



COMUNA GĂNEASA
JUDEȚUL ILFOV

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Găneasa, Județul Ilfov
Studiu Economic

Studiu Economic

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI GĂNEASA

Beneficiar
Comuna Găneasa, Județul Ilfov

Proiectant General
Vego Concept Engineering S.R.L.





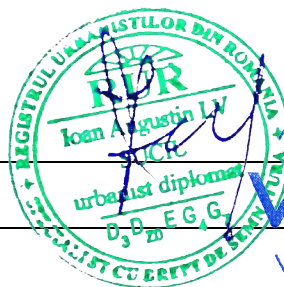
FOAIE DE CAPĂT

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



COLECTIV DE ELABORARE

Specialist	Ioan Augustin SUCIU
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



VEGO

BIROU DE PROIECTARE
BUCUREȘTI - ROMANIA

Bucuresti
Nedea



CUPRINS

CAPITOLUL 0 – SINTEZA STUDIULUI ȘI A METODOLOGIEI	7
Fundamentarea Generală a Studiului (Capitolul I)	7
Cadru Metodologic General (Capitolul II)	7
Cadru General Economic al Comunei Găneasa (Capitolul III)	7
Analiza Detaliată a Activităților Economice (Capitolul IV)	8
Factori de Influență asupra Dezvoltării Economice (Capitolul V)	8
Analiza SWOT (Capitolul VI)	8
Perspective și Direcții de Dezvoltare Economică Durabilă (Capitolul VII)	9
Concluzii și Recomandări (Capitolul VIII)	10
CAPITOLUL 1: FUNDAMENTAREA GENERALĂ A STUDIULUI	11
1.1. Domeniul de Studiu	11
1.2. Principii Fundamentale	11
1.3. Tematici Principale Acoperite	11
1.4. Teme Specifice (Sub-concepte ale fiecărei axe tematice)	12
1.5. Sub-teme Analitice	12
1.6. Subiecte-cheie ale Studiului	12
1.7. Cuvinte-cheie Relevante	13
1.8. Singularități Specifice Inițiale	13
1.9. Clarificarea Contextului și Tendințelor Evolutive	14
1.10. Corelarea cu Strategii Superioare și Documentații Conexe	14
1.11. Identificarea Zonelor Relevante și Evaluarea Riscurilor	15
1.12. Evaluarea Patrimoniului și Valorilor Identitare (aplicabil economic)	15
1.13. Caracterul Integrativ al Analizei	15
1.14. Potențialul de Dezvoltare Durabilă	16
1.15. Recomandări Tehnice Generale	16
1.16. Recomandări pentru Monitorizare și Actualizare	16
1.17. Prezentarea Evoluției Istorice (economic)	16
1.18. Indicatori și Parametri Standardizați	16
1.19. Surse Documentare și Limitări Metodologice	17
CAPITOLUL 2: CADRU METODOLOGIC GENERAL	18
2.1. Abordarea Integrată în Analiza Economică Urbanistică	18



2.1.1. Abordare Transdisciplinară și Sistemică.....	18
2.1.2. Principii de Coerență și Sinergie în Analiza Economică.....	18
2.1.3. Procesul Logic: De la Analiza de Date la Propuneri Urbanistice.....	19
2.2. Metodologia Generală de Cercetare și Analiză	20
2.2.1. Etapele Metodologice	20
2.2.2. Instrumente de Analiză	20
2.2.3. Surse de Date	21
CAPITOLUL 3: CADRUL GENERAL ECONOMIC AL COMUNEI GĂNEASA	22
3.1. Analiza Contextului Regional și Județean.....	22
3.2. Profilul Socio-Economic General al Comunei Găneasa	22
CAPITOLUL 4: ANALIZA DETALIATĂ A ACTIVITĂȚILOR ECONOMICE DIN COMUNA GĂNEASA	25
4.1. Structura Economică Actuală.....	25
4.2. Sectorul Agricol.....	26
4.3. Sectorul Industrial și Activități Industriale.....	27
4.4. Sectorul Serviciilor și Comerțului.....	27
CAPITOLUL 5: FACTORI DE INFLUENȚĂ ASUPRA DEZVOLTĂRII ECONOMICE A COMUNEI GĂNEASA ..	29
5.1. Infrastructura de Transport	29
5.2. Infrastructura Edilitară	29
5.3. Resursele Umane și Piața Muncii	30
5.4. Cadrul Investițional și Antreprenorial.....	30
5.5. Politici și Strategii Locale, Județene și Regionale cu Impact Economic	30
5.6. Impactul Reglementărilor Urbanistice (PUG) Asupra Dinamicii Economice	31
CAPITOLUL 6: ANALIZA SWOT A ECONOMIEI COMUNEI GĂNEASA	34
6.1. Puncte Tari (Strengths).....	34
6.2. Puncte Slabe (Weaknesses).....	35
6.3. Oportunități (Opportunities)	36
6.4. Amenințări (Threats)	36
CAPITOLUL 7: PERSPECTIVE ȘI DIRECȚII DE DEZVOLTARE ECONOMICĂ DURABILĂ PENTRU COMUNA GĂNEASA.....	38
7.1. Identificarea Sectoarelor Economice cu Potențial Prioritar de Creștere	38
7.2. Propuneri de Măsuri pentru Stimularea Dezvoltării Economice Durabile (Etapizate).....	38
7.3. Scenarii de Dezvoltare Economică.....	40
7.4. Corelarea Dezvoltării Economice cu Obiectivele PUG și Principiile Dezvoltării Durabile.....	40
CAPITOLUL 8: CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI	41



