



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  
Analiza – Diagnostic Multicriterial Integrat*

Analiza – Diagnostic Multicriterial Integrat

Beneficiar  
Comuna Găneasa, Județul Ilfov

# ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI GĂNEASA

Proiectant General  
Vego Concept Engineering S.R.L.






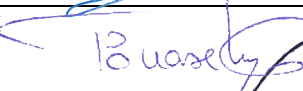
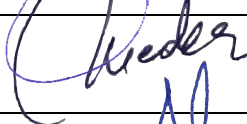
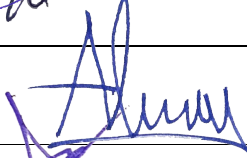
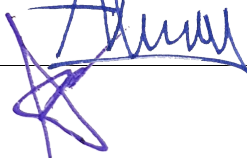


## FOAIE DE CAPĂT

|                    |  |
|--------------------|--|
| 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             | Analiza – Diagnostic Multicriterial Integrat                               |
| Data elaborării    | IAN 2026   |



## COLECTIV DE ELABORARE

|                    |                                 |  |   |
|--------------------|---------------------------------|--|---|
| 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   |  |   |



## CUPRINS

|   |    |
|---|----|
| CAPITOLUL 0 – SINTEZĂ ȘI METODOLOGIE .....  | 6  |
| SINTEZĂ .....   | 6  |
| BIBLIOGRAFIE .....  | 10 |
| Capitolul 1: FUNDAMENTAREA GENERALĂ A STUDIULUI .....   | 11 |
| 1.1. Domeniul de Studiu .....   | 11 |
| 1.2. Principii Fundamentale .....   | 11 |
| 1.3. Tematici Principale Acoperite .....  | 12 |
| 1.4. Detalierea Tematicilor Principale .....  | 12 |
| 1.5. Sub-teme Analitice .....   | 12 |
| 1.6. Subiecte-cheie ale Studiului .....   | 13 |
| 1.7. Cuvinte-cheie Relevante .....  | 13 |
| 1.8. Singularități Specifice Inițiale (Date Cheie actualizate Septembrie 2025) .....  | 13 |
| 1.9. Clarificarea Contextului și Tendințelor Evolutive .....  | 13 |
| 1.10. Corelarea cu Strategii Superioare și Documentații Conexe .....  | 14 |
| 1.11. Identificarea Zonelor Relevante și Evaluarea Riscurilor .....   | 14 |
| 1.12. Evaluarea Patrimoniului și Valorilor Identitare .....   | 14 |
| 1.13. Caracterul Integrativ al Analizei .....   | 14 |
| 1.14. Potențialul de Dezvoltare Durabilă .....  | 15 |
| 1.15. Recomandări Tehnice Generale .....  | 15 |
| 1.16. Recomandări pentru Monitorizare și Actualizare .....  | 15 |
| 1.17. Prezentarea Evoluției Istorice .....  | 15 |
| 1.18. Indicatori și Parametri Standardizați .....   | 15 |
| 1.19. Surse Documentare și Limitări Metodologice .....  | 15 |
| Capitolul 2: CADRUL TEORETIC, CONCEPTUAL ȘI METODOLOGIC GENERAL .....   | 17 |
| 2.1. Integrarea Principiilor Analitice Avansate în Analiza Urbanistică .....  | 17 |
| 2.2. Metodologia Generală de Cercetare și Analiză Aplicată Studiului .....  | 18 |
| 2.3. Abordarea Digitală și Structurată în Elaborarea PUG .....  | 20 |
| Capitolul 3: ANALIZA TEMATICĂ SPECIFICĂ A COMUNEI GĂNEASA .....   | 21 |
| 3.1. Diagnoza Detaliată a Situației Existente Referitoare la Analiza Diagnostică Multicriterială Integrată a Comunei Găneasa în UAT Comuna Găneasa, Județul Ilfov ..... | 21 |



|  |    |
|--|----|
| 3.2. Identificarea Disfuncționalităților, Conflictelor și Oportunităților Specifice Tematicii Analiza Diagnostică Multicriterială Integrată a Comunei Găneasa..... | 26 |
| 3.3. Scenarii de Evoluție Posibilă pentru Analiza Diagnostică Multicriterială Integrată a Comunei Găneasa (Abordare Generală Adaptată) .....                       | 29 |
| Capitolul 4: PROPUNERI ȘI RECOMANDĂRI STRATEGICE GENERALE PENTRU PLANUL URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI GĂNEASA, JUDEȚUL ILFOV .....                                 | 31 |
| 4.1. Direcții Strategice de Dezvoltare Fundamentate pe Analiza Tematică Specifică a Comunei Găneasa .....  | 31 |
| 4.2. Măsurile și Acțiunile Generale Propuse pentru Domeniul Tematic Specific al Analizei Diagnostice Integrate pentru Găneasa.....                                 | 34 |
| 4.3. Indicatori de Monitorizare și Evaluare a Propunerilor Generale Specifice pentru Comuna Găneasa .....  | 38 |
| Capitolul 5: INTEGRAREA REZULTATELOR STUDIULUI ÎN PUG ȘI DOCUMENTAȚII CONEXE .....   | 40 |
| 5.1. SECȚIUNEA PENTRU MEMORIUL GENERAL AL PUG .....  | 40 |
| 5.2. SECȚIUNEA PENTRU REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM (RLU) .....   | 42 |
| 5.3. SECȚIUNEA PENTRU PLANȘA DE REGLEMENTĂRI ȘI PLANȘE GIS .....   | 46 |
| Capitolul 6: Concluzii, Sinteză Operativă și Bibliografie.....   | 50 |
| 6.1. Sinopsis Executiv al Studiului.....   | 50 |
| Scopul și Contextul General .....  | 50 |
| Principii și Metodologii.....  | 50 |
| Aspecte-cheie ale Analizei.....  | 50 |
| Concluzii Majore.....  | 50 |
| Recomandări Strategice Esențiale.....  | 51 |
| 6.2. Concluzii Operative și Actualizări de Date .....  | 51 |
| 6.2.1. Indicatori Cheie de Actualizat și Validat.....  | 51 |
| 6.2.2. Propuneri Strategice Noi Derivate din Analiză.....  | 51 |
| BIBLIOGRAFIE .....   | 52 |
| I. Legi.....   | 52 |
| II. Hotărâri ale Guvernului (HG) .....   | 52 |
| III. Ordonanțe ale Guvernului (OG).....  | 53 |
| IV. Ordine Ministeriale.....   | 53 |
| V. Standarde Naționale și Directive Europene .....   | 54 |
| VI. Alte Planuri și Strategii de Referință .....   | 54 |



## CAPITOLUL 0 – SINTEZĂ ȘI METODOLOGIE

### SINTEZĂ

Prezentul document sintetizează analiza diagnostică multicriterială integrată, esențială pentru fundamentarea Planului Urbanistic General (PUG) al Comunei Găneasa și a localităților sale componente: Cozieni, Moara Domnească, Piteasca și Șindrilița. Această analiză, elaborată printr-o abordare digitală și multicriterială conform metodologiei USTGU și utilizând date din sistemul informatic RENDA, urmărește o înțelegere aprofundată a teritoriului sub multiple aspecte – natural, social, economic, infrastructural și cultural – pentru a identifica disfuncționalitățile, potențialul de dezvoltare și a formula direcții strategice durabile.

### Fundamentarea Generală a Studiului

Studiul acoperă teritoriul administrativ al Comunei Găneasa, o zonă periurbană în transformare, marcată de creștere demografică și presiune imobiliară. Actualizarea PUG este imperativă pentru a ghida dezvoltarea coerentă, conform prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și politicilor regionale. Principiile fundamentale includ dezvoltarea durabilă integrată, coerența teritorială, fundamentarea pe date verificate, echitatea socio-spațială, protecția patrimoniului și mediului, participarea publică, adaptabilitatea și eficiența resurselor.

### Metodologie

Metodologia USTGU by VEGO (Ultimate Self TXT GIS Urbanism) reprezintă un ecosistem digital inteligent, modular și iterativ, care asigură acuratețe și eficiență în studiile de fundamentare. Aceasta este pe deplin aliniată cu legislația română (Legea nr. 350/2001, HG nr. 525/1996), susținând rolul strategic al PUG. Caracterul inovator al USTGU se manifestă prin trasabilitate digitală completă, validare automată a datelor, planificare adaptivă și un management integrat al informațiilor, beneficiind de integrarea nativă a inteligenței artificiale din RENDA[INFO][SYSTEM] și a capacităților GIS avansate. Aplicarea acestei metodologii asigură o rigoare analitică superioară, coerență internă și externă, eficiență în elaborare și o fundamentare solidă a deciziilor urbanistice.

### Prezentare Generală a Analizei

Analiza diagnostică acoperă zece axe tematice majore, de la cadrul general și strategic, analiza cadrului natural, socio-demografică, economică, utilizarea terenurilor, circulație, echipare tehnico-edilitară, patrimoniu cultural, până la opiniile populației și sinteza SWOT. Fiecare axă este detaliată prin subteme specifice și abordări analitice (statistică, GIS, comparativă, SWOT).

Subiectele cheie includ starea infrastructurii (apă-canal), presiunea imobiliară, calitatea vieții, potențialul economic (A0), protecția patrimoniului și riscurile specifice. Contextul evolutiv indică o dinamică de suburbanizare, cu cerere crescută pentru locuințe și dezvoltarea infrastructurii de transport, dar și provocări legate de utilități și menținerea identității rurale. Scopul final al acestei analize este fundamentarea propunerilor de zonificare și reglementare din cadrul noului PUG.



## Cadrul Teoretic și Conceptual

Analiza utilizează o serie de principii conceptuale moderne, menite să ofere o înțelegere aprofundată a dinamicii teritoriale și a interacțiunilor complexe dintre componentele socio-economice, spațiale și infrastructurale. Abordarea metodologică de tip SoPh[A]iloTechnology orientează studiul prin Idei Forță Directoare (CFDI), precum „Dezvoltarea durabilă și armonioasă a infrastructurii”, promovând o perspectivă transdisciplinară și sistemică asupra teritoriului.

Aplicarea principiilor consonantiste facilitează identificarea zonelor de echilibru (consonanță) și a celor de tensiune (disonanță) din structura teritorială – de exemplu, contrastul dintre ritmul accelerat al dezvoltării rezidențiale și infrastructura edilitară insuficientă. Această abordare permite formularea unor soluții de coerență spațială și funcțională, bazate pe echilibru între creștere, calitate a vieții și sustenabilitate.

Prin integrarea acestor instrumente conceptuale și analitice, studiul poate fi transpus într-un sistem clar de Unități Teritoriale de Referință (UTR) și într-un set coerent de reguli urbanistice și reglementări operaționale, capabile să asigure o dezvoltare coerentă, echilibrată și adaptată realităților locale.

## Analiza Tematică Specifică (Sinteză)

Comuna Găneasa (SIRUTA 103.130), cu 4.641 ha și o populație estimată la 5.602 locuitori (iulie 2024), are un PUG anterior din 2001. Situată în Câmpia Vlăsiei, cu soluri fertile, comuna are un climat temperat-continental și beneficiază de păduri (Eforie, Pustnicul) și râul Pasărea, fiind în proximitatea sitului Natura 2000 “Lacul și Pădurea Cernica”. Riscurile includ seismicitate (0,20g) și inundații locale. Fondul construit este predominant rural, cu dezvoltări noi și două monumente LMI (Biserica Moara Domnească, Biserica Piteasca). Populația este tânără (70,42% sub 50 ani), iar locuirea individuală. Infrastructura de transport include DN2 și DJ100/300, cu transport public STB. Un proiect major de apă-canal (245 mil. RON) este în curs, iar rețeaua de gaze în extindere. Dotările includ 5 grădinițe, 5 școli, 2 cămine culturale și un dispensar. Economic, predomină agricultura, industria nepoluantă și piscicultura (62 firme active în 2023).

## Analiza SWOT:

- **Puncte Tari:** Poziționare strategică (proximitate București, DN2, A0), cadru natural valoros, populație tânără, patrimoniu cultural, interes investițional, angajament administrativ pentru modernizare.
- **Puncte Slabe:** Infrastructură edilitară și rutieră incompletă, dependență economică de București, dotări publice subdezvoltate, PUG anterior depășit, cadastru sistematic redus (15%).
- **Oportunități:** Accesare fonduri europene/naționale, impact A0, dezvoltare pol economic (Șindrilița), turism rural/cultural, soluții “Smart Village”, agricultură performantă.
- **Amenințări:** Presiune urbanistică necontrolată, creșterea traficului, infrastructură insuficientă, efecte schimbări climatice, capacitate administrativă limitată.



### Disfuncționalități Majore Identificate:

- Infrastructură tehnico-edilitară și rutieră incompletă și neuniform dezvoltată.
- Dezvoltare urbană fragmentată, fără o viziune unitară.
- Presiune accentuată pe fondul funciar agricol și natural.
- Dotări publice și servicii comunitare insuficiente în raport cu populația în creștere.
- Subdezvoltare economică locală și dependență de navetism.
- Lipsa unei strategii clare de valorificare durabilă a patrimoniului cultural și natural.

### Propuneri și Recomandări Strategice Generale:

#### Obiective Strategice Generale (OSG)

- **OSG1:** Dezvoltare teritorială coerentă și sustenabilă (extindere controlată intravilan, protecție terenuri agricole/naturale).
- **OSG2:** Modernizare integrală a infrastructurii edilitare și de transport (apă-canal, gaze, drumuri, velo).
- **OSG3:** Creșterea calității vieții și a coeziunii sociale (servicii publice, spații publice, incluziune).
- **OSG4:** Stimularea dezvoltării economice locale, diverse și sustenabile (investiții nepoluante, antreprenariat, agricultură).
- **OSG5:** Protecția și valorificarea durabilă a patrimoniului natural și cultural.
- **OSG6:** Creșterea rezilienței la riscuri și la schimbările climatice.

### Principii de Intervenție Specifice:

- Dezvoltare integrată și coordonată.
- Prioritizarea investițiilor în infrastructura critică.
- Dezvoltare urbană compactă și utilizare eficientă a terenului.
- Protecție strictă a mediului și a resurselor naturale.
- Parteneriat public-privat-comunitar extins.
- Transparență decizională și participare civică continuă.
- Respectarea și consolidarea identității locale.



