și vârstnici, punct de informare și consiliere socială și juridică, spații pentru activități educaționale și de formare profesională, bibliotecă și spații pentru evenimente comunitare.
- **Proiect Pilot “Găneasa Activă – Sănătate și Recreere pentru Toți”:** Amenajarea unui parc central modern pe malul lacului Pasărea, justificată de potențialul peisagistic și de accesibilitatea pentru locuitorii satului Găneasa. Parcul va fi dotat cu zone de joacă sigure, terenuri de sport, alei de promenadă, piste de biciclete și mobilier urban. Acesta va fi conectat la o rețea de trasee verzi care să lege satele comunei, încurajând un stil de viață activ.

4.2.3. Propuneri de SUP-uri și RUP-uri Generice Derivate din Studiul Socio-Demografic

- SUP-uri (Soluții Urbanistice Proiective) Generice:



- SUP **Extinderea intravilanului pentru locuințe în satele principale ale comunei Găneasa – Etapa I**, vizând orientarea dezvoltării rezidențiale în zonele **Șindrilița Nord, Piteasca Est și Găneasa Sud**, în conformitate cu principiile de dezvoltare controlată și sustenabilă.
- SUP **Modernizarea și extinderea unităților de învățământ din Găneasa**, pentru asigurarea capacității școlare corespunzătoare creșterii demografice, incluzând **reabilitarea Școlii Gimnaziale Găneasa și construirea sau extinderea grădinițelor în satele componente**.
- SUP **Amenajarea unei rețele verzi și de agrement la nivelul comunei Găneasa**, care să conecteze **parcul central** cu zonele verzi din celelalte sate, contribuind la crearea unei **infrastructuri ecologice interconectate și la îmbunătățirea calității vieții**.
- SUP **Reabilitarea infrastructurii în zonele marginalizate din Găneasa și Cozieni**, cu prioritate pentru **modernizarea rețelelor de utilități publice și a infrastructurii rutiere**, în scopul reducerii disparităților teritoriale și sociale.
- SUP **Dezvoltarea cartierului pentru tineri din Găneasa**, pe baza unei **reglementări urbanistice specifice**, care să ofere un cadru coerent pentru implementarea proiectului pilot de locuire accesibilă și sustenabilă.
- RUP-uri (Reguli Urbanistice Proiective) Generice pentru RLU:
 - RUP **Autorizarea construcțiilor noi** va fi condiționată de **existența racordării la rețelele publice de utilități** – apă, canalizare și gaze naturale.
 - RUP **ansamblurilor rezidențiale care depășesc 20 de unități locative**, va fi obligatorie **alocarea unui procent minim de teren pentru locuințe sociale sau accesibile**, procentul urmând a fi stabilit prin PUG.
 - RUP **standarde minime pentru dimensionarea și dotarea spațiilor verzi și a locurilor de joacă**, raportate la numărul de locuitori din noile cartiere.
 - RUP **densități de locuire diferențiate**, adaptate specificului fiecărei zone și **capacității de echipare tehnico-edilitară** existente.
 - RUP **reguli specifice pentru integrarea construcțiilor noi în peisajul rural tradițional**, în special în **vatrele istorice ale satelor**, pentru a păstra coerența arhitecturală și identitatea locală.



4.3. Indicatori de Monitorizare și Evaluare a Propunerilor Generale Specifice Domeniului Socio-Demografic

4.3.1. KPI-uri (Indicatori Cheie de Performanță) Derivate din Opiniile Cetățenilor și Obiectivele PUG pentru Domeniul Socio-Demografic