8.1. Sinteza Principalelor Constatări ale Studiului.....	41
8.2. Recomandări Specifice pentru Administrația Publică Locală	41
8.3. Recomandări pentru Actorii Economici Locali și Potențialii Investitori.....	42
8.4. Direcții de Cercetare Viitoare	42
BIBLIOGRAFIE ȘI ANEXE.....	44
Bibliografie Selectivă	44
Anexe	45
Anexa 1 - METODOLOGIE Sistemul USTG Uby VEGO.....	45



CAPITOLUL 0 – SINTEZA STUDIULUI ȘI A METODOLOGIEI

Acest studiu analizează evoluția activităților economice din Comuna Găneasa, județul Ilfov (incluzând satele Cozieni, Moara Domnească, Piteasca și Șindrilița), reprezentând un document fundamental pentru actualizarea Planului Urbanistic General (PUG). Documentul examinează dinamica economică, identifică potențialul de dezvoltare și formulează direcții strategice aliniate cu principiile dezvoltării durabile și cu viziunea comunității. Astfel, studiul oferă o bază solidă pentru fundamentarea deciziilor urbanistice și a politicilor publice locale, fiind elaborat în conformitate cu metodologia USTGU (Ultimate Self TXT GIS Urbanism).

Fundamentarea Generală a Studiului (Capitolul I)

Domeniul studiului vizează evoluția economică a comunei Găneasa, analizând structura actuală, dinamica sectorială, factorii de influență și potențialul de dezvoltare durabilă. Comuna, situată la aproximativ 15 km de București și având o populație estimată la 5.602 locuitori (iulie 2024), este parte a zonei metropolitane București. Actualizarea PUG (anterior aprobat prin HCL nr. 18/2001, cu valabilitate prelungită prin HCL nr. 24/2018) impune o analiză economică aprofundată, conform legislației în vigoare. Studiul se fundamentează pe principii de dezvoltare durabilă, competitivitate, coeziune teritorială, protecția mediului, transparență și valorificarea potențialului endogen. Tematicile acoperite includ analiza cadrului economic, structura și dinamica sectoarelor (agricultură, industrie, servicii, turism), factorii de influență, analiza SWOT și perspectivele strategice, cu concluzii direct aplicabile în reglementările PUG.

Cadrul Metodologic General (Capitolul II)

Metodologia utilizată îmbină o abordare structurată, bazată pe date validate, cu o viziune strategică integratoare. Analiza economică este realizată transdisciplinar, corelând datele cu aspectele sociale, de mediu, de infrastructură și de guvernare, considerând comuna Găneasa un sistem complex, aflat în interacțiune cu zona metropolitană București-Ilfov. Obiectivul central este alinierea dezvoltării economice la o idee directoare: transformarea comunei Găneasa într-o comunitate periurbană prosperă și inovatoare. Acest proces combină analiza riguroasă a datelor cantitative (statistici, indicatori) cu o abordare calitativă, ce include identificarea de conexiuni subtile între sectoare și formularea unei viziuni pe termen lung, pentru a genera soluții și reglementări urbanistice robuste și inovatoare.