#### Tipologii de Intervenții Recomandate:

- **Normative:** Actualizarea RLU (definire UTR-uri, funcțiuni, indicatori urbanistici), reglementări specifice pentru zonele protejate sau cu risc, promovarea eficienței energetice în construcții.
- **Investiționale:** Proiecte de infrastructură, modernizarea și dotarea unităților de învățământ, crearea unui centru medical modern, amenajarea unui parc central, dezvoltarea unei zone economice, restaurarea patrimoniului.
- **Manageriale:** Crearea unei Unități de Implementare a PUG, îmbunătățirea capacității administrative pentru atragerea de fonduri, implementarea unui sistem GIS integrat.

#### Proiecte Pilot Exemplificative:

- “Găneasa Centru Modern și Accesibil”
- “Parc Logistic Șindrilița Verde”
- “Coridor Verde-Albastru Râul Pasărea”

#### Indicatori de Monitorizare (KPI):

- Gradul de **acoperire a populației cu rețele de utilități publice** (apă, canalizare, gaze, energie electrică);
- **Lungimea totală a drumurilor modernizate** raportată la rețeaua rutieră existentă;
- **Rata de școlarizare** și participare la educație în rândul copiilor și tinerilor;
- **Suprafața medie de spațiu verde disponibilă per locuitor;**
- **Numărul de locuri de muncă nou create** la nivel local;
- **Procentul de colectare selectivă a deșeurilor**, ca indicator al sustenabilității și responsabilității ecologice.

#### Integrarea Rezultatelor în PUG:

Rezultatele și concluziile acestei analize vor fi transpuse în reglementări obligatorii în cadrul Regulamentului Local de Urbanism (RLU) și al documentației PUG, contribuind la fundamentarea coerentă a tuturor componentelor planului. Acestea vor sta la baza:

- **Memoriului General**, prin definirea sintezei disfuncționalităților și potențialului teritorial, a direcțiilor strategice de dezvoltare, a zonelor de intervenție prioritară și a alinierii cu politicile publice naționale și județene;
- **Regulamentului Local de Urbanism**, prin elaborarea articolelor specifice pentru fiecare Unitate Teritorială de Referință (UTR), a reglementărilor pentru zonele speciale și a normelor generale de aplicare;
- **Documentației cartografice**, prin integrarea informațiilor privind zonificarea funcțională, rețelele tehnico-edilitare și de circulație, zonele de risc și cele protejate, precum și prin realizarea unui bilanț teritorial actualizat care să reflecte starea reală a teritoriului.



Prin această abordare integrată, analiza devine fundamentul operațional al întregii documentații de urbanism, asigurând coerență, trasabilitate și aplicabilitate practică în procesul de planificare și reglementare.

## BIBLIOGRAFIE

*Notă: Această secțiune va fi completată la finalul documentației cu toate sursele legislative, normative și documentare citate pe parcursul studiului, formate conform standardelor academice.*

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.
- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată.
- Ordinul MDRAP nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001.



## Capitolul 1: FUNDAMENTAREA GENERALĂ A STUDIULUI

Prezentul document constituie baza analizei diagnostice multicriteriale integrate, etapă esențială în procesul de elaborare a Planului Urbanistic General (PUG) al Comunei Găneasa, județul Ilfov, care include și satele componente Cozieni, Moara Domnească, Piteasca și Șindrilița. Analiza urmărește o înțelegere complexă și aprofundată a teritoriului, prin abordarea principalelor dimensiuni — naturală, socială, economică, infrastructurală și culturală — cu scopul de a identifica disfuncționalitățile existente, de a evidenția potențialul de dezvoltare și de a stabili direcții strategice de acțiune coerente și sustenabile. Documentul se aliniază cadrului legislativ național și european în vigoare, respectând totodată particularitățile locale și principiile dezvoltării teritoriale durabile.

### 1.1. Domeniul de Studiu

Domeniul prezentului studiu îl constituie Analiza Diagnostică Multicriterială Integrată a teritoriului administrativ al Comunei Găneasa, județul Ilfov, realizată în scopul fundamentării Planului Urbanistic General (PUG). Studiul examinează în mod corelat principalele dimensiuni ale teritoriului – fizico-geografică, socio-demografică, economică, infrastructurală, de mediu și de patrimoniu cultural – pentru a oferi o imagine completă asupra stării actuale și perspectivei de dezvoltare.

Comuna Găneasa, situată în imediata vecinătate a Municipiului București, se află într-un proces accelerat de transformare specific zonelor periurbane, caracterizat prin creștere demografică, extindere rezidențială și presiune asupra terenurilor agricole și infrastructurii existente. În acest context, actualizarea Planului Urbanistic General devine o necesitate strategică, menită să orienteze dezvoltarea locală într-un mod echilibrat, coerent și sustenabil.

Demersul se desfășoară în conformitate cu legislația urbanistică națională (Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu modificările și completările ulterioare; Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată), în corelare cu politicile regionale și metropolitane (PDR București–Ilfov, PMUD București–Ilfov) și în acord cu obiectivele europene de dezvoltare durabilă.

### 1.2. Principii Fundamentale

Prezentul studiu se ghidează după următoarele principii fundamentale de planificare teritorială:

- **Principiul Dezvoltării Durabile Integrate:** Armonizarea sistematică a obiectivelor de dezvoltare economică, socială și de mediu.
- **Principiul Coerenței Teritoriale și Legislative:** Asigurarea alinierii cu documentațiile de rang superior și cu legislația în vigoare.
- **Principiul Fundamentării pe Date Verificate:** Bazarea analizelor și propunerilor pe informații actuale, complete și validate.
- **Principiul Echității Socio-Spațiale și al Calității Vieții:** Asigurarea accesului echitabil la resurse, servicii și un mediu de viață sănătos pentru toți locuitorii.



- **Principiul Protecției Integrate a Patrimoniului și Mediului:** Conservarea și valorificarea responsabilă a resurselor naturale și culturale.
- **Principiul Participării Publice Active și al Transparenței Decizionale:** Implicarea comunității în procesul de planificare.
- **Principiul Adaptabilității și Rezilienței:** Conceperea unor soluții flexibile, capabile să răspundă schimbărilor climatice și socio-economice.
- **Principiul Eficienței și Utilizării Raționale a Resurselor:** Optimizarea utilizării terenurilor și a investițiilor în infrastructură.

### 1.3. Tematici Principale Acoperite

---

Analiza diagnostică acoperă următoarele zece axe tematice majore:

- Cadrul General și Strategic al Comunei Găneasa.
- Analiza Cadrului Natural și de Mediu.
- Analiza Socio-Demografică.
- Analiza Economiei Locale.
- Analiza Utilizării Terenurilor și Funcțiunilor Urbane.
- Analiza Circulației și Transporturilor.
- Analiza Echipării Tehnico-Edilitare.
- Analiza Patrimoniului Cultural și Istoric.
- Analiza Opiniilor și Așteptărilor Populației.
- Sinteza Diagnosticului Multicriterial (Analiza SWOT).

### 1.4. Detalierea Tematicilor Principale

---

Fiecare axă tematică este detaliată prin sub-teme specifice, de exemplu: pentru Axa 2 (Mediu) – relief, climă, hidrografie, resurse naturale, riscuri naturale, calitatea factorilor de mediu, gestionarea deșeurilor; pentru Axa 4 (Economie) – structura economică, infrastructura economică, piața muncii, potențial de dezvoltare.

### 1.5. Sub-teme Analitice

---

Abordarea analitică include: analiza statistică a datelor, analiza spațială GIS, analiza comparativă (cu normative, cu alte UAT-uri similare), analiza SWOT, identificarea corelațiilor cauză-efect, modelarea tendințelor (unde este posibil) și analiza de impact potențial al diverselor scenarii de dezvoltare.



## 1.6. Subiecte-cheie ale Studiului

Subiectele cheie investigate includ: starea infrastructurii tehnico-edilitare (în special apă-canal), presiunea imobiliară și extinderea intravilanului, calitatea vieții în mediul rural periurban, potențialul de dezvoltare economică în contextul AO, protecția patrimoniului natural și cultural, riscurile specifice teritoriului și nevoile comunității în raport cu serviciile publice.

## 1.7. Cuvinte-cheie Relevante

PUG Găneasa, Analiză Diagnostic, Dezvoltare Urbană Găneasa, Județul Ilfov, Infrastructură Găneasa, Mediu Găneasa, Patrimoniu Găneasa, Economie Locală Găneasa, Mobilitate Găneasa, Locuire Găneasa, Servicii Publice Găneasa, Riscuri Naturale Găneasa, Suburbanizare Găneasa, Planificare Teritorială Găneasa, Strategie Dezvoltare Găneasa, USTGU Găneasa, Calitatea Vieții Găneasa, Participare Publică Găneasa, Sustenabilitate Găneasa, Coeziune Socială Găneasa.

## 1.8. Singularități Specifice Inițiale (Date Cheie actualizate Septembrie 2025)

- **Cod SIRUTA:** 103130
- **Suprafața totală a UAT:** 4.641 ha
- **Populația estimată (2024):** 5.602 locuitori
- **Anul aprobării PUG anterior:** 2001
- **Distanța față de București:** aproximativ 15 km
- **Numărul satelor componente:** 5 (Găneasa, Cozieni, Moara Domnească, Piteasca, Șindrilița)
- **Drum național principal:** DN2
- **Proiect major de infrastructură apă-canal Găneasa–Afumați:** valoare estimată 245.065.894,30 RON
- **Risc seismic (acelerația terenului):** 0,20 g
- **Grad estimat de acoperire cu cadastru sistematic:** 15%
- **Număr monumente istorice clasate în LMI:** 2
- **Procentul populației cu vârsta între 0–49 ani:** 70,42%
- **Principalele activități economice:** agricultură, industrie nepoluantă, piscicultură
- **Cartier pentru tineri – obiectiv PUG:** planificat
- **Starea generală a rețelei de canalizare:** în curs de modernizare majoră
- **Păduri relevante pe teritoriul comunei:** Eforie, Pustnicul, Cojasca, Găneasa
- **Situl Natura 2000 în proximitate:** Lacul și Pădurea Cernica
- **Sursa de finanțare pentru actualizarea PUG:** PNRR
- **Orizont de valabilitate al noului PUG:** 10 ani



- Numărul firmelor active (2023): 62

### 1.9. Clarificarea Contextului și Tendințelor Evolutive

---

Comuna Găneasa se înscrie în dinamica specifică zonei metropolitane București, caracterizată prin suburbanizare, creștere demografică prin migrație dinspre Capitală, presiune pe infrastructură și pe fondul funciar. Tendințele includ o cerere crescută pentru locuințe individuale, dezvoltarea infrastructurii de transport (proximitatea A0), o potențială creștere a activităților logistice și de servicii, dar și provocări legate de asigurarea utilităților, protecția mediului și menținerea identității rurale. Schimbările climatice (secetă, ploi torențiale) și necesitatea adaptării la acestea, alături de digitalizare și obiectivele de dezvoltare durabilă (Green Deal), vor influența semnificativ planificarea viitoare. Noul PUG trebuie să ofere un cadru de reglementare capabil să gestioneze aceste tendințe complexe într-o manieră sustenabilă.

### 1.10. Corelarea cu Strategii Superioare și Documentații Conexe

---

Analiza diagnostică pentru PUG Găneasa se corelează direct cu Planul de Amenajare a Teritoriului Județean (PATJ) Ilfov (Planul de Dezvoltare Regională (PDR) București-Ilfov 2021-2027, Planul de Mobilitate Urbană Durabilă (PMUD) București-Ilfov 2016-2030 și Strategia Națională de Dezvoltare Durabilă a României. Se vor prelua direcțiile strategice privind dezvoltarea periurbană, protecția coridoarelor verzi, modernizarea infrastructurii și creșterea calității vieții, asigurându-se compatibilitatea cu politicile de la nivel superior.

### 1.11. Identificarea Zonelor Relevante și Evaluarea Riscurilor

---

Zone relevante includ: vetrele satelor (pentru consolidare și protecția caracterului tradițional), zonele de extindere a intravilanului (pentru dezvoltare controlată), proximitatea DN2 și a viitoarei A0 (pentru dezvoltare economică), coridoarele râului Pasărea și ale pădurilor (pentru protecție ecologică și agrement), zonele cu monumente istorice (pentru conservare).

Riscuri specifice includ: riscul seismic (0,20g), inundații locale pe râul Pasărea și afluenți, incendii de vegetație, presiune urbanistică necontrolată, deficit de infrastructură. Aceste riscuri vor fi transpuse în reglementări specifice în cadrul Regulamentului Local de Urbanism și pe planșele de risc aferente PUG.

### 1.12. Evaluarea Patrimoniului și Valorilor Identitare

---

Patrimoniul Comunei Găneasa include cele două biserici monument istoric (Moara Domnească și Piteasca), Conacul Cozieni, elemente de arhitectură vernaculară, situri arheologice potențiale, peisajul natural al Codrilor Vlăsiei și al văii Pasărea, precum și tradiții locale. Este necesară protejarea și integrarea acestora în dezvoltarea viitoare, iar noul PUG va institui zone de protecție și reguli specifice pentru aceste elemente valoroase.

### 1.13. Caracterul Integrativ al Analizei

---

Analiza diagnostică este integrativă, corelând aspectele demografice cu necesarul de locuințe și dotări, dezvoltarea economică cu infrastructura și piața muncii, protecția mediului cu planificarea



funcțională, și mobilitatea cu accesibilitatea și calitatea vieții. De exemplu, noul PUG va corela extinderea zonelor rezidențiale cu necesarul de noi unități școlare și cu extinderea rețelelor de utilități.

#### 1.14. Potențialul de Dezvoltare Durabilă

---

Comuna Găneasa are potențial de dezvoltare durabilă prin: valorificarea poziției strategice (dezvoltare economică logistică/servicii), protejarea și extinderea capitalului natural (păduri, coridoare verzi-albastre), promovarea energiilor regenerabile (CEF Găneasa 1), dezvoltarea turismului rural și cultural, îmbunătățirea calității locuirii și crearea unei comunități incluzive și reziliente. Noul PUG va transpune acest potențial în zonificări și reglementări specifice, precum UTR-uri dedicate dezvoltării economice sustenabile și turismului.

#### 1.15. Recomandări Tehnice Generale

---

Recomandările tehnice generale vor deveni prevederi obligatorii în RLU și vor viza: criteriile pentru extinderea controlată a intravilanului, standarde minime pentru infrastructura edilitară și rutieră în noile dezvoltări, reglementări pentru protecția zonelor naturale și a patrimoniului, principii de conformare arhitectural-urbanistică pentru diverse tipuri de zone funcționale, și măsuri de management al riscurilor.