- **KPI Populație Totală Anual:** Numărul total de locuitori ai comunei Găneasa, actualizat anual, având ca țintă pentru 2035 o valoare de 6.100-6.150 de locuitori, cu monitorizarea tendinței anuale.
- **KPI Grad Racordare Integrală Utilități:** Procentul gospodăriilor racordate simultan la rețelele publice de apă, canalizare și gaze naturale. Țintele pentru 2030 sunt: Apă 98%, Canal 95%, Gaze 98%.
- **KPI Rată Școlarizare Completă Gimnaziu:** Procentul copiilor de vârstă gimnazială înscriși și care finalizează ciclul gimnazial în sistemul de învățământ local. Ținta este o rată de peste 98%, cu accent pe reducerea abandonului școlar în rândul grupurilor vulnerabile.
- **KPI Indice Satisfacție Generală Locuire:** Nivelul mediu de satisfacție al locuitorilor privind condițiile de locuire, accesul la servicii și calitatea vieții, măsurat prin sondaje periodice. Ținta este un scor de peste 4.0 pe o scală de la 1 la 5.
- **KPI Număr Locuri Muncă Noi Locale Create:** Numărul total de noi locuri de muncă create anual pe teritoriul comunei, cu o țintă de minim 50 de locuri/an după operaționalizarea completă a parcului industrial și minim 20/an în alte sectoare.

4.3.2. Mecanisme de Monitorizare și Evaluare Participativă a Dezvoltării Socio-Demografice

- **Raport Anual al Primarului privind Starea Socio-Demografică și Implementarea PUG:** Prezentarea publică, în fața Consiliului Local și a cetățenilor, a evoluției principalilor indicatori socio-demografici, a stadiului realizării proiectelor de investiții cu impact social (școli, dispensare, locuințe sociale etc.) și a progresului în atingerea KPI-urilor stabilite. Sesiune de întrebări și răspunsuri cu participarea publicului.
- **Platformă Online Interactivă PUG Găneasa:** Dezvoltarea și actualizarea permanentă a unei secțiuni dedicate pe site-ul Primăriei Găneasa (sau o platformă distinctă) care să ofere acces la toate documentele PUG (Memoriu, RLU, Planșe GIS), la stadiul proiectelor de investiții, la indicatorii de monitorizare socio-demografică și la un forum de discuții și propuneri din partea cetățenilor.
- **Întâlniri Periodice de Consultare Comunitară Tematică:** Organizarea, cel puțin o dată la doi ani sau ori de câte ori este necesar (ex: la inițierea unor proiecte majore de dezvoltare), a unor



întâlniri de consultare cu cetățenii din fiecare sat, focusate pe teme specifice de interes socio-demografic (ex: calitatea serviciilor educaționale, nevoile de asistență socială, dezvoltarea infrastructurii de agrement).

- **Grup de Lucru Consultativ pentru Dezvoltare Comunitară:** Încurajarea formării și sprijinirea unui grup de lucru format din reprezentanți ai administrației locale, ai societății civile (ONG-uri, asociații de proprietari, grupuri informale), ai mediului de afaceri local, ai unităților de învățământ și ai cultelor religioase, care să se întâlnească periodic pentru a analiza evoluțiile socio-demografice, pentru a propune soluții și pentru a monitoriza implementarea politicilor locale.
- **Chestionare de Opinie Periodice:** Realizarea, la intervale regulate (ex: la 3-5 ani), a unor sondaje de opinie reprezentative la nivelul comunei, pentru a măsura evoluția percepției cetățenilor privind calitatea vieții, satisfacția față de serviciile publice, nevoile comunitare și prioritățile de dezvoltare.



CAPITOLUL 5 FINAL: INTEGRAREA REZULTATELOR STUDIULUI ÎN PUG ȘI DOCUMENTAȚII CONEXE

5.1. SECȚIUNEA PENTRU MEMORIUL GENERAL AL PUG

Prezenta secțiune stabilește cadrul strategic, conceptual și normativ al Planului Urbanistic General al comunei Găneasa, asigurând o corelare directă și explicită între viziunea de dezvoltare teritorială și reglementările urbanistice cu caracter obligatoriu cuprinse în Regulamentul Local de Urbanism (RLU).