Cadrul General Economic al Comunei Găneasa (Capitolul III)

Fiind parte a celei mai dinamice regiuni economice a țării, Comuna Găneasa beneficiază de proximitatea față de București, dar se confruntă și cu provocări specifice, precum deficitul de forță de muncă calificată și navetismul intens. Strategiile regionale și județene vizează creșterea competitivității, dezvoltarea infrastructurii și a parcurilor industriale, direcții ce vor influența pozitiv comuna, în special prin finalizarea Autostrăzii A0. Profilul socio-economic indică o populație de 5.602 de locuitori (2024), cu o structură de vârstă tânără și o rată a șomajului foarte scăzută, dar cu un grad ridicat de navetism. Economia locală, deși modestă (62 de firme active în 2023, cu o cifră de afaceri totală de 22.453.605 RON și 98 de angajați), este dominată de microîntreprinderi și are un potențial evident de creștere.



Analiza Detaliată a Activităților Economice (Capitolul IV)

Structura economică este diversificată, dar polarizată în jurul microîntreprinderilor. Principalele sectoare de activitate, conform codurilor CAEN, sunt:

- **Comerț:** (ex: A & G SELLING SOLUTIONS SRL)
- **Construcții:** (ex: CONSTRUCT TELECOM INSTAL SRL)
- **Transport și depozitare:** (ex: MILLENIUM TRANZIT SRL)
- **Servicii diverse:** (ex: HAPPY ADVISOR MANAGEMENT SRL)
- **Servicii medicale:** (ex: NIKY DENT SRL)
- **Agricultura:** Cu 3.537 ha de teren agricol, sectorul este important, incluzând culturi cerealiere, legumicultură, piscicultură și un potențial de cercetare prin Stațiunea Moara Domnească.
- **Industria:** Sectorul este incipient, dar cu perspective în logistică (PUZ parc logistic Șindrilița – 38,91 ha), producție ușoară și energie regenerabilă (CEF Găneasa 1 – 6,25 MWp).
- **Servicii și Turism:** Include comerț de proximitate, servicii publice (5 școli, 5 grădinițe), unități de cazare pe DN2 și un potențial turistic valoros (Mănăstirea Pasărea).

Factori de Influență asupra Dezvoltării Economice (Capitolul V)

Dezvoltarea economică a comunei este condiționată de următorii factori principali:

- **Infrastructura de transport:** DN2, DJ100, DJ300 și, crucial, viitoarea Autostradă A0.
- **Infrastructura edilitară:** Proiectul major de apă-canal (valoare 245.065.894,30 RON), extinderea rețelei de gaze (>20 km) și modernizarea rețelei electrice (acoperire 97%).
- **Resursele umane:** Populația tânără reprezintă un avantaj, însă navetismul și deficitul de calificare sunt provocări ce trebuie adresate.
- **Cadrul investițional:** Atractivitatea este demonstrată de proiectele fotovoltaice și logistice. Sprijinul CJ Ilfov pentru un Parc Industrial poate accelera dezvoltarea.
- **Politici strategice:** Noul PUG va fi instrumentul cheie pentru a stabili o zonificare coerentă și reglementări clare, care să stimuleze dezvoltarea economică echilibrată.

Analiza SWOT (Capitolul VI)

- **Puncte Tari:**
 - Poziție geografică strategică (proximitate București, DN2, viitoarea A0).
 - Disponibilitate de terenuri pentru dezvoltare.
 - Populație în creștere și cu o structură de vârstă tânără.
 - Diversificare economică incipientă (logistică, energie regenerabilă).
 - Resurse naturale și patrimoniu cu potențial turistic.
 - Infrastructură de utilități în curs de modernizare.
 - Sprijin instituțional pentru proiecte strategice.