#### 1.16. Recomandări pentru Monitorizare și Actualizare

---

Se vor propune indicatori cheie de performanță (KPI) pentru monitorizarea implementării PUG și a evoluției socio-economice și de mediu, iar un capitol dedicat monitorizării implementării PUG va fi inclus în Memoriul General. Se recomandă o revizuire a PUG la fiecare 5-7 ani sau ori de câte ori intervin modificări legislative majore sau schimbări semnificative în contextul local.

#### 1.17. Prezentarea Evoluției Istorice

---

Evoluția istorică a comunei, de la prima atestare documentară, la dezvoltarea recentă periurbană, va fi prezentată pentru a înțelege contextul actual și a fundamenta direcțiile viitoare de dezvoltare, cu accent pe transformările socio-economice și urbanistice post-1990.

#### 1.18. Indicatori și Parametri Standardizați

---

Se vor utiliza indicatori standardizați pentru: densitatea populației, gradul de ocupare a terenului (POT), coeficientul de utilizare a terenului (CUT), spațiul verde pe locuitor, gradul de acoperire cu utilități, indicatori de calitate a mediului, indicatori de mobilitate, indicatori economici etc., conform normativelor și bunelor practici.

#### 1.19. Surse Documentare și Limitări Metodologice

---

Sursele documentare principale includ: date statistice INS, date ANCPI/OCPI Ilfov, documentații de urbanism existente (PUG anterior Găneasa aprobat HCL nr. 18/2001, prelungit prin HCL nr. 24/2018), PUZ-uri, strategii de dezvoltare locale și regionale (PMUD București-Ilfov 2016-2030, PDR București-Ilfov 2021-2027, PATJ Ilfov), rapoarte ale instituțiilor de mediu, cultură și transport, hărți tematice, studii de specialitate (geotehnic, hidrologic etc. - acolo unde sunt disponibile și relevante pentru



diagnoză). Toate sursele menționate vor fi detaliate și formatate standard în capitolul final de Bibliografie al studiului.

Principala limitare a prezentei analize diagnostice constă în utilizarea datelor existente, agregate din diverse surse, fără a se fi realizat (în această etapă) studii de teren sau măsurători specifice suplimentare. Anumite date pot necesita actualizare sau confirmare prin studii de fundamentare detaliate în etapele următoare ale elaborării PUG. De asemenea, gradul de detaliu este limitat de caracterul integrativ al analizei, urmând ca studiile tematice specifice să aprofundeze fiecare domeniu.



## Capitolul 2: CADRUL TEORETIC, CONCEPTUAL ȘI METODOLOGIC GENERAL

Prezentul capitol definește fundamentele conceptuale și metodologice care stau la baza analizei diagnostice multicriteriale integrate, necesară elaborării Planului Urbanistic General (PUG) al Comunei Găneasa. Abordarea adoptată este una complexă, modernă și transdisciplinară, menită să asigure o înțelegere profundă a dinamicii teritoriale și să fundamenteze propuneri relevante, coerente și durabile.

### 2.1. Integrarea Principiilor Analitice Avansate în Analiza Urbanistică

Analiza diagnostică a comunei Găneasa urmărește o înțelegere profundă a interacțiunilor din teritoriu și a potențialului de dezvoltare, prin aplicarea unor cadre conceptuale menite să sporească relevanța și eficiența planificării.

#### 2.1.1. Abordarea SoPh[A]iloTechnology

Prezenta analiză este fundamentată pe o abordare ce îmbină rigoarea științifică și eficiența tehnologică (în special AI și GIS) cu o înțelegere aprofundată a contextului. Aplicarea acestei abordări în contextul PUG Găneasa se materializează prin:

- **Utilizarea Direcțiilor Strategice Prioritare:** Analiza este ghidată de direcții strategice majore, adaptate la specificul local. De exemplu, o direcție precum "Dezvoltarea Durabilă și Armonioasă a Infrastructurii Comunei Găneasa" va orienta analiza necesarului de utilități și transport, propunând soluții integrate. O altă direcție, "Păstrarea Identității Rurale în Contextul Suburbanizării", va ghida analiza fondului construit și a peisajului, promovând soluții care respectă specificul local.
- **Analiza Interacțiunilor Sistemice:** Se analizează interacțiunile dinamice dintre sistemul de planificare, comunitatea umană (locuitori, administrație, agenți economici) și teritoriul comunei (cadrul natural, infrastructură, patrimoniu). Scopul este de a identifica sinergiile și de a gestiona potențialele conflicte pentru a asigura o dezvoltare coerentă.
- **Abordarea Transdisciplinară:** Analiza integrează cunoștințe și metode din sociologie, economie, ecologie, geografie, istorie și inginerie pentru a oferi o imagine holistică asupra problemelor și potențialului comunei Găneasa.
- **Orientarea către Soluții Inovatoare și Adaptate:** Se încurajează depășirea abordărilor standard și căutarea unor soluții creative, adaptate specificului local și provocărilor viitoare (schimbări climatice, evoluții socio-economice).

#### 2.1.2. Principiile Analizei de Rezonanță Urbană

Principiile analizei de rezonanță urbană, inspirate din lucrările lui Ștefan Odobleja, oferă instrumente valoroase pentru înțelegerea dinamicii sistemului teritorial al comunei Găneasa.

- **Identificarea Consonanțelor și Disonanțelor:** Se analizează elementele care funcționează armonios (consonanțe) și cele care generează conflicte (disonanțe). O consonanță este



potențialul turistic generat de monumentele istorice și cadrul natural. O disonanță evidentă este dezvoltarea rezidențială rapidă neînsoțită de o infrastructură adecvată.

- **Analiza Polarităților:** Se examinează dihotomiile specifice teritoriului: dezvoltare accelerată vs. conservarea caracterului rural; presiunea suburbanizării vs. protejarea terenurilor agricole; interesele private vs. interesul public.
- **Principiul Compensării:** Pentru fiecare disonanță identificată se vor căuta măsuri compensatorii. De exemplu, extinderea unei zone industriale va fi compensată prin crearea unor perdele verzi de protecție.
- **Selectivitatea și Amplificarea Rezonanțelor Pozitive:** Analiza va identifica elementele de potențial (ex. proximitatea față de București ca factor de atractivitate economică) și va propune strategii pentru amplificarea acestor rezonanțe pozitive.
- **Similitudinea și Învățarea Contextuală:** Se vor analiza exemple de bună practică din alte comune periurbane cu profil similar pentru a adapta soluții viabile la contextul specific al Găneasei.

### 2.1.3. Abordarea Logică și Intuitivă în Planificare

Metodologia aplicată îmbină rigoarea analizei logice cu flexibilitatea și creativitatea viziunii strategice. Analiza datelor, identificarea faptelor relevante și structurarea informațiilor urmează un flux logic, de la general la particular, unde fiecare concluzie este fundamentată pe date concrete. În același timp, interpretarea complexă a datelor și generarea de soluții inovatoare necesită o abordare creativă, capabilă să identifice conexiuni mai puțin evidente și să formuleze recomandări cu viziune pe termen lung pentru Comuna Găneasa.

## 2.2. Metodologia Generală de Cercetare și Analiză Aplicată Studiului

Cadrul metodologic general este adaptat specificului unui studiu de fundamentare pentru PUG, respectând rigorile academice și cerințele practice ale planificării teritoriale.

### 2.2.1. Etapele Metodologice Standard ale Analizei Diagnostice

Procesul analitic parcurge, în mod iterativ și integrat, următoarele etape fundamentale:

- **Definirea Obiectivelor și a Ariei de Studiu:** Clarificarea scopului analizei și delimitarea precisă a teritoriului administrativ al Comunei Găneasa.
- **Colectarea și Structurarea Datelor:** Agregarea informațiilor din surse multiple (documentații, date statistice, baze de date GIS).
- **Validarea Preliminară a Datelor:** Evaluarea critică a actualității, acurateței și completitudinii datelor colectate.
- **Analiza Tematică Detaliată:** Examinarea aprofundată a fiecărui domeniu relevant (cadru natural, populație, economie, infrastructură etc.).



- **Identificarea Disfuncționalităților și Potențialului:** Identificarea principalelor probleme, dezechilibre, resurse și oportunități.
- **Sinteza Diagnostic Multicriterială (Analiza SWOT):** Realizarea unei analize integrate de tip Puncte Tari, Puncte Slabe, Oportunități, Amenințări.
- **Formularea Concluziilor și a Recomandărilor Preliminare:** Pe baza sintezei, se formulează recomandări strategice care vor orienta elaborarea PUG.

### 2.2.2. Instrumente Analitice Generice Utilizate

Pentru realizarea analizei, se utilizează un set variat de instrumente și tehnici:

- **Analiza Documentară:** Cercetarea aprofundată a surselor legislative, a documentațiilor de urbanism și a strategiilor relevante.
- **Analiza Statistică:** Prelucrarea și interpretarea datelor statistice oficiale pentru a identifica tendințe și indicatori cheie.
- **Analiza Spațială GIS:** Utilizarea Sistemelor Informaționale Geografice pentru analiza și vizualizarea datelor cu referință spațială.
- **Analiza SWOT:** Instrument de evaluare strategică pentru a sintetiza diagnosticul.
- **Analiza Multicriterială:** Utilizată pentru ierarhizarea problemelor și evaluarea variantelor.
- **Metode Comparative:** Analiza situației din Găneasa prin comparație cu normativele în vigoare sau cu alte UAT-uri similare.
- **Analiza Consultărilor Publice:** Prelucrarea informațiilor și opiniilor colectate de la actorii locali.

### 2.2.3. Surse de Date Primare și Secundare

Prezenta analiză se bazează pe un ansamblu de surse de date:

- **Surse de Date Primare (limitate):**
  - Observații indirecte și interpretări bazate pe analiza documentelor și hărților.
  - Rezultatele unor consultări publice și discuții anterioare.
- **Surse de Date Secundare (principale):**
  - Datele specifice Comunei Găneasa, consolidate (PUG anterior, PUZ-uri, HCL-uri, strategii).
  - Date Statistice Oficiale (INS, ANCP, ANOFM).
  - Documentații de Urbanism și Amenajare a Teritoriului (PATJ Ilfov, PDR București-Ilfov, PMUD).
  - Rapoarte și Studii ale Instituțiilor Publice (APM, DSP, DJC, ISU, ANAR).
  - Baze de Date GIS (Lista Monumentelor Istorice, Repertoriul Arheologic Național).
  - Legislație și Normative în Vigoare.



- Publicații de Specialitate.

### 2.3. Abordarea Digitală și Structurată în Elaborarea PUG

Metodologia specifică utilizată, denumită USTGU (Ultimate Self TXT GIS Urbanism), oferă un cadru structurat și digitalizat pentru elaborarea PUG. Principiile sale asigură o abordare riguroasă și coerentă a analizei diagnostice:

- **Modularitatea:** Analiza este structurată pe domenii tematice distincte (ex: mediu, locuire, economie, infrastructură), permițând o investigare detaliată a fiecărui aspect și o integrare ulterioară a concluziilor.
- **Digitalizarea și Integrarea GIS:** Toate datele cu referință spațială sunt gestionate și analizate utilizând instrumente GIS, permițând vizualizarea distribuției fenomenelor și identificarea relațiilor teritoriale.
- **Trasabilitatea:** Se urmărește crearea unui lanț logic de la datele brute la concluzia diagnostică, asigurând că fiecare constatare este fundamentată pe informații verificate și analize documentate.
- **Orientarea către Soluții:** Analiza nu este un scop în sine, ci un instrument pentru fundamentarea și orientarea viitoarelor propuneri și reglementări din cadrul PUG Găneasa.
- **Coerența Semantică:** Se utilizează un limbaj standardizat pentru a asigura o înțelegere unitară și a facilita procesarea automată a informațiilor în etapele ulterioare.

Prin utilizarea riguroasă a acestor principii, se asigură o analiză diagnostică structurată și fundamentată, pregătind terenul pentru etapele subsecvente de elaborare a Planului Urbanistic General al Comunei Găneasa.



### Capitolul 3: ANALIZA TEMATICĂ SPECIFICĂ A COMUNEI GĂNEASA

Această secțiune constituie nucleul principal al studiului și dezvoltă în mod detaliat temele fundamentale relevante pentru elaborarea Planului Urbanistic General al Comunei Găneasa. Analiza este structurată pe domenii tematice majore, adaptate specificului local al teritoriului administrativ, și se bazează pe datele consolidate și corelate la nivelul comunei Găneasa, județul Ilfov.

Structura capitolului respectă cadrul metodologic general de analiză PUG, fiind adaptată, extinsă și completată cu informații, indicatori și interpretări specifice situației teritoriale, sociale, economice și de mediu din Găneasa, în vederea fundamentării reglementărilor urbanistice și a direcțiilor strategice de dezvoltare.

#### 3.1. Diagnoza Detaliată a Situației Existente Referitoare la Analiza Diagnostică Multicriterială Integrată a Comunei Găneasa în UAT Comuna Găneasa, Județul Ilfov

##### 3.1.1. Colectarea și Validarea Datelor Specifice

Procesul de colectare și validare a datelor privind Comuna Găneasa s-a fundamentat pe informații centralizate, verificate și actualizate la nivelul anului 2025, provenite din surse oficiale și documente strategice relevante. Baza de date astfel constituită cuprinde o gamă extinsă de informații esențiale pentru fundamentarea:

- **geografice** – poziționare, relief, climă, hidrografie;
- **demografice** – populație, structură pe vârste și tendințe de evoluție;
- **economice** – firme active, domenii de activitate predominante;
- **infrastructurale** – rețele de drumuri, utilități publice și servicii;
- **de mediu** – suprafețe împădurite, factori de risc și vulnerabilități naturale;
- **de patrimoniu** – monumente istorice și obiective culturale clasate în Lista Monumentelor Istorice (LMI).

Datele au fost corelate din surse multiple, precum documentațiile urbanistice anterioare (PUG precedent), hotărâri ale Consiliului Local, strategii de dezvoltare locală și județeană, baze de date statistice oficiale și răspunsuri la chestionare locale, pentru a asigura coerența, acuratețea și relevanța analizei.

Informațiile relevante pentru fiecare domeniu au fost structurate pe categorii urbanistice, conform metodologiei USTGU, facilitând realizarea unei analize tematice detaliate și integrate.

De exemplu, în domeniul infrastructurii, proiectul regional de apă-canal a fost identificat ca investiție strategică majoră, cu impact direct asupra dezvoltării comunei.

Totodată, procesul de validare a evidențiat discrepanțe punctuale între diferite surse de date (de exemplu, în ceea ce privește suprafața totală a intravilanului), care vor necesita clarificări și verificări suplimentare în etapele următoare ale elaborării PUG.