Memoriul General are rolul de a fundamenta direcțiile de dezvoltare ale comunei pe baza analizelor tematice și de a transpune obiectivele strategice în principii și măsuri care sunt ulterior operaționalizate prin articolele RLU, asigurând astfel coerența, aplicabilitatea și predictibilitatea documentației de urbanism.

1. Sinteza tendințelor socio-demografice și politici de locuire

- Evoluția demografică a comunei Găneasa este caracterizată de:
 - o creștere moderată a populației, determinată în principal de procesele de suburbanizare;
 - o structură de vârstă relativ tânără;
 - un nivel ridicat al navetismului către municipiul București și alte centre urbane.
- Politicile de locuire propuse prin PUG răspund acestor tendințe prin:
 - reglementările specifice pentru **UTR Li** (locuințe individuale);
 - reglementările pentru **UTR Lc** (locuințe colective cu regim redus de înălțime).
- Se acordă o atenție specială:
 - asigurării accesului echitabil la locuințe decente;
 - respectării standardelor minime de locuire;
 - integrării sociale a tuturor grupurilor, inclusiv a comunității rome și a altor grupuri vulnerabile, prin promovarea unor tipologii de locuire adaptate și prin condiționarea dezvoltărilor de existența serviciilor de bază.

2. Identificarea provocărilor și soluții normative

Principalele provocări identificate la nivelul comunei sunt abordate prin instrumente normative clare din cadrul RLU, după cum urmează:



- **Infrastructura tehnico-edilitară și de transport**

- Necesitatea modernizării și extinderii rețelelor de apă, canalizare, gaze și energie electrică este reglementată prin:
 - **UTR G** – gospodărie comunală și rețele tehnico-edilitare;
 - **UTR T** – căi de comunicație.
- Protejarea coridoarelor tehnice este asigurată prin:
 - **ZRS 24** – rețele de apă;
 - **ZRS 25** – rețele electrice;
 - **ZRS 26** – rețele de canalizare;
 - **ZRS 27** – rețele de gaze naturale.

- **Serviciile publice**

- Dimensionarea și amplasarea dotărilor de educație, sănătate și servicii publice sunt susținute de:
 - **UTR IS1** – **zonă instituții publice**, care asigură rezervele de teren necesare dezvoltării acestora.

3. Direcții strategice prioritare și implementarea lor prin RLU

1. Dezvoltare rezidențială controlată și sustenabilă

- Aplicarea strictă a indicatorilor urbanistici (POT, CUT, regim de înălțime);
- respectarea condițiilor de parcelare din RLU;
- corelarea densității construcțiilor cu capacitatea infrastructurii existente și planificate.

2. Modernizarea integrală și extinderea rețelelor de utilități publice

- Protejarea coridoarelor tehnice prin ZRS-urile dedicate;
- condiționarea autorizării construcțiilor de racordarea la rețelele publice, conform **Art. 19 din RLU**.

3. Îmbunătățirea accesului la educație și servicii medicale

- Asigurarea terenurilor necesare pentru dotări prin **UTR IS1**;
- protejarea acestora față de schimbarea funcțiunii sau specula imobiliară.



4. Crearea de oportunități economice locale diversificate

- Alocarea și reglementarea zonelor pentru:
 - comerț și servicii (**UTR IS2, IS3**);
 - activități industriale și de depozitare (**UTR ID**);
- stimularea economiei locale și reducerea dependenței de navetism.

5. Integrarea socială a tuturor grupurilor comunitare

- Promovarea mixității funcționale în cadrul UTR-urilor;
- evitarea zonelor mono-funcționale izolate, cu potențial de segregare socială și spațială.

1. Extinderea intravilanului

- Orice propunere de extindere a intravilanului se realizează exclusiv prin:
 - elaborarea unui **Plan Urbanistic Zonal (PUZ)**, conform **Art. 1.3 alin. (6) din RLU**;
 - justificarea oportunității prin studii de prognoză demografică.
- PUZ-ul va fi însoțit obligatoriu de:
 - un plan de echipare edilitară etapizat;
 - identificarea și asigurarea surselor de finanțare;
 - măsuri clare pentru evitarea dezvoltărilor lipsite de utilități.