- **Puncte Slabe:**
 - Dependență economică de București (navetism ridicat).
 - Infrastructură locală (drumuri, canalizare) parțial deficitară.
 - Lipsa unui centru urban modern și bine definit.
 - Capacitate administrativă locală limitată.
 - Existența unor zone de marginalizare socială.
 - Lipsa ofertei educaționale secundare/profesionale.
 - Număr redus de afaceri locale mature și competitive.
 - Expunerea la riscuri de mediu (inundații, poluare).
- **Oportunități:**
 - Finalizarea Autostrăzii A0 și îmbunătățirea conectivității.
 - Acces la fonduri europene și naționale nerambursabile (PNRR, Programe Regionale).
 - Dezvoltarea unui Parc Industrial/Logistic cu sprijin județean.
 - Creșterea cererii pentru produse agro-alimentare locale și ecologice.
 - Formalizarea și dezvoltarea Zonei Metropolitane București.
 - Digitalizarea și atragerea de "nomazi digitali".
 - Valorificarea durabilă a potențialului turistic.
 - Cooperarea intercomunitară pentru proiecte comune.
- **Amenințări:**
 - Presiunea urbanizării haotice și dezvoltarea imobiliară necontrolată.
 - Agravarea condițiilor de trafic pe DN2.
 - Concurența altor localități din zona metropolitană.
 - Instabilitatea legislativă și fiscală.
 - Depopularea zonelor rurale tradiționale și migrația tinerilor calificați.
 - Degradarea mediului și impactul schimbărilor climatice.
 - Persistența problemelor sociale și a enclavelor de sărăcie.
 - Dependența de finanțări externe pentru proiectele majore.

Perspective și Direcții de Dezvoltare Economică Durabilă (Capitolul VII)

Sectoarele prioritare pentru dezvoltare sunt: logistica, industria ușoară nepoluantă, serviciile, agricultura modernă/ecologică, turismul rural și energia regenerabilă. Implementarea măsurilor se va realiza etapizat:

- **Termen scurt (1-3 ani):** Se va acorda prioritate modernizării infrastructurii critice (apă-canal, gaze, drumuri), implementării PUG-ului cu o zonificare clară, stimulării investițiilor cu impact rapid (ex: supermarket, benzinărie), îmbunătățirii serviciilor publice și promovării localității.



- **Termen mediu (4-7 ani):** Se va urmări dezvoltarea Parcului Industrial/Logistic, susținerea agriculturii și a turismului printr-o abordare structurată, îmbunătățirea capitalului uman printr-un centru de formare, implementarea conceptului de "smart village" și protecția mediului.
- **Termen lung (8-10+ ani):** Viziunea pe termen lung vizează transformarea Găneasa într-un hub economic periurban, asigurarea unei urbanizări echilibrate, consolidarea profilului de comună verde și circulară și creșterea coeziunii sociale.

Concluzii și Recomandări (Capitolul VIII)

Comuna Găneasa deține un potențial economic semnificativ, dar se confruntă cu provocări considerabile legate de infrastructură, dependența de București și necesitatea de a diversifica economia. Recomandările esențiale vizează o abordare pro-activă a administrației locale în implementarea PUG, consolidarea parteneriatelor instituționale, crearea unui cadru administrativ favorabil investitorilor, investiții în educație și monitorizarea constantă a mediului. Actorii economici sunt îndemnați să exploreze sectoarele prioritare, să adopte practici durabile și să colaboreze pentru a crește competitivitatea. Prin implementarea consecventă a acestor măsuri, Găneasa poate evolua într-un model de dezvoltare durabilă în regiune.



CAPITOLUL 1: FUNDAMENTAREA GENERALĂ A STUDIULUI

Acest studiu fundamentează actualizarea Planului Urbanistic General (PUG) al Comunei Găneasa, județul Ilfov — incluzând satele Găneasa, Cozieni, Moara Domnească, Piteasca și Șindrilița — având rolul de a analiza dinamica economică, de a identifica potențialul de dezvoltare și de a formula direcții strategice aliniate cu principiile dezvoltării durabile. Astfel, documentul oferă o bază de cunoaștere solidă pentru deciziile urbanistice și politicile publice locale, fiind elaborat în conformitate cu metodologia USTGU (Ultimate Self TXT GIS Urbanism).

1.1. Domeniul de Studiu

Domeniul general al studiului este evoluția activităților economice în Comuna Găneasa. Se analizează structura economică actuală, dinamica sectorială, factorii de influență și potențialul de dezvoltare durabilă, în vederea fundamentării deciziilor urbanistice din cadrul PUG.

Comuna Găneasa, având codul SIRUTA 103130, se situează în proximitatea imediată a capitalei, la aproximativ 15 km, fiind parte integrantă a zonei metropolitane București și a regiunii de dezvoltare București-Ilfov. Această poziționare strategică generează atât oportunități, cât și presiuni specifice. Actualizarea PUG, demarată conform HCL nr. 18/2001 (cu valabilitate prelungită prin HCL nr. 24/2018) și a Caietului de Sarcini PUG Găneasa 2024, impune o analiză aprofundată a evoluției economice. Un studiu detaliat este esențial pentru a înțelege structura actuală, dinamica sectoarelor, factorii de influență și pentru a contura o viziune de dezvoltare durabilă, care să contribuie la creșterea calității vieții celor 5.602 de locuitori (estimare iulie 2024).