### 3.1.2. Analiza Indicatorilor Cheie

Principalii indicatori cheie pentru Comuna Găneasa, reflectând situația la data de Septembrie 2025, sunt:

#### Demografie și Locuire

- **Populație totală:** 5.602 locuitori, cu o creștere de 8,85% între recensămintele din 2011 și 2021.
- **Densitatea populației:** 120,7 loc/km<sup>2</sup>.
- **Structura pe vârste:** Populație tânără, cu 70,42% dintre locuitori având sub 50 de ani.
- **Fond locativ:** 1.947 de locuințe.

#### Teritoriu și Administrație

- **Suprafața totală UAT:** 4.641 ha.
- **Intravilan existent (PUG anterior):** 2124 ha, suprafață extinsă considerabil prin documentații de urbanism ulterioare.
- **PUG anterior:** Aprobat în anul 2001, fiind depășit de dinamica teritorială.
- **Cadastru sistematic:** Acoperire redusă, de doar 15%.

#### Economie

- **Agenți economici:** 62 de firme active.
- **Forță de muncă:** 98 de angajați înregistrați la nivel local.
- **Cifra de afaceri totală:** 22.453.605 RON.
- **Activități principale:** Agricultură, industrie nepoluantă, piscicultură.

#### Infrastructură

- **Rețea stradală:** Aproximativ 45 km.
- **Utilități:** Gradul de acoperire este în curs de îmbunătățire majoră prin proiecte regionale, estimările anterioare fiind de 80% pentru apă potabilă și 50% pentru canalizare. Rețeaua de gaze naturale este în extindere.

#### Mediu și Patrimoniu

- **Resurse naturale:** Pădurile Eforie, Pustnicul, Cojasca, Găneasa și râul Pasărea.
- **Monumente istorice:** 2 monumente înscrise în Lista Monumentelor Istorice (LMI).



### 3.1.3. Identificarea Actorilor Relevanți

Dezvoltarea Comunei Găneasa este influențată de o multitudine de actori, ale căror interese și acțiuni trebuie luate în considerare în procesul de planificare:

#### Autorități Locale și Județene

- **Autoritatea Publică Locală (APL):** Primăria și Consiliul Local Găneasa, conduse de primarul în funcție, sunt principalii inițiatori și responsabili pentru elaborarea și implementarea PUG.
- **Autorități Județene și Regionale:** Consiliul Județean Ilfov (avizează PUG, finanțează proiecte), Prefectura Ilfov (control legalitate), Agenția pentru Dezvoltare Regională București-Ilfov (PDR BI), Asociația de Dezvoltare Intercomunitară pentru Transport Public București-Ilfov (TPBI).

#### Instituții Naționale și Agenții de Reglementare

- Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCP) / Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară (OCPI) Ilfov.
- Agenția pentru Protecția Mediului (APM) Ilfov.
- Sistemul de Gospodărire a Apelor (SGA) Ilfov-București (ANAR).
- Direcția Județeană pentru Cultură (DJC) Ilfov.
- Inspectoratul pentru Situații de Urgență (ISU) București-Ilfov.
- Compania Națională de Administrare a Infrastructurii Rutiere (CNAIR).
- Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației (MDLPA) și alte ministere de resort.

#### Alți Actori

- **Operatori de Utilități:** Companii precum Apă-Canal Ilfov S.A., E-Distribuție Muntenia, Distrigaz Sud Rețele.
- **Agenți Economici:** Firmele locale și investitorii existenți sau potențiali (ex. dezvoltatorii parcului fotovoltaic, ai zonelor logistice).
- **Comunitatea Locală:** Cetățenii comunei (5.602 locuitori), ONG-uri locale și grupuri de inițiativă civică.
- **Experți și Proiectanți:** Echipele multidisciplinare care elaborează PUG și studiile de fundamentare.



### 3.1.4. Analiza Detaliată pe Categoriile Urbanistice (CU)

#### CU00 – Date Primare PUG

Comuna Găneasa (cod SIRUTA 103130), situată în județul Ilfov, este alcătuită din cinci sate componente: Găneasa – reședința administrativă, Cozieni, Moara Domnească, Piteasca și Șindrilița. Teritoriul administrativ al unității acoperă o suprafață totală de 4.641 ha, iar populația estimată la data de 1 iulie 2024 este de aproximativ 5.602 locuitori.

Planul Urbanistic General aflat în vigoare a fost aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 18/2001 și ulterior prelungit prin HCL nr. 24/2018. Suprafața intravilanului stabilită prin documentația anterioară este de 212,4 ha (valoare consolidată).

Gradul de acoperire cu cadastru sistematic este în prezent redus, situându-se la aproximativ 15% din totalul teritoriului administrativ. Actualizarea Planului Urbanistic General este finanțată prin Planul Național de Redresare și Reziliență (PNRR), având o valoare totală a proiectului de 527.221 RON

#### CU01 – Suport Teritorial

Comuna este situată în Câmpia Vlăsiei, într-un areal caracterizat printr-un relief de câmpie tabulară uniformă, cu altitudini medii cuprinse între 70 și 80 m și o pantă generală sub 2%. Solurile predominante sunt cernoziomurile cambice și argiloiluviale, recunoscute pentru fertilitatea ridicată și capacitatea bună de utilizare agricolă.

Conform datelor din anul 2014, suprafața agricolă a comunei era de aproximativ 3.537 ha, reprezentând o pondere majoritară din teritoriul administrativ. Din punct de vedere geotehnic, principalele riscuri identificate sunt tasările diferențiate în zonele cu depozite loessoide și un potențial redus de lichiefiere a solului.

Relieful este modelat de prezența râurilor Pasărea și Păsăruica, care traversează teritoriul și contribuie la configurarea peisajului local și a microreliefului specific zonei de câmpie.

#### CU02 – Mediu Natural și Climă

Clima este temperat-continentală, cu nuanțe excesive (temperatura medie regională 10,5 - 11°C, precipitații medii anuale aprox. 565 mm). Vegetația naturală include păduri de stejar și cer (Eforie, Pustnicul, Cojasca, Găneasa) și vegetație de luncă. Proximitatea sitului Natura 2000 "Lacul și Pădurea Cernica" (ROSCI0308, ROSPA0122) impune măsuri de protecție. Calitatea aerului este influențată de proximitatea față de București și de activitățile antropice.

#### CU03 – Hidrologie și Riscuri

Rețeaua hidrografică este formată din râul Pasărea și afluenții Piteasca și Șindrila. Principalul lac antropic este Lacul Pasărea. Adâncimea stratului freatic variază între 1,5 - 10 m. Riscuri naturale includ: risc seismic (ag = 0,20g), incendii de pădure, epizootii. Riscul de inundații este prezent local pe râul Pasărea, în special pe terenuri agricole joase, fără a fi înregistrate inundații majore recente. Este necesară o actualizare a studiului de inundabilitate.



#### CU04 – Fond Construit

Fondul construit este predominant rural tradițional, cu dezvoltări rezidențiale noi (case/vile). Morfologia este specifică satelor de câmpie. Regimul maxim de înălțime din PUG anterior este P+1E(+M), iar POT maxim 30%. Există două monumente LMI (Biserica din Moara Domnească - 1817, modif. 1909, și Biserica din Piteasca - cca. 1849) și Conacul Cozieni (restaurat). Nu sunt delimitate Zone Construite Protejate (ZCP).

#### CU05 – Locuire și Habitat

Populația de 5.602 locuitori are o structură de vârstă tânără (70,42% sub 50 de ani). Locuirea este predominant individuală. Există un proiect pentru un cartier de tineri (300 loturi a 500 mp fiecare). Numărul total de locuințe este de 1.947, din care 1.926 private și 21 publice. Suprafața locuibilă totală este de 169.829 mp. În 2023 s-au finalizat 14 locuințe și s-au emis 25 de autorizații pentru clădiri rezidențiale.

#### CU06 – Mobilitate

Comuna este traversată de DN2 și deservită de DJ100 (~7,00m) și DJ300 (~6,50m), și DC29 (5,00-5,50m). Lungimea totală a străzilor este de 45 km. Transportul public este asigurat de 3 linii STB (R403, R417, R457) și operatori privați. Mobilitatea pietonală și velo este slab dezvoltată, comuna nedispunând de o rețea de piste pentru biciclete. Este în proiect un sens giratoriu pe DN2 la Șindrilița (finanțare CNAIR PNRR/buget de stat).

#### CU07 – Infrastructură Tehnică

Un proiect regional major de apă-canal este în curs (valoare 245.065.894,30 RON). Rețeaua de gaze naturale necesită extindere (>20 km). Acoperirea cu energie electrică este de ~97%. Un proiect de parc fotovoltaic de 6,25 MWp (CEF Găneasa 1) este în plan. Gestionarea deșeurilor se face prin ADI Ilfov. În 2023, lungimea rețelei de apă potabilă era de 29,1 km, iar cea de gaze de 13,8 km.

#### CU08 – Dotări Urbane

Comuna dispune de 5 grădinițe și 5 școli (cu 644 elevi în 2023), 2 cămine culturale, 1 bibliotecă publică (cu 6.288 volume), 2 cabinete medicale de familie și 2 farmacii. Există un deficit de dotări medicale specializate și spații de agrement.

#### CU09 – Patrimoniu

Sunt inventariate două monumente LMI (Biserica Moara Domnească - 1817, modif. 1909, Biserica Piteasca - cca. 1849). Conacul Cozieni a fost restaurat în 2023. Există potențial arheologic (4 situri RAN) și valori de patrimoniu imaterial. Este în plan un proiect de restaurare pentru biserica „Adormirea Maicii Domnului” din Piteasca.

#### CU10 – Economie

În anul 2023, pe teritoriul comunei Găneasa erau înregistrate 62 de firme active, totalizând 98 de angajați și generând o cifră de afaceri cumulată de 22.453.605 RON. Structura economică locală este



diversificată, fiind dominată de activități agricole, completate de industrie nepoluantă (exemplu: compania Pioneer–Corteva), piscicultură și servicii comerciale și profesionale.

În prezent, se află în derulare un proiect pentru realizarea unui parc fotovoltaic cu o capacitate instalată de 6,25 MWp, precum și un Plan Urbanistic Zonal (PUZ) pentru amenajarea unei zone industriale și de servicii în satul Șindrilița, cu o suprafață de aproximativ 38,91 ha, menită să stimuleze dezvoltarea economică și atragerea de investiții locale.

### CU11 – Spații Verzi

Teritoriul comunei este caracterizat printr-un cadru natural valoros, dominat de păduri perimetrare – Eforie, Pustnicul, Cojasca și Găneasa – care contribuie la menținerea echilibrului ecologic și la calitatea peisajului local. Zona este traversată de râul Pasărea, care formează lacuri și zone umede cu rol ecologic și recreativ, completând specificul de peisaj de câmpie cu relief domol.

Un element de interes peisagistic îl reprezintă parcul Conacului Cozieni, cu o suprafață de aproximativ 9.000 mp, care păstrează fragmente din vechiul parc dendrologic al domeniului. De asemenea, proximitatea Sitului Natura 2000 „Lacul Cernica” constituie un factor strategic pentru protecția biodiversității și dezvoltarea turismului ecologic.

### CU12 – Coeziune Socială

Conform datelor din 2021, populația comunei Găneasa este alcătuită în proporție de 76,8% persoane de etnie română și 8,81% persoane de etnie romă, restul fiind reprezentat de alte grupuri minoritare. Se remarcă o creștere graduală a implicării civice și comunitare, reflectată prin participarea la inițiative locale și proiecte de interes public. Totuși, problemele sociale persistente, precum numărul beneficiarilor de venit minim garantat (VMG) și alte forme de asistență socială, necesită monitorizare constantă și măsuri de sprijin adaptate pentru a preveni excluziunea și a promova incluziunea socială.

### CU13 – Viziune

Actualizarea PUG este finanțată prin PNRR (527.221 RON) și are un orizont de valabilitate de 10 ani. Viziunea este crearea unei comunități prospere, verzi și conectate, prin dezvoltare durabilă, coerență teritorială, protecția patrimoniului și participare publică.

## 3.2. Identificarea Disfuncționalităților, Conflictelor și Oportunităților Specifice Tematicii Analiza Diagnostică Multicriterială Integrată a Comunei Găneasa

### 3.2.1. Analiza SWOT

#### Puncte Tari (Strengths)

- Poziționare geografică strategică în proximitatea Bucureștiului și a rețelelor majore de transport (DN2, viitoarea A0).
- Cadru natural valoros, cu păduri și cursuri de apă, inclusiv proximitatea unui Sit Natura 2000.
- Populație în creștere și relativ tânără (70,42% sub 50 de ani), cu potențial de forță de muncă.



- Existența unui patrimoniu cultural și istoric (monumente LMI, conac).
- Interes manifestat din partea investitorilor pentru dezvoltări economice (logistică, energie regenerabilă).
- Angajamentul administrației locale pentru modernizarea infrastructurii, cu proiecte importante în derulare.
- Conectivitate bună la transportul public metropolitan (linii STB).
- Disponibilitate de terenuri pentru dezvoltare (cu planificare adecvată).

#### Puncte Slabe (Weaknesses)

- Infrastructură tehnico-edilărită (canalizare, parțial apă) și rutieră (drumuri comunale, trotuare) încă incomplet dezvoltată.
- Dependență economică ridicată față de București, cu un număr redus de locuri de muncă (98) și firme active (62) la nivel local.
- Dotări publice (sănătate, cultură, agrement) subdezvoltate sau distribuite inegal pe teritoriul celor cinci sate.
- Gestionarea deșeurilor necesită îmbunătățiri (colectare selectivă, combatere depozități ilegale).
- Grad redus de acoperire cu cadastru sistematic (15%), generând incertitudini funciare.
- Plan Urbanistic General anterior depășit (2001), cu numeroase PUZ-uri ulterioare care necesită integrare.
- Lipsa unor Zone Construite Protejate (ZCP) formal delimitate.
- Insuficiența spațiilor verzi publice amenajate și a infrastructurii pentru recreere și sport.

#### Oportunități (Opportunities)

- Accesarea de fonduri europene și naționale (PNRR, POR BI, PNI Anghel Saligny).
- Valorificarea impactului pozitiv al finalizării Autostrăzii A0 pentru atragerea de investiții.
- Dezvoltarea unui pol economic în zona A0-DN2 (logistică, industrie ușoară, servicii).
- Dezvoltarea turismului rural, cultural și ecologic.
- Creșterea calității vieții și atragerea de noi rezidenți prin modernizarea serviciilor publice.
- Implementarea de soluții "Smart Village" și promovarea energiilor regenerabile.
- Consolidarea colaborării intercomunitare și metropolitane.



- Sprijinirea agriculturii performante și ecologice.