2. Rezervarea terenurilor pentru dotări publice

- PUG delimitează precis terenurile necesare pentru:
 - educație;
 - sănătate;
 - cultură;
 - sport și agrement.
- Aceste terenuri sunt:
 - încadrate în **UTR IS1 – zonă instituții publice**;
 - protejate prin **ZRS 22 – obiective de utilitate publică**.



- Se asigură astfel accesul echitabil al populației la servicii publice esențiale.

3. Promovarea mixității funcționale și prevenirea segregării

- RLU introduce:
 - utilizări admise și condiționate;
 - indicatori urbanistici diferențiați;
 - reguli de amplasare și conformare.
- Aceste măsuri urmăresc:
 - evitarea segregării sociale și spațiale;
 - dezvoltarea unor comunități urbane integrate și echilibrate.

4. Proiecte prioritare pentru zone și grupuri vulnerabile

- PUG include o listă de proiecte prioritare care vizează:
 - îmbunătățirea condițiilor de locuire;
 - creșterea accesului la educație și servicii sociale;
 - sprijinirea integrării socio-economice a grupurilor vulnerabile.
- Pentru fiecare proiect vor fi precizate:
 - obiectivele;
 - indicatorii de realizare;
 - sursele potențiale de finanțare.
- Implementarea se va realiza în strictă conformitate cu reglementările RLU, asigurând o dezvoltare coerentă și sustenabilă.

5.2. SECȚIUNEA PENTRU REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM (RLU)

Prezenta secțiune transpune concluziile studiului privind evoluția socio-demografică a comunei Găneasa în **prevederi urbanistice cu caracter normativ**, integrate în Regulamentul Local de Urbanism (RLU). Reglementările sunt formulate în concordanță cu structura RLU și cu legislația în vigoare, având ca scop asigurarea unei dezvoltări coerente, controlate și sustenabile a teritoriului.

Art. 1 – Regimul de construire și indicatorii urbanistici pentru zonele de locuire (UTR L)



1. Pentru zonele de locuire încadrate în **UTR L – Zonă de locuințe și funcțiuni complementare (ZF11)**, se stabilesc următoarele reglementări:

a) UTR Li – Zonă de locuințe individuale și funcțiuni complementare

- Procent maxim de ocupare a terenului (POT max.): **30%**;
– se admite suplimentar ocuparea a maximum **35%** din teren cu anexe gospodărești (S/Ds+P), cu înălțimea maximă de **5,00 m**;
- Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT max.): **1,0**;
- Regim maxim de înălțime:
– **S/Ds+P+1E+M** sau – **S/Ds+P+1E+2Er/M**;
- Tipologii admise: locuințe individuale izolate; locuințe cuplate, realizate cu acordul părților.

b) UTR Lc – Zonă de locuințe colective și funcțiuni complementare

- Procent maxim de ocupare a terenului (POT max.): **30%**;
- Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT max.): **1,2**;
- Regim maxim de înălțime: **S/Ds+P+2E+M** sau **S/Ds+P+3Er/M**;
- Tipologii admise: locuințe colective cu regim redus de înălțime.

2. Reglementările de mai sus au ca obiectiv:

- promovarea unei dezvoltări compacte și echilibrate în zonele bine echipate edilitar;
- limitarea extinderii dispersate a construcțiilor;
- corelarea densităților cu prognoza demografică și cu capacitatea infrastructurii existente și planificate.

Art. 2 – Condiționarea autorizării de echiparea edilitară

1. Autorizarea executării construcțiilor în zonele de extindere este strict condiționată de asigurarea echipării edilitare, conform **Art. 8 și Art. 19 din RLU**.
2. Autorizarea este interzisă în situațiile în care realizarea construcțiilor presupune cheltuieli de echipare edilitară care depășesc posibilitățile administrației publice locale sau ale investitorilor.
3. Solicitanții autorizațiilor de construire au obligația de a demonstra:
 - posibilitatea racordării la rețelele publice de apă, canalizare și energie electrică;
 - existența accesului la o infrastructură rutieră corespunzătoare.