1.2. Principii Fundamentale

Principalele principii care ghidează acest studiu, în concordanță cu metodologia USTGU și cerințele planificării durabile, sunt:

- Dezvoltare economică durabilă și echilibrată;
- Competitivitate și inovare;
- Coeziune teritorială și socială;
- Protecția mediului în contextul dezvoltării economice;
- Transparență și participare publică în definirea politicilor economice locale;
- Valorificarea potențialului endogen al comunei Găneasa.

1.3. Tematici Principale Acoperite

Studiul va aborda următoarele teme principale:

- Analiza cadrului economic general (regional, județean, local).
- Structura și dinamica sectoarelor economice din Comuna Găneasa (agricultură, industrie, servicii, turism).
- Factorii de influență asupra dezvoltării economice locale.
- Analiza SWOT a economiei comunei.



- Perspective și direcții strategice de dezvoltare economică durabilă.

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

- **Pentru cadrul economic:** se va analiza profilul socio-economic general al comunei și relația sa specifică cu zona metropolitană București-Ilfov, incluzând fluxurile de navetism și interdependențele economice.
- **Pentru sectoare:** se vor identifica culturile agricole predominante, provocările agriculturii, tipurile de industrie existente, potențialul logistic, structura comerțului și a serviciilor și potențialul turistic.
- **Pentru factori de influență:** se va evalua impactul infrastructurii de transport (DN2, DJ100, DJ300, viitoarea A0) și edilitare, se vor analiza resursele umane, cadrul investițional și impactul politicilor locale și regionale.
- **Pentru SWOT:** se va realiza o identificare detaliată a punctelor tari (poziție geografică, terenuri), a punctelor slabe (infrastructură, dependență de București), a oportunităților (A0, fonduri europene) și a amenințărilor (concurență, urbanizare haotică).
- **Pentru perspective:** se vor contura scenarii de dezvoltare, se vor propune măsuri concrete de stimulare și se va asigura corelarea cu obiectivele generale ale PUG.

1.5. Sub-teme Analitice

- **Analiza statistică a datelor economice:** Se vor utiliza date de la ONRC privind firmele active (62 în 2023), cifra de afaceri (22.453.605 RON în 2023) și numărul de angajați (98 în 2023). Se vor analiza date de la INS și AJOFM Ilfov privind populația activă, șomajul și structura ocupațională.
- **Analiza comparativă cu alte UAT-uri similare:** Se vor compara indicatorii Găneasa cu cei ai altor comune periurbane pentru a identifica avantaje competitive sau decalaje.
- **Analiza de impact a proiectelor majore:** Se va evalua impactul potențial al finalizării A0 (cu nod la Afumați) și al modernizării rețelei de apă-canal.
- **Cartografierea GIS a zonelor cu potențial economic:** Se vor identifica și delimita pe hărți GIS zonele pretabile pentru dezvoltări industriale, logistice, comerciale, agricole sau turistice, aceste hărți urmând să fundamenteze planșele de reglementări urbanistice din PUG.
- **Evaluarea corelației dintre dezvoltarea economică și calitatea vieții:** Se va analiza modul în care creșterea economică propusă contribuie la îmbunătățirea calității vieții (crearea de locuri de muncă, venituri la bugetul local, dezvoltarea serviciilor).

1.6. Subiecte-cheie ale Studiului

- Diversificarea economică a Comunei Găneasa și reducerea dependenței de navetism către București.
- Atragerea de investiții în sectoare nepoluante și generatoare de locuri de muncă (logistică, industrie ușoară, servicii).
- Valorificarea sustenabilă a potențialului agricol și turistic.



- Impactul dezvoltării unui potențial Parc Industrial/Logistic.
- Rolul infrastructurii modernizate în stimularea creșterii economice.