### Amenințări (Threats)

- Presiune urbanistică necontrolată și extindere haotică a intravilanului.
- Creșterea traficului pe DN2 și pe drumurile locale.
- Insuficiența infrastructurii existente pentru a susține o dezvoltare accelerată.
- Fluctuația forței de muncă și dificultăți în atragerea personalului calificat.
- Vulnerabilitate la efectele schimbărilor climatice și la alte riscuri naturale.
- Degradarea patrimoniului cultural și natural în absența unor măsuri active de protecție.
- Capacitate administrativă locală potențial limitată.

### 3.2.2. Disfuncționalități Majore Identificate

- **Infrastructură incompletă și neuniformă:** Deficit major la rețeaua de canalizare și starea precară a unor drumuri.
- **Dezvoltare urbană fragmentată:** Multitudinea de PUZ-uri a condus la o dezvoltare punctuală, fără viziune unitară.
- **Presiune pe fondul funciar:** Extinderea intravilanului în detrimentul terenurilor agricole și a zonelor verzi.
- **Dotări publice insuficiente:** Necesare de modernizare și extindere a școlilor, grădinițelor și a serviciilor medicale.
- **Gestionare deficitară a deșeurilor:** Probleme persistente legate de colectarea selectivă și depozitățile ilegale.
- **Dependență economică de București:** Număr redus de locuri de muncă la nivel local, determinând navetism ridicat.
- **Patrimoniu nevalorificat:** Monumentele istorice și cadrul natural nu sunt integrate în strategii de dezvoltare locală.
- **Cadastru sistematic redus:** Acoperirea de doar 15% îngreunează planificarea și generează incertitudini funciare.
- **Infrastructură pietonală și velo precară:** Lipsa trotuarelor continue și a pistelor de biciclete.

### 3.2.3. Oportunități de Dezvoltare Nevalorificate

- Dezvoltarea unui pol economic și logistic major în zona de influență a Autostrăzii A0 și a DN2.



- Valorificarea potențialului turistic cultural, ecologic și de agrement.
- Dezvoltarea agriculturii performante și ecologice.
- Implementarea și extinderea proiectelor de energie regenerabilă.
- Crearea unei rețele de spații verzi și de agrement interconectate.
- Îmbunătățirea calității locuirii pentru atragerea de rezidenți cu venituri peste medie.
- Digitalizarea administrației locale și implementarea de soluții "Smart Village".
- Dezvoltarea de parteneriate public-private pentru proiecte de anvergură.
- Absorbția eficientă a fondurilor europene și naționale.
- Consolidarea identității locale și a coeziunii comunitare.

#### 3.2.4. Analiza Cadrului Legislativ și a Documentațiilor de Urbanism Existente

Planul Urbanistic General (PUG) al Comunei Găneasa, aprobat prin HCL nr. 18/2001 și ulterior prelungit, nu mai corespunde realităților actuale și ritmului accelerat de dezvoltare al localității. Intravilanul inițial, cu o suprafață de 212,4 ha, a fost extins treptat prin intermediul a aproximativ 28 de Planuri Urbanistice Zonale (PUZ-uri), fapt care a condus la apariția unei structuri urbanistice fragmentate și neuniforme.

În acest context, actualizarea PUG devine o necesitate strategică, având rolul de a integra noile dezvoltări, de a armoniza reglementările urbanistice existente și de a alinia planificarea locală la legislația națională actualizată (Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, HG nr. 525/1996 – Regulamentul General de Urbanism), precum și la documentațiile teritoriale de rang superior – Planul de Amenajare a Teritoriului Județean (PATJ) Ilfov și Planul de Mobilitate Urbană Durabilă (PMUD) București–Ilfov.

Noul Plan Urbanistic General, finanțat prin Planul Național de Redresare și Reziliență (PNRR), cu o valoare de 527.221 RON, va înlocui documentația anterioară și va institui un cadru coerent, predictibil și integrat de reglementare urbanistică pentru următorii 10 ani, asigurând premisele unei dezvoltări sustenabile și echilibrate a comunei.

### 3.3. Scenarii de Evoluție Posibilă pentru Analiza Diagnostică Multicriterială Integrată a Comunei Găneasa (Abordare Generală Adaptată)

#### 3.3.1. Scenariul Tendințial (Inerțial)

În absența unor intervenții strategice, evoluția comunei ar fi marcată de:

- Dezvoltare rezidențială fragmentată și presiune crescândă pe infrastructură.
- Deficit de infrastructură persistent, în ciuda proiectelor în curs.
- Creșterea traficului și a problemelor de mobilitate.



- Dezvoltare economică limitată, dependentă de proximitatea A0/DN2.
- Presiune continuă asupra mediului și a terenurilor agricole.
- Calitatea vieții stagnantă sau în declin în anumite zone.
- Coeziune socială fragilă.

### 3.3.2. Scenariul Optimist (Proactiv)

Prin implementarea riguroasă a unui PUG actualizat, comuna poate evolua pozitiv:

- Dezvoltare urbană coerentă și sustenabilă, cu infrastructură asigurată.
- Infrastructură modernă și eficientă la nivelul întregii comune.
- Mobilitate integrată și durabilă, cu alternative la transportul individual.
- Economie locală diversificată și prosperă, cu noi locuri de muncă.
- Mediu protejat și calitate a vieții ridicată, cu spații verzi extinse.
- Servicii publice de calitate și accesibile pentru toți locuitorii.
- Comunitate incluzivă și participativă, cu o identitate locală consolidată.

### 3.3.3. Scenariul Pesimist (Riscuri Materializate)

În cazul materializării amenințărilor majore, evoluția ar putea fi negativă:

- Stagnarea sau degradarea infrastructurii din lipsă de finanțare sau management.
- Dezvoltare imobiliară haotică și speculativă accentuată.
- Declin economic local și creșterea șomajului.
- Agravarea problemelor de mediu și creșterea vulnerabilității.
- Deteriorarea coeziunii sociale și accentuarea disparităților.
- Pierderea identității locale și a patrimoniului cultural.

### 3.3.4. Concluzii privind Necesitatea Intervenției Strategice

Analiza scenariilor demonstrează că doar o abordare proactivă, fundamentată pe un PUG actualizat și implementat riguros, poate ghida Comuna Găneasa către un viitor prosper și sustenabil. Actualizarea PUG este o necesitate vitală pentru gestionarea responsabilă a transformărilor rapide și pentru construirea unui viitor mai bun pentru comunitate.



#### Capitolul 4: PROPUNERI ȘI RECOMANDĂRI STRATEGICE GENERALE PENTRU PLANUL URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI GĂNEASA, JUDEȚUL ILFOV

Acest capitol definește direcțiile strategice de dezvoltare, precum și măsurile și acțiunile generale care vor orienta evoluția durabilă și echilibrată a Comunei Găneasa, județul Ilfov. Recomandările formulate se bazează pe rezultatele analizei diagnostice multicriteriale integrate, prezentate în capitolele anterioare, și urmăresc transpunerea concluziilor obținute într-un cadru strategic unitar și coerent, care să fundamenteze elaborarea viitorului Plan Urbanistic General (PUG).

Obiectivul principal al acestei secțiuni este de a crea un instrument de planificare predictibil și sustenabil, capabil să asigure armonizarea dezvoltării teritoriale, integrarea echilibrată a funcțiilor urbane și rurale, protejarea resurselor naturale și culturale, precum și creșterea calității vieții la nivelul întregii comunități.

#### 4.1. Direcții Strategice de Dezvoltare Fundamentate pe Analiza Tematică Specifică a Comunei Găneasa

##### 4.1.1. Obiective strategice generale pentru comuna Găneasa

##### OSG 1 – Dezvoltarea coerentă și sustenabilă a teritoriului

Extinderea intravilanului se va realiza controlat, prin aplicarea strictă a reglementărilor aferente:

- **UTR L – zonă de locuire, cu subzonele:**
  - Li – locuințe individuale;
  - Lc – locuințe colective.
- **Dezvoltările noi vor respecta:**
  - condițiile minime de parcelare (350 mp pentru Li, 500 mp pentru Lc);
  - indicatorii urbanistici maxim admiși (POT max. 30%, CUT max. 1,0–1,2);
  - regimul de înălțime stabilit prin RLU (S/Ds+P+1E+M pentru Li; S/Ds+P+2E+M pentru Lc).
- **Protecția cadrului natural este asigurată prin:**
  - încadrarea pădurilor și a cursurilor de apă în zone funcționale dedicate;
  - instituirea zonelor de reglementare suplimentară (ex. ZRS 01 – Natura 2000, ZRS 10 – zone aflate permanent sub ape).
- **Terenurile agricole din extravilan sunt protejate conform Capitolului 5 din RLU, fiind interzise extinderile nejustificate ale intravilanului.**

##### OSG 2 – Modernizarea integrală și durabilă a infrastructurii edilitare și de transport

- **Dezvoltarea și extinderea rețelelor de:**
  - alimentare cu apă;
  - canalizare;



- gaze naturale;
- energie electrică se realizează conform reglementărilor pentru UTR G – gospodărie comunală și echipare edilitară, subzona G2.
- Respectarea zonelor de protecție ale rețelelor tehnico-edilitare:
  - ZRS 24 – rețele de apă;
  - ZRS 25 – rețele electrice;
  - ZRS 26 – rețele de canalizare;
  - ZRS 27 – rețele de gaze naturale.
- Modernizarea rețelei rutiere (aprox. 45 km) se va face:
  - conform profilelor transversale propuse prin PUG;
  - în cadrul UTR T – căi de comunicație și transporturi;
  - cu respectarea ZRS 14 – zone de siguranță și protecție rutieră.
- Obiectivul este integrarea comunei în sistemul de transport metropolitan.

#### OSG 3 – Creșterea calității vieții și a coeziunii sociale

- Dezvoltarea dotărilor publice este susținută prin:
  - UTR IS – instituții, servicii și comerț, în special subzona IS1 (zone centrale);
  - realizarea de școli, grădinițe, centre medicale și dotări culturale.
- Indicatori urbanistici maximi pentru aceste zone:
  - POT max. 60%;
  - CUT max. 1,8.
- Crearea și modernizarea spațiilor publice se realizează în:
  - UTR SP – spații verzi, sport și agrement, subzona SP1;
  - cu regim de construire restrictiv (POT max. 15%), pentru maximizarea suprafețelor verzi.
- Se urmărește asigurarea accesibilității acestor dotări pentru întreaga populație a comunei.

#### OSG 4 – Stimularea dezvoltării economice locale diverse și sustenabile

- Atragerea investițiilor nepoluante este reglementată prin:
  - UTR ID – unități industriale și de depozitare, inclusiv zonele cu PUZ aprobat.
- Condiții de construire:
  - POT max. 50%;
  - CUT max. 1,3;
  - H max. 14,0 m;



- minimum 20% spații verzi de protecție.
- Sprijinirea antreprenoriatului local, a serviciilor și a activităților complementare agriculturii este permisă condiționat în:
  - zonele de locuire (UTR Li, Lc);
  - UTR A – unități agrozootehnice.

#### OSG 5 – Protecția și valorificarea durabilă a patrimoniului natural și cultural

- Monumentele istorice clasate sunt protejate prin:
  - ZRS 05 – zone de protecție monumente istorice;
  - perimetru de protecție de 200 m în mediul rural;
  - obligativitatea obținerii avizului Direcției Județene pentru Cultură.
- Protejarea peisajului și a biodiversității este reglementată prin:
  - Capitolul 5 din RLU – extravilan;
  - restricțiile din proximitatea siturilor Natura 2000.
- Integrarea elementelor naturale și culturale în activități turistice se va face doar prin proiecte compatibile cu regimul de protecție instituit.

#### OSG 6 – Creșterea rezilienței la riscuri naturale și schimbări climatice

- Delimitarea zonelor de risc:
  - ZRS 09 – zone cu risc de inundații;
  - ZRS 06 – zone cu risc de alunecări de teren.
- În aceste zone:
  - construcțiile sunt interzise sau strict condiționate;
  - sunt obligatorii studii de specialitate.
- Riscul seismic este gestionat prin aplicarea normativului P100/1-2013 pentru toate construcțiile noi.

#### 4.1.2. Principii de intervenție specifice pentru PUG Găneasa

- Principiul dezvoltării integrate și coordonate PUG și RLU funcționează ca instrument unic de reglementare teritorială, conform Legii nr. 350/2001.
- Principiul prioritizării infrastructurii critice dezvoltarea este condiționată de existența echipării edilitare (UTR G, UTR T).
- Principiul dezvoltării urbane compacte utilizarea eficientă a terenurilor intravilane și protejarea strictă a extravilanului agricol.



- Principiul protecției mediului și a resurselor naturale implementat prin ZRS dedicate și reglementări restrictive.
- Principiul parteneriatului public–privat–comunitar prin posibilitatea elaborării de PUZ și PUD la inițiativă privată, în cadrul legal stabilit.
- Principiul transparenței decizionale respectarea Legii nr. 52/2003 privind consultarea publică.
- Principiul identității locale și al calității arhitectural-urbanistice transpus prin reguli privind aspectul construcțiilor și împrejurimilor (Art. 24 și 26 RLU), cu trimitere la ghidurile OAR pentru mediul rural

#### 4.2. Măsurile și Acțiunile Generale Propuse pentru Domeniul Tematic Specific al Analizei Diagnostice Integrate pentru Găneasa

##### 4.2.1. Tipologii de Intervenții Recomandate pentru Comuna Găneasa

###### H4: Normative

- Actualizarea și detalierea Regulamentului Local de Urbanism (RLU) pentru a reflecta noile direcții strategice, cu definirea clară a Unităților Teritoriale de Referință (UTR-uri), a funcțiilor admise și a indicatorilor urbanistici (POT, CUT, Hmax) pentru fiecare zonă.
- Stabilirea unor reglementări specifice pentru protecția zonelor naturale (coridoare verzi, maluri de apă, păduri) și a monumentelor istorice (zone de protecție, condiții de intervenție).
- Introducerea unor prevederi pentru promovarea eficienței energetice și a utilizării surselor regenerabile în construcții.

###### H4: Investiționale (Publice și Publice-Private)

- Proiecte de finalizare și modernizare integrală a infrastructurii de apă, canalizare și gaze naturale.
- Program multianual de reabilitare și modernizare a tuturor drumurilor comunale și sătești, inclusiv trotuare și piste de biciclete.
- Construcția/modernizarea și dotarea unităților de învățământ (grădinițe, școli) și a unui centru medical de zi.
- Amenajarea unui parc central multifuncțional în Găneasa și a unor spații de agrement/sport în fiecare sat.
- Dezvoltarea infrastructurii pentru zona economică propusă în Șindrilița (accese, utilități).
- Proiecte de restaurare și punere în valoare a patrimoniului cultural (Biserica Piteasca, Conacul Cozieni).