4. Autorizația de construire poate fi condiționată de:
 - încheierea unui contract prin care investitorul se obligă să realizeze, integral sau parțial, lucrările de echipare edilitară necesare.

Art. 3 – Regimul spațiilor verzi și plantate

1. În vederea asigurării unui mediu de viață sănătos, se va urmări respectarea unui **nivel minim de spațiu verde de 26 mp/locuitor** în cadrul noilor dezvoltări rezidențiale, ca țintă orientativă de planificare.
2. Din suprafața totală de spațiu verde aferentă noilor ansambluri:
 - minimum **50%** va fi amenajată pe domeniul public, sub formă de parcuri, scuaruri, aliniamente verzi sau locuri de joacă.
3. La nivel de parcelă, se instituie următoarele obligații minime:
 - **UTR Li – locuințe individuale:** minimum **30%** spațiu verde plantat pe parcelă;
 - **UTR Lc – locuințe colective:** minimum **30%** spațiu verde pe sol natural, calculat la nivelul ansamblului, conform **Art. 15 alin. (4) din RLU**.

Art. 4 – Reglementări pentru zonele de risc

1. RLU nu delimitează zone vulnerabile din punct de vedere socio-economic, însă instituie reglementări stricte pentru **zonele expuse riscurilor naturale**, prin Zone de Reglementare Suplimentară (ZRS).
2. Conform **Art. 29 din RLU**, autorizarea construcțiilor este:
 - interzisă în **ZRS 06 – Zonă cu risc de alunecări de teren**;
 - interzisă în **ZRS 09 – Zonă de risc la inundații**, cu excepția lucrărilor destinate reducerii sau eliminării riscului.
3. Orice intervenție în aceste zone este condiționată de elaborarea și avizarea studiilor de specialitate (geotehnice, hidrologice), care să demonstreze siguranța construcțiilor și a utilizării terenului.

Art. 5 – Cadru pentru locuințe destinate categoriilor specifice

1. Deși RLU nu delimitează UTR-uri dedicate exclusiv locuințelor pentru tineri sau locuințelor sociale, cadrul normativ permite realizarea acestora prin:
 - Planuri Urbanistice Zonale (PUZ);
 - Planuri Urbanistice de Detaliu (PUD),



elaborate în conformitate cu **Legea nr. 350/2001** și legislația specifică în domeniu.

2. Astfel de proiecte pot fi amplasate în:
 - **UTR Li** sau **UTR Lc**, cu respectarea indicatorilor urbanistici maximali și cu asigurarea dotărilor publice și a infrastructurii necesare.
3. PUZ-urile pot stabili:
 - tipologii de locuințe eficiente din punct de vedere economic;
 - parcele cu suprafețe adaptate, fără a depăși limitele impuse de RLU.

Art. 6 – Regimul parcajelor

1. Regimul parcajelor este reglementat prin **Art. 18 din RLU**, care impune realizarea acestora în interiorul parcelei.
2. Pentru funcțiunea de locuire se va asigura:
 - minimum **un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă**.
3. Pentru celelalte funcțiuni, dimensionarea parcajelor se va realiza:
 - conform **Anexei nr. 5 din Regulamentul General de Urbanism**;
 - cu respectarea normativelor tehnice în vigoare (ex. NP 24).
4. Scopul acestor reglementări este:
 - reducerea presiunii asupra domeniului public;
 - susținerea mobilității durabile și a utilizării eficiente a spațiului urban.