#### H4: Manageriale și Instituționale

- Crearea unei Unități de Implementare a PUG (UIPUG) în cadrul Primăriei Găneasa.
- Îmbunătățirea capacității administrative pentru atragerea de fonduri și managementul proiectelor.
- Implementarea unui sistem GIS integrat pentru monitorizarea teritoriului și a disciplinei în construcții (conform proiectului PNRR de 527.221 RON).
- Consolidarea colaborării cu Consiliul Județean Ilfov, TPBI și alte instituții relevante.

#### H4: Educaționale și de Conștientizare

- Campanii de informare a populației privind noile reglementări PUG și importanța respectării acestora.
- Programe de educație ecologică în școli privind colectarea selectivă a deșeurilor și protecția mediului.
- Promovarea dialogului civic și a inițiativelor comunitare.

#### 4.2.2. Proiecte Pilot Exemplificative pentru Comuna Găneasa

##### 1.H4: Proiect Pilot “Găneasa Centru Modern și Accesibil”

(Servește OSG3, OSG2) Reconfigurarea și modernizarea centrului satului Găneasa, localitate reședință a comunei, vizează crearea unui nucleu funcțional și atractiv din punct de vedere urbanistic și social. Proiectul include reabilitarea pieței publice, amenajarea de trotuare și piste pentru biciclete de-a lungul Străzii Principale, modernizarea Școlii Gimnaziale și a dispensarului medical existent, precum și amenajarea unui parc central de dimensiuni reduse, dotat cu facilități de recreere și socializare pentru toate categoriile de vârstă.

Această intervenție urmărește îmbunătățirea calității spațiului public, crearea unui centru comunitar accesibil și sigur, precum și optimizarea accesului la servicii educaționale, medicale și de agrement, în concordanță cu nevoile exprimate de locuitori.

Valoarea estimată a investiției este de aproximativ 5.000.000 RON, iar finanțarea poate fi asigurată prin programe naționale și europene, precum Planul Național de Redresare și Reziliență (PNRR), Programul Național de Investiții „Anghel Saligny”, precum și din bugetul local al comunei.

##### 2.H4: Proiect Pilot “Parc Logistic și de Servicii Șindrilița Verde”

(Servește OSG4) Dezvoltarea infrastructurii de bază în zona economică de 38,91 ha din satul Șindrilița are ca obiectiv crearea unui cadru atractiv pentru investiții. Termenul de „Standarde Verzi” nu se referă la funcțiunea de parc, ci la implementarea obligatorie a unor principii de sustenabilitate. Proiectul va include măsuri stricte de protecție a mediului impuse viitorilor investitori, precum: amenajarea perdelelor verzi de protecție, depășirea procentului minim de spațiu verde prevăzut în



RLU, implementarea unui sistem eficient de gestionare a apelor pluviale și interzicerea activităților cu potențial poluant major.

Proiectul va include măsuri stricte de protecție a mediului, impuse viitorilor investitori, precum: amenajarea perdelelor verzi de protecție obligatorii, implementarea unui sistem eficient de gestionare a apelor pluviale și interzicerea activităților cu potențial poluant, în vederea asigurării compatibilității funcționale și ecologice a zonei.

Această investiție are un rol strategic, contribuind la crearea de locuri de muncă la nivel local, la diversificarea bazei economice a comunei și la valorificarea poziției avantajoase a amplasamentului, situat în imediata vecinătate a DN2 și a Autostrăzii de Centură A0.

Valoarea estimată a lucrărilor publice de infrastructură este de aproximativ 10.000.000 RON, iar finanțarea poate fi realizată prin parteneriate public–private, fonduri europene (de exemplu, Programul Regional București–Ilfov) și din bugetul local.

### **3.H4: Proiect Pilot “Coridorul Verde-Albastru al Râului Pasărea – Traseu Ecoturistic Găneasa”**

(Servește OSG5, OSG3) Amenajarea unui traseu pietonal și ciclist de-a lungul malurilor râului Pasărea, pe o distanță de aproximativ 10 km în perimetrul comunei, are ca scop crearea unui coridor verde de recreere și mobilitate alternativă. Proiectul propune amenajarea de puncte de observare a naturii, zone de odihnă și relaxare, precum și panouri informative dedicate florei, faunei și patrimoniului natural local, contribuind astfel la educația ecologică și la conștientizarea valorilor de mediu.

Această investiție urmărește valorificarea potențialului natural al râului Pasărea, promovarea unui stil de viață activ și sănătos și dezvoltarea turismului ecologic și de agrement în zonă, prin integrarea traseului în rețeaua verde a comunei și în inițiativele regionale de mobilitate durabilă.

Valoarea estimată a proiectului este de aproximativ 2.500.000 RON, cu posibile surse de finanțare prin Administrația Fondului pentru Mediu (AFM), programe europene destinate turismului durabil și infrastructurii verzi, precum și prin sponsorizări sau parteneriate locale.

## **4.2.3. Propuneri de SUP-uri și RUP-uri Generice Derivate din Analiza Diagnostică pentru Comuna Găneasa**

### **H4: SUP-uri (Soluții Urbanistice Proiective) Generice**

- SUP **Extinderea intravilanului pentru Cartierul Tinerilor din Găneasa, destinat amenajării a aproximativ 300 de loturi de locuințe;**
- SUP **Modernizarea integrală a rețelei rutiere comunale din toate satele aparținătoare comunei Găneasa, pentru îmbunătățirea accesibilității și siguranței circulației;**
- SUP **Finalizarea sistemului de canalizare menajeră și pluvială la nivelul comunei, în vederea asigurării unui standard edilitar complet;**
- SUP **Amenajarea unui parc central multifuncțional în Găneasa, cu spații verzi, locuri de joacă, zone de recreere și facilități comunitare;**



- SUP **Înființarea unui centru medical de zi** cu servicii de specialitate, destinat creșterii accesului populației la asistență medicală de proximitate;
- SUP **Dezvoltarea unei zone economice nepoluante în Șindrilița**, situată în apropierea **DN2 și a Autostrăzii A0**, pentru atragerea investițiilor și crearea de locuri de muncă;
- SUP **Protejarea și conservarea monumentelor istorice înscrise în Lista Monumentelor Istorice (LMI)** de pe teritoriul comunei Găneasa;
- SUP **Amenajarea unui coridor ecologic de protecție** de-a lungul **râului Pasărea**, pentru conservarea biodiversității și integrarea acestuia în rețeaua verde locală;
- SUP\_ **Implementarea unui program de reabilitare energetică a clădirilor publice**, pentru reducerea consumului de energie și creșterea eficienței energetice;
- SUP\_ **Amenajarea unei rețele de piste pentru biciclete**, destinate atât **deplasării utilitare**, cât și **activităților de agrement**, conectând principalele sate și zone de interes din comună.

#### H4: RUP-uri (Reguli Urbanistice Proiective) Generice pentru RLU Găneasa

- RUP\_ **Stabilirea standardelor minime de echipare tehnico-edilitară** pentru **noile zone de intravilan** din comuna Găneasa, asigurând racordarea completă la rețelele publice de apă, canalizare, gaze și energie electrică.
- RUP\_ **Definirea condițiilor specifice de construire în zonele de protecție ale monumentelor istorice**, în special pentru **Biserica din Moara Domnească și Biserica din Piteasca**, în vederea conservării cadrului arhitectural și vizual.
- RUP\_ **Impunerea unui procent minim obligatoriu de spații verzi** pentru noile dezvoltări rezidențiale, de exemplu **cel puțin 20% din suprafața parcelei**, amenajat cu vegetație naturală sau grădini.
- RUP\_ **Stabilirea reglementărilor specifice pentru zonele economice dedicate din Șindrilița și Găneasa**, incluzând **interdicții privind activitățile poluante și condiții stricte de protecție a mediului**.
- RUP\_ **Introducerea normelor de dimensionare a locurilor de parcare**, corelate cu **tipul de funcțiune** (rezidențială, comercială, publică sau mixtă).
- RUP\_ **Reglementarea regimului de construire în zonele cu risc de inundații de-a lungul râului Pasărea**, cu măsuri de protecție hidrotehnică și interdicții de edificare în perimetrele vulnerabile.
- RUP\_ **Recomandarea utilizării materialelor și culorilor tradiționale** în zonele istorice ale vetrelor satelor, pentru menținerea identității arhitecturale locale.



- RUP\_ **Obligatoritatea asigurării trotuarelor și a pistelor pentru biciclete în cadrul lucrărilor de modernizare și reabilitare a drumurilor comunale, pentru a îmbunătăți mobilitatea pietonală și nemotorizată.**

#### 4.3. Indicatori de Monitorizare și Evaluare a Propunerilor Generale Specifice pentru Comuna Găneasa

Mecanismele de monitorizare și evaluare sunt esențiale pentru a asigura implementarea eficientă a PUG și adaptarea sa la noile realități. (Sursă: Recomandări metodologice USTGU și bune practici în urbanism)

##### 4.3.1. KPI (Indicatori Cheie de Performanță) pentru PUG Găneasa

###### H4: Infrastructură și Utilități

- Procent de acoperire cu rețea publică de alimentare cu apă potabilă (Țintă: 100%).
- Procent de acoperire cu rețea publică de canalizare menajeră (Țintă: 100%).
- Procent de acoperire cu rețea de distribuție gaze naturale (Țintă: 95%).
- Lungimea totală a drumurilor comunale și sătești modernizate (asfaltate, cu trotuare) (km) (Țintă: +30 km în 10 ani).
- Număr de gospodării racordate la internet de mare viteză (fibră optică) (Țintă: +500 în 5 ani).

###### H4: Calitatea Vieții și Servicii Sociale

- Rata de cuprindere în învățământul preșcolar și școlar (Țintă: menținere >95%).
- Numărul de medici de familie la 1.000 de locuitori (Țintă: minim 1 medic/1.800 loc., conform normelor).
- Gradul de satisfacție a cetățenilor față de serviciile publice (măsurat prin sondaj bienal, țintă: creștere cu 15% în 5 ani).
- Suprafața de spații verzi publice amenajate pe locuitor (mp/loc) (Țintă: minim 26 mp/loc).

###### H4: Dezvoltare Economică Locală

- Numărul de noi locuri de muncă create în Comuna Găneasa (Țintă: +200 în 5 ani).
- Numărul de firme noi înființate și active în zonele economice dedicate (Țintă: +20 în 5 ani).
- Creșterea veniturilor proprii la bugetul local din activități economice (% , țintă: +25% în 5 ani).

###### H4: Mediu și Patrimoniu

- Procentul de deșeuri municipale colectate selectiv și reciclate (Țintă: atingerea țintelor naționale – ex. 55% reciclare până în 2025).



- Numărul de obiective de patrimoniu cultural LMI restaurate/puse în valoare (Țintă: 1 obiectiv în 10 ani).
- Suprafața zonelor naturale protejate (locale sau de interes județean) nou instituite sau extinse (ha).

#### 4.3.2. Mecanisme de Monitorizare și Evaluare pentru PUG Găneasa

- Raportul anual de monitorizare a implementării PUG va fi elaborat de Unitatea de Implementare a PUG (UIPUG) din cadrul Primăriei Comunei Găneasa și va fi prezentat Consiliului Local și comunității locale. Documentul va analiza stadiul de realizare al proiectelor prioritare, gradul de îndeplinire a indicatorilor de performanță (KPI) și va evidenția provocările sau întârzierile întâmpinate în procesul de implementare, oferind totodată recomandări pentru îmbunătățirea eficienței și coerenței acțiunilor viitoare.
- **Evaluare Intermediară a PUG (la 5 ani):** O analiză detaliată a impactului implementării PUG, realizată cu sprijinul unor experți externi, care să fundamenteze eventualele ajustări sau actualizări ale planului.
- **Platformă Online de Transparentizare și Feedback PUG Găneasa:** Un portal web interactiv unde cetățenii pot consulta documentele PUG (Memoriu, RLU, Planșe GIS), stadiul proiectelor, indicatorii de monitorizare și pot transmite sesizări sau propuneri. (Implementabil prin proiectul PNRR de actualizare PUG în format GIS).
- **Consultări Publice Periodice:** Organizarea anuală a unor întâlniri cu cetățenii din fiecare sat pentru a discuta problemele comunitare, progresele PUG și noile inițiative, asigurând un dialog continuu și adaptarea planificării la nevoile reale.



## Capitolul 5: INTEGRAREA REZULTATELOR STUDIULUI ÎN PUG ȘI DOCUMENTAȚII CONEXE

Acest capitol prezintă modul concret de transpunere a concluziilor și recomandărilor rezultate din studiul de Analiză Diagnostică Multicriterială Integrată a Comunei Găneasa în componentele principale ale Planului Urbanistic General (PUG) și în documentațiile complementare acestuia.

Integrarea acestor rezultate reprezintă o etapă esențială pentru asigurarea coerenței și fundamentării științifice a viitorului PUG, astfel încât acesta să reflecte în mod realist particularitățile teritoriale, să răspundă disfuncționalităților identificate, să valorifice potențialul de dezvoltare local și să satisfacă nevoile actuale și viitoare ale comunității, conform concluziilor prezentate în capitolele precedente.

### 5.1. SECȚIUNEA PENTRU MEMORIUL GENERAL AL PUG

Memoriul General al PUG va prelua și va dezvolta elementele esențiale ale analizei diagnostice, transformându-le în fundamente strategice și directive pentru dezvoltarea viitoare a comunei Găneasa.

Elemente-cheie indicative (cu caracter strategic și orientativ, pentru fundamentarea Viziunii și Obiectivelor Generale PUG):

#### Sinteza principalelor disfuncționalități și a potențialului de dezvoltare:

Memoriul va include o secțiune dedicată prezentării sintetice a principalelor probleme identificate la nivelul Comunei Găneasa, precum:

- **infrastructura tehnico-edilitară incompletă**, în special rețeaua de canalizare, aflată într-o stare generală deficitară, și drumurile comunale, dintre care o parte sunt doar parțial asfaltate sau pietruite;
- **dezvoltarea urbană fragmentată**, generată de numărul ridicat de Planuri Urbanistice Zonale (aproximativ 28) aprobate pe baza unui PUG din anul 2001, care nu mai corespunde dinamicii actuale a localității;
- **presiunea asupra fondului funciar agricol și natural**, determinată de extinderea necontrolată a zonelor de locuire;
- **nivelul scăzut de dezvoltare economică locală** și dependența majoră de economia metropolitană.

În paralel, se va evidenția **potențialul de dezvoltare insuficient valorificat**, printre care:

- **poziționarea strategică** a comunei în proximitatea Bucureștiului și a nodului rutier A0–DN2, cu perspective favorabile pentru investiții și dezvoltare economică, în special în satele Șindrilița și Piteasca;
- **resursele naturale** valoroase – pădurile Eforie, Pustnicul, Cojasca și Găneasa, precum și râul Pasărea, care modelează peisajul local;
- **patrimoniul cultural**, reprezentat de Biserica „Sfântul Nicolae” din Moara Domnească (cod LMI IF-II-m-B-15297), Biserica „Adormirea Maicii Domnului” din Piteasca (cod LMI IF-II-m-B-15305) și Conacul din Cozieni, elemente cu valoare istorică și identitară deosebită.



Această sinteză va fundamenta viziunea strategică și obiectivele generale ale noului Plan Urbanistic General, orientând dezvoltarea comunei către un model echilibrat, durabil și coerent.

**Direcțiile strategice prioritare pentru dezvoltarea durabilă a comunei: Pe baza analizei SWOT și a concluziilor diagnostice, se vor formula direcții clare, precum:**

- Modernizarea integrală a infrastructurii tehnico-edilitare și de transport.
- Creșterea calității vieții prin asigurarea accesului la servicii publice moderne și dotări comunitare.
- Stimularea unei dezvoltări economice locale diversificate și sustenabile, cu accent pe atragerea de investiții nepoluante și crearea de locuri de muncă.
- Protecția și valorificarea responsabilă a mediului natural și a patrimoniului cultural.
- Asigurarea unei dezvoltări urbanistice coerente și armonioase.

Evidențierea zonelor cu necesități de intervenție urbanistică specifice: Se vor identifica și delimita conceptual zonele care necesită o atenție deosebită în cadrul PUG:

- **Zonele propuse pentru extinderea controlată a intravilanului**, inclusiv cele destinate cartierului pentru tineri din Găneasa, care prevede amenajarea a aproximativ 300 de loturi de locuințe;
- **Viitoarele zone economice**, cum este cea prevăzută prin PUZ-ul din Șindrilița, cu o suprafață de aproximativ 38,91 ha;
- **Coridoarele verzi** amenajate de-a lungul râului Pasărea și în jurul pădurilor perimetrare, cu rol ecologic și recreativ;
- **Zonele de protecție aferente monumentelor istorice** și altor valori de patrimoniu cultural, menite să conserve identitatea locală și coerența peisajului construit.

Recomandări privind alinierea politicilor publice locale cu strategiile de dezvoltare regională și națională: Se va sublinia necesitatea corelării PUG Găneasa cu PATJ Ilfov, PDR București-Ilfov, PMUD București-Ilfov și cu alte strategii sectoriale relevante, pentru a asigura o dezvoltare integrată și pentru a facilita accesarea de fonduri și parteneriate. Aceste documente strategice vor fi incluse în capitolul de Bibliografie.

#### **Elemente-cheie directive (normative):**

Extinderea intravilanului reprezintă o decizie strategică asumată pentru a răspunde presiunii imobiliare intense din zona metropolitană și prognozei de creștere demografică. Această extindere va fi direcționată, pe cât posibil, către terenuri cu potențial agricol mai redus, pentru a permite o dezvoltare structurată și pentru a evita parcelările necontrolate în extravilan, asigurând în același timp rezervele teritoriale necesare pentru infrastructură și dotări publice pe termen lung.

Stabilirea clară a zonelor funcționale și a regimului de construire permis în fiecare UTR: Memoriul General va prefigura structura de zonificare funcțională a teritoriului (locuințe, servicii, industrie, spații verzi, circulații etc.), care va fi ulterior detaliată în RLU și pe planșele PUG. Se va argumenta necesitatea



fiecărei zone funcționale și se vor stabili principiile generale de reglementare. Această structură va fi transpusă grafic în Planșa de Reglementări Urbanistice.

Definirea parametrilor urbanistici obligatorii (POT, CUT, Hmax, retrageri) pentru diferite tipuri de zone și funcțiuni se va realiza pe baza analizei specificului local, a tendințelor actuale de dezvoltare și a normativelor urbanistice în vigoare.

Memoriul va prezenta intervale orientative pentru principalii indicatori urbanistici, care vor fi ulterior definiți cu precizie în Regulamentul Local de Urbanism (RLU) pentru fiecare Unitate Teritorială de Referință (UTR).

Astfel, pentru zonele rezidențiale existente se recomandă menținerea unui regim de înălțime maxim de S/Ds+P+1E+M (sau S/Ds+P+1E-2Er/M) pentru locuințe individuale și funcțiuni complementare, asigurând compatibilitatea cu fondul construit tradițional, iar pentru noile zone de dezvoltare vor fi propuse regimuri de înălțime adaptate contextului local, infrastructurii disponibile și caracterului urbanistic dorit.

Reglementări specifice pentru protecția monumentelor istorice, a zonelor naturale și a peisajului: Se vor enunța principiile și direcțiile principale de reglementare pentru protecția și valorificarea patrimoniului cultural și natural, inclusiv necesitatea instituirii unor zone de protecție cu regim special de construire și avizare. Aceste reguli vor fi transpuse grafic în Planșa cu Zone Protejate.

Condiții obligatorii privind asigurarea infrastructurii tehnico-edilitare și de transport pentru noile dezvoltări: Memoriul va stipula clar că orice nouă dezvoltare urbanistică (rezidențială, economică) va fi condiționată de asigurarea prealabilă sau simultană a accesului la rețelele de utilități publice (apă, canalizare, energie, gaze) și la o infrastructură rutieră adecvată, conform normelor tehnice. Se va menționa necesitatea finalizării proiectului de apă-canal. Aceste aspecte vor fi detaliate în Planșa cu Rețele Edilitare.

#### **Măsuri preventive și de reducere a riscurilor naturale și tehnologice:**

Vor fi formulate recomandări generale privind managementul riscului la inundații, în special pentru zona văii râului Pasărea, precum și măsuri de diminuare a riscului seismic, corespunzător unei accelerații de teren de 0,20 g, conform normativelor în vigoare. De asemenea, vor fi abordate și alte tipuri de riscuri identificate la nivel local, urmând ca detalierea acestora să fie realizată în Regulamentul Local de Urbanism (RLU) și în documentația dedicată zonelor de risc.

## **5.2. SECȚIUNEA PENTRU REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM (RLU)**

Regulamentul Local de Urbanism (RLU) constituie **componenta scrisă cu caracter normativ** a Planului Urbanistic General al comunei Găneasa și reprezintă principalul instrument de reglementare urbanistică aplicabil pe întreg teritoriul administrativ al unității administrativ-teritoriale.

RLU transpune în articole obligatorii:

- concluziile analizei diagnostice;
- direcțiile strategice de dezvoltare stabilite prin PUG;
- cerințele legislative naționale și sectoriale în vigoare.



Prin prevederile sale, regulamentul stabilește **reguli clare și unitare** privind:

- utilizarea terenurilor;
- amplasarea, dimensionarea și realizarea construcțiilor;
- protejarea mediului, infrastructurii și patrimoniului;
- corelarea dezvoltărilor urbanistice cu capacitatea de echipare edilitară.

### Structura și conținutul Regulamentului Local de Urbanism

RLU este organizat pe capitole tematice care asigură o aplicare coerentă și predictibilă a reglementărilor urbanistice, după cum urmează:

- dispoziții generale și domeniul de aplicare;
- reguli de bază privind ocuparea și utilizarea terenurilor;
- zonificarea funcțională a teritoriului;
- reglementări specifice pentru fiecare Unitate Teritorială de Referință (UTR);
- reglementări pentru zonele cu regim special (Zone de Reglementare Suplimentară – ZRS);
- prevederi aplicabile intravilanului și extravilanului;
- condiții privind echiparea edilitară, protecția mediului și calitatea arhitectural-urbanistică.

### Reglementări la nivelul zonelor funcționale – Unități Teritoriale de Referință (UTR)

Zonificarea funcțională a intravilanului este realizată prin delimitarea Unităților Teritoriale de Referință (UTR), fiecare având funcțiuni admise, condiționate sau interzise, precum și indicatori urbanistici proprii.

#### UTR L – Zonă de locuințe și funcțiuni complementare (ZF11)

Zona este destinată funcțiunii de locuire și este structurată în două subzone distincte:

##### Subzona Li – locuințe individuale

- **Funcțiuni admise:**
  - locuințe individuale izolate, cuplate sau înșiruite;
  - anexe gospodărești;
  - funcțiuni complementare de mică amploare (servicii, birouri, activități profesionale desfășurate la domiciliu).
- **Indicatori urbanistici maximali:**
  - POT max.: **30%**;
  - CUT max.: **1,0**;
  - regim de înălțime: **S/Ds+P+1E+M** sau **S/Ds+P+1E+2Er**;
  - înălțime maximă: **8,00 m** la cornișă / atic neretras și **13,00 m** la aticul nivelului retras.



### Subzona Lc – locuințe colective

- **Funcțiuni admise:**
  - locuințe colective cu regim redus de înălțime;
  - dotări de proximitate compatibile cu locuirea.
- **Indicatori urbanistici maximali:**
  - POT max.: **30%**;
  - CUT max.: **1,2**;
  - regim de înălțime: **S/Ds+P+2E+M** sau **S/Ds+P+3Er**;
  - înălțime maximă: **13,00 m** la cornișă / atic neretras și **16,00 m** la aticul nivelului retras.

### UTR IS – Zonă instituții, servicii și comerț (ZF09, ZF10)

Această zonă este destinată funcțiilor publice și private de interes local și zonal și este structurată în trei subzone:

- **IS1** – instituții publice și dotări colective în zonele centrale ale satelor;
- **IS2** – servicii și comerț compatibile cu zonele de locuire;
- **IS3** – servicii și activități în vecinătatea zonelor industriale.

Reglementările stabilesc indicatori urbanistici specifici, în funcție de subzonă, și condiții de integrare în țesutul urban existent.

### Alte Unități Teritoriale de Referință

Regulamentul conține prevederi detaliate și pentru următoarele UTR-uri:

- **UTR ID** – unități industriale și de depozitare (ZF12);
- **UTR A** – unități agrozootehnice (ZF04);
- **UTR SP** – spații verzi, sport și agrement (ZF14, ZF18);
- **UTR DS** – destinație specială (ZF15);
- **UTR G** – gospodărie comunală și rețele tehnico-edilitare (ZF13, ZF05);
- **UTR T** – căi de comunicație și transporturi (ZF06).

Pentru fiecare UTR sunt stabilite:

- funcțiunile admise și interzise;
- indicatorii urbanistici maximali;
- condiții de amplasare și conformare a construcțiilor.

### Reglementări pentru zonele cu regim special – Zone de Reglementare Suplimentară (ZRS)

Pentru gestionarea constrângerilor naturale, tehnice și de protecție, RLU instituie Zone de Reglementare Suplimentară, care se suprapun peste UTR-uri și introduc reguli suplimentare.



#### ZRS 05 – Zone de protecție a monumentelor istorice

- Se instituie zone de protecție pentru:
  - Biserica „Sfântul Nicolae” din Moara Domnească (cod LMI IF-II-m-B-15297);
  - Biserica „Adormirea Maicii Domnului” din Piteasca (cod LMI IF-II-m-B-15305).
- Orice intervenție este condiționată de:
  - obținerea avizului Direcției Județene pentru Cultură;
  - respectarea regimului de înălțime, volumetrie, materiale și finisaje compatibile.

#### ZRS 09 – Zone expuse riscului de inundații

- Delimitate de-a lungul văii râului Pasărea.
- Reglementări:
  - interdicție de construire în zonele cu risc major (probabilitate 1%);
  - condiționări stricte în zonele cu risc moderat (cote de fundare, soluții tehnice de protecție).

#### Coridoare de protecție a infrastructurii

- **ZRS 14** – căi de comunicație rutiere (DN2, DJ100, DJ300, autostrada A0);
- **ZRS 24–27** – rețele de apă, canalizare, energie electrică și gaze naturale.
- În aceste zone se stabilesc:
  - lățimi minime de protecție;
  - restricții de construire și utilizare a terenurilor.

#### Alte reglementări cheie ale RLU

Pe lângă zonificarea funcțională, regulamentul stabilește prevederi generale și specifice privind:

- **Echiparea tehnico-edilitară**
  - autorizarea construcțiilor este condiționată de posibilitatea racordării la rețelele publice;
- **Protecția mediului**
  - interzicerea deversărilor necontrolate;
  - gestionarea corespunzătoare a deșeurilor;
  - protecția vegetației existente;
- **Calitatea arhitectural-urbanistică**
  - reguli privind aspectul exterior al clădirilor;
  - utilizarea materialelor și cromaticii adecvate specificului local;
  - corelarea cu „Ghidul de arhitectură pentru mediul rural” elaborat de OAR;



- **Accesibilitatea**
  - asigurarea accesului pentru persoanele cu mobilitate redusă în clădirile și spațiile publice.

### 5.3. SECȚIUNEA PENTRU PLANȘA DE REGLEMENTĂRI ȘI PLANȘE GIS

Transpunerea spațială a reglementărilor Planului Urbanistic General (PUG) reprezintă o condiție esențială pentru aplicabilitatea, claritatea și caracterul operațional al documentației de urbanism. În acest scop, reglementările scrise din PUG și din Regulamentul Local de Urbanism (RLU) sunt reprezentate grafic printr-un set de planșe tematice elaborate în format GIS.

Toate planșele vor fi:

- georeferențiate obligatoriu în **Sistemul național de proiecție Stereografic 1970 (EPSG:31700)**;
- realizate în conformitate cu normele tehnice în vigoare;
- corelate cu prevederile **Ordinului ANCPPI nr. 904/2023**;
- compatibile cu bazele de date cadastrale și cu sistemele informatice ale administrației publice.

#### Structura planșelor GIS aferente PUG Găneasa

Pentru asigurarea unei reprezentări complete și coerente a reglementărilor urbanistice, se vor elabora următoarele planșe tematice:

#### 1. Planșa de zonificare funcțională – Reglementări urbanistice

Această planșă constituie documentul principal de reglementare grafică și va reprezenta:

- delimitarea exactă a tuturor **Unităților Teritoriale de Referință (UTR)**, conform RLU;
- subzonificările aferente fiecărei UTR, după cum urmează:
  - **UTR L** – zonă de locuire (Li, Lc);
  - **UTR IS** – instituții, servicii și comerț (IS1, IS2, IS3);
  - **UTR ID** – unități industriale și de depozitare;
  - **UTR A** – unități agrozootehnice;
  - **UTR SP** – spații verzi, sport și agrement (SP1, SP2, SP3);
  - **UTR DS** – destinație specială;
  - **UTR G** – gospodărie comunală și rețele tehnico-edilitare (G1, G2);
  - **UTR T** – căi de comunicație și transporturi.
- corespondența dintre UTR-uri și **Zonele Funcționale (ZF)**;
- trimiterea explicită, în legendă, la articolele relevante din RLU.