5.3. SECȚIUNEA PENTRU PLANȘA DE REGLEMENTĂRI ȘI PLANȘE GIS

Elemente-cheie obligatorii pentru integrarea spațială în planșe, derivate din studiul Evoluția Socio-Demografică:

- Zonele de extindere a intravilanului vor fi delimitate clar și vor fi caracterizate prin funcțiunea admisă, coeficienții urbanistici (POT, CUT, Hmax) și alte condiții de dezvoltare, stabilite în concordanță cu prognozele demografice, studiile de oportunitate și principiile de dezvoltare durabilă.
- Vor fi identificate zonele cu deficit de dotări publice (educaționale, sanitare, culturale, recreative) și vor fi stabilite amplasamentele rezervate pentru completarea acestora, în corelare cu densitatea populației și necesarul estimat pentru fiecare categorie de servicii.



- Se vor identifica zonele cu concentrare a populației vulnerabile, care necesită programe prioritare de regenerare urbană și incluziune socială, cu scopul de a orienta investițiile publice, intervențiile edilitare și proiectele de sprijin comunitar în mod eficient și echitabil.
- Se va defini structura rețelei de transport public și de mobilitate alternativă, incluzând traseele actuale și propunerile de extindere pentru transportul în comun, precum și coridoarele dedicate mobilității nemotorizate (piste de biciclete, trasee pietonale principale). Aceste elemente vor fi corelate cu distribuția actuală și prognozată a populației, precum și cu localizarea principalelor centre de interes comunitar – școli, instituții publice, unități medicale și zone economice.



CAPITOLUL 6: POST STUDIU

6.1. Sinopsis Executiv al Studiului Evoluția Socio-Demografică

Scopul și Contextul General al Studiului: Analiza evoluției socio-demografice a Comunei Găneasa este crucială pentru actualizarea PUG, având în vedere dinamica periurbană, creșterea populației (5.402 locuitori în 2021), structura sa tânără (70,42% sub 50 de ani) și necesitatea unei dezvoltări sustenabile și echilibrate. Studiul fundamentează deciziile privind extinderea intravilanului, dimensionarea dotărilor și infrastructurii, și politicile de coeziune socială, în contextul proximității față de București (15 km).

Principii și Metodologii Fundamentale Utilizate: Studiul s-a bazat pe analiza datelor statistice oficiale (INSSE, RPL 2011, 2021), documente strategice locale și regionale (PUG anterior, Strategia Județeană Ilfov), și a aplicat principii de dezvoltare durabilă, echitate socială și planificare bazată pe date, conform metodologiei generale USTGU. S-au utilizat metode de analiză cantitativă și calitativă, precum și scenarii de prognoză demografică.

Aspecte-cheie ale Analizei Realizate: S-a constatat o creștere demografică moderată, dar constantă (8,85% între 2011-2021), o structură de vârstă favorabilă dezvoltării (populație tânără, raport de dependență bun), prezența unei comunități române semnificative (8,81%), un fond locativ dominat de case individuale și deficite în infrastructura de utilități (în special canalizare deficitară) și unele servicii publice. Navetismul către București este un fenomen important (>60% din populația ocupată).

Concluzii Majore și Semnificația lor pentru Decizia Urbanistică: Comuna Găneasa are un potențial de creștere demografică susținută (țintă de 6.000 locuitori), dar necesită investiții urgente și strategice în infrastructura de bază și în servicii publice pentru a asigura o dezvoltare armonioasă. Planificarea urbanistică trebuie să gestioneze presiunea suburbanizării, să promoveze incluziunea socială și să valorifice avantajele demografice și de poziționare geografică.

Recomandări Strategice Esențiale: Extindere controlată și etapizată a intravilanului, cu prioritate absolută pentru asigurarea utilităților. Dezvoltarea și modernizarea dotărilor publice (educație, sănătate, cultură, agrement) pentru a răspunde nevoilor unei populații în creștere. Implementarea unor măsuri concrete de integrare socială pentru comunitățile vulnerabile. Crearea de oportunități economice locale (parc industrial) pentru a reduce dependența de navetism și a spori atractivitatea comunei.