Pentru fiecare UTR vor fi indicate, prin legendă și/sau note explicative:

- indicatorii urbanistici principali (POT, CUT, Hmax);



- regimul de construire;
- condițiile generale de utilizare a terenului.

De asemenea, vor fi reprezentate reglementările aplicabile terenurilor din extravilan, conform Capitolului 5 din RLU.

## 2. Planșa cu rețelele edilitare

Această planșă va ilustra infrastructura tehnico-edilitară existentă și propusă, incluzând:

- rețelele de:
  - alimentare cu apă potabilă;
  - canalizare;
  - energie electrică;
  - gaze naturale;
  - telecomunicații;
- amplasarea construcțiilor și instalațiilor aferente:
  - stații de pompare;
  - stații de epurare;
  - posturi de transformare;
  - alte echipamente edilitare.

Elementele vor fi corelate cu:

- **UTR G2 – Zonă pentru echipare edilitară;**
- **Zonele de Reglementare Suplimentară** pentru protecția rețelelor, conform RLU:
  - **ZRS 24** – zonă de protecție rețele de apă;
  - **ZRS 25** – zonă de protecție rețele electrice;
  - **ZRS 26** – zonă de protecție rețele de canalizare;
  - **ZRS 27** – zonă de protecție rețele de gaze naturale.

## 3. Planșa cu rețeaua de circulație

Această planșă va reprezenta ierarhizarea și organizarea sistemului de transport, incluzând:

- rețeaua rutieră:
  - autostrăzi (A0);
  - drumuri naționale (DN);
  - drumuri județene (DJ);
  - drumuri comunale și străzi locale;



- încadrarea în **UTR T – zonă căi de comunicație și transporturi**;
- profilele transversale propuse, conform RLU:
  - de la **Profil propus 0** la **Profil propus 9**;
- traseele de transport public;
- trotuarele, pistele de biciclete și circulațiile alternative;
- parcărilor publice;
- **ZRS 14 – zone de siguranță și protecție a căilor de comunicație rutiere.**

#### 4. Planșa cu zone de risc natural și antropic

Această planșă va delimita arealele supuse riscurilor, pe baza studiilor de fundamentare și a reglementărilor din RLU, incluzând:

- **ZRS 06** – zone cu risc de alunecări de teren;
- **ZRS 09** – zone cu risc de inundații;
- **ZRS 17** – zone de protecție pentru obiective cu destinație specială;
- **ZRS 19** – zone de protecție sanitară.

Vor fi cartografiate, după caz:

- zonele cu risc seismic;
- riscurile tehnologice identificate;
- alte constrângeri relevante pentru autorizarea construcțiilor.

#### 5. Planșa dedicată zonelor protejate – patrimoniu și mediu

Această planșă va reprezenta perimetrele cu regim special de protecție, după cum urmează:

- **ZRS 01** – arie naturală de interes comunitar (Natura 2000);
- **ZRS 05** – zonă de protecție a monumentelor istorice;
- **ZRS 10** – zonă de protecție a terenurilor aflate permanent sub ape.

Vor fi localizate explicit monumentele istorice clasate:

- **Biserica „Sfântul Nicolae” din Moara Domnească** (cod LMI IF-II-m-B-15297);
- **Biserica „Adormirea Maicii Domnului” din Piteasca** (cod LMI IF-II-m-B-15305),

împreună cu zonele lor de protecție stabilite conform legislației în vigoare.

#### 6. Planșa de bilanț teritorial

Această planșă va reprezenta grafic structura fondului funciar al comunei, evidențiind:

- suprafața intravilanului existent și a intravilanului propus;
- principalele categorii de folosință din extravilan:



- terenuri agricole;
- terenuri forestiere;
- ape;
- alte folosințe;
- corelarea strictă cu bilanțul teritorial din RLU.



## Capitolul 6: Concluzii, Sinteză Operativă și Bibliografie

Acest capitol final sintetizează informațiile cheie din Analiza Diagnostică Multicriterială Integrată a Comunei Găneasa, oferind un format structurat care fundamentează propunerile viitoare ale Planului Urbanistic General. Rolul său este de a asigura trasabilitatea, actualizarea și utilizarea eficientă a datelor în etapele ulterioare ale elaborării PUG și în procesele de monitorizare.

### 6.1. Sinopsis Executiv al Studiului

#### Scopul și Contextul General

Prezenta Analiză Diagnostică a avut ca scop evaluarea complexă a situației actuale a Comunei Găneasa, județul Ilfov, sub multiple aspecte: administrativ, geografic, demografic, economic, infrastructural, de mediu și patrimonial. Demersul a fost esențial pentru identificarea disfuncționalităților, a potențialului de dezvoltare și a nevoilor comunității, în vederea fundamentării științifice a noului Plan Urbanistic General (PUG). Studiul se înscrie în contextul dinamicii periurbane specifice zonei metropolitane București, marcată de o creștere demografică accelerată și de presiuni considerabile asupra infrastructurii și resurselor.

#### Principii și Metodologii

Analiza s-a bazat pe principiile dezvoltării durabile, coerenței teritoriale, protecției mediului și patrimoniului, echității sociale și participării publice. Metodologic, s-a utilizat o abordare mixtă, combinând analiza documentară a surselor oficiale, analiza spațială GIS și sinteza informațiilor din consultări publice anterioare, asigurând o structurare logică și o interpretare integrată a datelor.

#### Aspecte-cheie ale Analizei

Diagnosticul a relevat o comună aflată într-un proces de transformare profundă. S-a constatat o creștere demografică semnificativă (8,85%), o structură de vârstă predominant tânără (70,42% sub 50 de ani) și un potențial economic local încă insuficient exploatat, în ciuda proximității față de A0 și DN2. Deficitele majore se înregistrează la nivelul infrastructurii tehnico-edilitare, în special în ceea ce privește rețeaua de canalizare menajeră (deficitară înainte de finalizarea proiectului POIM) și starea unor drumuri comunale. Presiunea imobiliară este considerabilă, generând o extindere neuniformă a intravilanului și necesitatea unei planificări riguroase pentru a proteja terenurile agricole și patrimoniul natural valoros (pădurile Eforie, Pustnicul, Cojasca, Găneasa și cursurile de apă). Patrimoniul cultural include două monumente istorice LMI (IF-II-m-B-15297 și IF-II-m-B-15305) și Conacul Cozieni, care necesită protecție și integrare.

#### Concluzii Majore

Concluziile studiului subliniază caracterul imperativ al actualizării PUG pentru a ghida dezvoltarea Comunei Găneasa într-o manieră coerentă și sustenabilă. Este necesară o strategie clară pentru modernizarea completă a infrastructurii, pentru o zonificare funcțională echilibrată care să răspundă atât nevoilor rezidențiale, cât și celor economice, și pentru atragerea unor investiții responsabile. Protejarea mediului și a identității locale trebuie să fie piloni centrali ai noii viziuni de dezvoltare.



### Recomandări Strategice Esențiale

- Modernizarea și extinderea integrală a infrastructurii de utilități (apă, canalizare, gaze, electricitate) și a celei de transport (drumuri, trotuare, piste ciclabile, transport public).
- Dezvoltarea economică durabilă prin crearea unei zone logistice/industriale nepoluante în proximitatea A0/DN2 și prin sprijinirea agriculturii performante și a agroturismului.
- Îmbunătățirea calității vieții prin asigurarea unor dotări publice moderne și accesibile (educație, sănătate, cultură, sport) și prin amenajarea unor spații verzi publice de calitate.
- Protecția strictă și valorificarea responsabilă a patrimoniului natural și cultural, inclusiv prin delimitarea unor zone de protecție și prin integrarea acestora în circuite turistice.
- Implementarea unei planificări urbanistice adaptive, transparente și participative, cu utilizarea instrumentelor digitale pentru o gestionare eficientă a teritoriului.

## 6.2. Concluzii Operative și Actualizări de Date

### 6.2.1. Indicatori Cheie de Actualizat și Validat

Analiza a evidențiat necesitatea confirmării și actualizării precise a mai multor indicatori cheie, esențiali pentru fundamentarea tehnică a PUG. Suprafața intravilanului actuală, estimată la 212,4 ha în PUG-ul anterior din 2001, necesită o recalculare precisă prin centralizarea tuturor PUZ-urilor aprobate ulterior pentru a reflecta extinderea reală. Gradul de acoperire cu rețele de utilități (ex. apă 80%, canalizare 50%) trebuie actualizat cu date exacte post-recepția lucrărilor din cadrul proiectului regional de 245.065.894,30 RON, pentru a cunoaște starea reală a infrastructurii. De asemenea, este necesară o cuantificare exactă a gradului de modernizare a rețelei rutiere (total estimat 45 km) și a ratei șomajului la nivel local, datele existente fiind depășite. În final, indicatorul de spațiu verde public pe locuitor trebuie calculat pe baza unui inventar GIS actual, pentru a verifica conformitatea cu ținta legală de 26 mp/locuitor.

### 6.2.2. Propuneri Strategice Noi Derivate din Analiză

Pe baza analizei datelor și a tendințelor identificate, se conturează o serie de propuneri strategice noi. Se propune prioritizarea investițiilor în infrastructură, cu focus pe modernizarea integrală a drumurilor comunale, finalizarea sistemului de canalizare și amenajarea unui parc central multifuncțional. Se recomandă dezvoltarea unei zone economice prioritare de aproximativ 40 ha în proximitatea nodului DN2/A0 (Șindrilița/Piteasca), cu un profil logistic, de servicii și industrie nepoluantă, valorificând PUZ-ul existent de 38,91 ha. Analiza indică un indice ridicat de presiune urbanistică, generat de cererea de extindere a intravilanului, numărul mare de PUZ-uri aprobate și proximitatea față de București. Ca răspuns, se propune satisfacerea nevoilor urgente de dotări publice, precum un centru medical multifuncțional în satul Găneasa, extinderea grădinițelor și școlilor, și reabilitarea căminului cultural din Cozieni. De asemenea, studiul relevă un potențial mediu spre ridicat pentru turismul rural și cultural, condiționat de dezvoltarea infrastructurii de suport și promovare a monumentelor istorice, a Conacului Cozieni și a cadrului natural (păduri, Râul Pasărea).



## BIBLIOGRAFIE

### I. Legi

1. Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.
2. Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată.
3. Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
4. Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
5. Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - zone protejate.
6. Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a Zone de risc natural.
7. Legea nr. 153/2011 privind măsuri de creștere a calității arhitectural-ambientale a clădirilor.
8. Legea apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare.
9. Legea nr. 16/1995 privind protecția topografiilor produselor semiconductoare, republicată.
10. Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată.
11. 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.
12. Legea nr. 200/2004 privind recunoașterea diplomelor și calificărilor profesionale pentru profesiile reglementate din România.
13. Legea nr. 82/1998 privind regimul drumurilor.

### II. Hotărâri ale Guvernului (HG)

14. Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
15. 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.
16. Hotărârea Guvernului nr. 1137/2023 privind aprobarea Normelor metodologice pentru derularea programului multianual privind finanțarea elaborării și/sau actualizării planurilor urbanistice generale ale localităților și a regulamentelor locale de urbanism.
17. Hotărârea Guvernului nr. 31/1996 pentru aprobarea Metodologiei de avizare a documentațiilor de urbanism privind zone și stațiuni turistice și a documentațiilor tehnice privind construcții din domeniul turismului.



### III. Ordonanțe ale Guvernului (OG)

---

18. Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
19. Ordonanța Guvernului nr. 47/2000 privind stabilirea unor măsuri de protecție a monumentelor istorice care fac parte din Lista patrimoniului mondial.

### IV. Ordine Ministeriale

---

20. Ordinul ministrului dezvoltării regionale și administrației publice (MDRAP) nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism.
21. Ordinul ministrului 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. Ordinul ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului (MLPAT) nr. 90/1994 privind aprobarea reglementărilor tehnice de conținut și formă pentru elaborarea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.
23. Ordinul ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului (MLPAT) nr. 176/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal”.
24. Ordinul ministrului transporturilor, construcțiilor și turismului (MTCT) nr. 562/2003 pentru aprobarea Reglementării tehnice „Metodologie de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ)”.
25. Ordinul ministrului sănătății nr. 1030/2009 privind aprobarea procedurilor de reglementare sanitară pentru proiectele de amplasare, amenajare, construire și pentru funcționarea obiectivelor ce desfășoară activități cu risc pentru starea de sănătate a populației.
26. Ordinul ministrului culturii și cultelor nr. 2314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată, și a Listei monumentelor istorice dispărute.
27. Ordinul ministrului dezvoltării, lucrărilor publice și administrației nr. 310/2022 privind aprobarea procedurilor de control al statului privind respectarea prevederilor legale la emiterea certificatelor de urbanism, autorizațiilor de construire/desființare și la avizarea și aprobarea documentațiilor de urbanism.
28. Ordinul Oficiului de Stat pentru Invenții și Mărci (OSIM) nr. 6/2007 pentru aprobarea Normelor de aplicare a Legii nr. 16/1995 privind protecția topografiilor produselor semiconductoare.
29. Ordinul ministrului dezvoltării regionale și locuinței nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.



30. Ordinul ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului (MLPAT) nr. 91/1991 pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor.

#### V. Standarde Naționale și Directive Europene

---

31. Standardul Român SR 10144-1:2024 Străzi și amenajări pentru biciclete - Profiluri transversale - Cerințe de proiectare.
32. Directiva 2005/36/CE a Parlamentului European și a Consiliului din 7 septembrie 2005 privind recunoașterea calificărilor profesionale.
33. P100 (Cod de proiectare seismică).

#### VI. Alte Planuri și Strategii de Referință

---

34. Planul Urbanistic General (PUG) anterior al Comunei Găneasa (aprobat prin HCL nr. 18/2001, prelungit prin HCL nr. 24/2018).
35. Planul de Amenajare a Teritoriului Județean (PATJ) Ilfov.
36. Planul de Dezvoltare Regională (PDR) București-Ilfov 2021-2027.
37. Planul de Mobilitate Urbană Durabilă (PMUD) București-Ilfov 2016-2030.
38. Strategia Națională de Dezvoltare Durabilă a României.

#### VII. 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.