Bibliografie

B.1. Surse Legislative Naționale și Europene

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea asistenței sociale nr. 292/2011, cu modificările și completările ulterioare.
- Ordonanța Guvernului nr. 21/2002 privind gospodărirea localităților urbane și rurale, aprobată cu modificări prin Legea nr. 515/2002, cu modificările și completările ulterioare.
- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
- Regulamente Europene privind statisticile demografice și sociale (EUROSTAT).

B.2. Ghiduri Metodologice Standard

- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic General (GP038/99) – Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.
- Metodologii și publicații ale Institutului Național de Statistică privind organizarea și desfășurarea recensămintelor populației și locuințelor.
- Ghiduri de bune practici privind planificarea urbană participativă elaborate de organizații precum Banca Mondială, UN-Habitat, Asociația Profesională a Urbaniștilor din România (APUR).

B.3. Lucrări Științifice Relevante

- Benedek, J. (2004). *Amenajarea teritoriului și planificarea regională*. Editura Presa Universitară Clujeană.
- Erdeli, G., Ștefănescu, I., & Dumitrache, L. (2000). *Geografia Populației României*. Editura Fundației România de Mâine.
- Ianoș, I. (2004). *Dinamica urbană. Aplicații la orașul și sistemul urban românesc*. Editura Tehnică.
- Rotariu, T. (coord.) (2009). *Studii de istorie a populației României*. Editura Polirom.
- Surd, V. (2002). *Geografie socială*. Editura Presa Universitară Clujeană.



B.4. Studii Tehnice Specifice Similare

- Studiu socio-demografic pentru Planul Urbanistic General al Comunei Corbeanca, Județul Ilfov.
- Analiza socio-demografică a comunei Cristian, Județul Brașov.

B.5. Documentații de Proiecte Aprobate

- Planul de Amenajare a Teritoriului Județean (PATJ) Ilfov – varianta actualizată și aprobată.
- Planul de Amenajare a Teritoriului Național (PATN) – Secțiunea IV Rețeaua de Localități.

B.6. Cărți și Monografii Relevante

- *Condeie Ilfovene Nr. 34.* (2018). Publicație periodică ce conține referințe istorice și culturale locale.
- Lucrări de sociologie rurală și urbană privind procesele de suburbanizare în context românesc.

B.7. Articole Publicate în Jurnale Academice

- Articole relevante din jurnale academice precum *Urbanismul. Serie Nouă*, *Revista Română de Sociologie* și *Revista Română de Statistică*, care abordează dinamica demografică periurbană și strategiile de incluziune socială.

B.8. Rapoarte Instituționale Oficiale

- Rapoarte anuale ale Direcției Județene de Statistică Ilfov privind evoluția indicatorilor demografici și socio-economici.
- Rapoarte ale Agenției Județene pentru Ocuparea Forței de Muncă Ilfov.
- Strategia de Dezvoltare a Județului Ilfov 2021-2027.
- Banca Mondială. (2020). Ilfov County Development Strategy 2030 - Diagnostic Analysis.

B.9. Surse Relevante și Site-uri Oficiale

- Articole din publicații locale și județene (ex: Jurnalul de Ilfov) referitoare la proiecte de dezvoltare în Comuna Găneasa.
- Site-ul oficial al Primăriei Comunei Găneasa (www.primariaganeasailfov.ro).
- Site-ul Consiliului Județean Ilfov (www.cjilfov.ro).
- Site-ul Institutului Național de Statistică (www.insse.ro).
- Site-ul Agenției Naționale pentru Locuințe (www.anl.ro).
- Platforma Populatia.ro pentru date demografice agregate.



ANEXE

Anexa 1 – METODOLOGIE Sistemul USTGU by VEGO

Notă finală: Prezentul studiu a fost elaborat pe baza datelor disponibile la momentul actualizării și prelucrării prin sistemul RENDA INFOSYSTEM, utilizând cu prioritate informațiile consolidate în TBFRT și TTPOSI.