1.7. Cuvinte-cheie Relevante

- **Geografic:**
Găneasa economie, dezvoltare locală Ilfov, investiții periurbane, suburbanizare economică
- **Sectorial:**
agricultură Găneasa, industrie nepoluantă, servicii și comerț Găneasa, turism rural Ilfov, potențial logistic Găneasa, energie regenerabilă
- **Strategic:**
PUG economie, piața muncii Găneasa, analiză SWOT Găneasa, infrastructură economică, politici locale de dezvoltare, impact A0, dezvoltare durabilă, competitivitate locală, corelare PUG strategii economice
- **Operațional:**
antreprenoriat local, inovare Găneasa, parteneriate public–private

1.8. Singularități Specifice Inițiale

Studiul pornește de la următoarele puncte de referință factuale actualizate:

- **Populația totală estimată la 1 iulie 2024:** 5.602 locuitori;
- **Distanța față de București:** aproximativ 15 km;
- **Numărul firmelor active (2023):** 62;
- **Cifra de afaceri totală a firmelor (2023):** 22.453.605 RON;
- **Numărul total de angajați în firmele active (2023):** 98;
- **Plan Urbanistic General anterior:** aprobat prin HCL nr. 18/2001, prelungit prin HCL nr. 24/2018;
- **Proiect parc fotovoltaic:** capacitate instalată 6,25 MWp;
- **Proiect regional apă–canal Găneasa–Afumați:** valoare totală 245.065.894,30 RON (fără TVA);
- **Necesitate de extindere a rețelei de gaze:** peste 20 km;
- **Drum național principal de tranzit:** DN2 (E85);
- **Proiect sens giratoriu la Șindrilița (DN2, km 21+900):** finanțat prin CNAIR – PNRR și buget de stat;
- **Potențial turistic:** activități de agrement și pescuit în zona Lacului Pasărea;
- **Monument istoric:** Biserica „Sfântul Nicolae” din Moara Domnească (cod LMI IF-II-m-B-15297);
- **Grad de acoperire cu cadastru sistematic:** aproximativ 15%;



- **Suprafața intravilanului conform PUG anterior:** 212,4 ha;
- **Terenuri agricole (2014):** 3.537 ha;
- **Obiectiv de extindere a zonelor economice/industriale:** confirmat;
- **Clasificarea comunei în strategia județeană Ilfov:** localitate cu nivel mediu de marginalizare;
- **Valoarea proiectului de actualizare a PUG (finanțat prin PNRR):** 527.221 RON;
- **Activități tradiționale predominante:** agricultură și pescuit.

1.9. Clarificarea Contextului și Tendințelor Evolutive

Contextul comunei Găneasa este marcat de dinamica zonei metropolitane București-Ilfov. Tendințele evolutive generale includ:

- Creșterea importanței sectorului logistic și industrial nepoluant, stimulată de infrastructura de transport (DN2, A0).
- Dezvoltarea serviciilor adaptate noilor rezidenți (comerț, servicii personale, educație).
- cerere mai mare pentru produse agricole locale și ecologice pe piața bucureșteană.
- Un interes sporit pentru turismul de proximitate și recreere în natură.
- Impactul factorilor exogeni: schimbările climatice (riscuri pentru agricultură) și digitalizarea (oportunități "smart village").

1.10. Corelarea cu Strategii Superioare și Documentații Conexe

Studiul se aliniaza explicit cu următoarele documente strategice:

- **Strategia de Dezvoltare a Județului Ilfov 2020–2030:** vor fi preluate și integrate direcțiile strategice relevante referitoare la dezvoltarea infrastructurii, atragerea investițiilor și sprijinirea sectoarelor economice prioritare, în concordanță cu obiectivele de dezvoltare durabilă la nivel regional.
- **Programul Regional București-Ilfov 2021–2027:** vizează identificarea și valorificarea oportunităților de finanțare europeană, prin alinierea proiectelor locale la axele prioritare de dezvoltare stabilite la nivel regional.
- **Planul de Mobilitate Urbană Durabilă București-Ilfov 2016–2030:** va fi avut în vedere pentru integrarea propunerilor legate de infrastructura de transport, mobilitatea durabilă și îmbunătățirea accesibilității regionale în cadrul strategiilor de dezvoltare ale comunei.
- **Planul Urbanistic General existent al comunei Găneasa și Planurile Urbanistice Zonale aprobate:** vor fi analizate în detaliu pentru evaluarea prevederilor anterioare, aprecierea gradului de implementare și identificarea actualizărilor necesare în raport cu noile condiții de dezvoltare teritorială și cu cerințele legislative actuale.



1.11. Identificarea Zonelor Relevante și Evaluarea Riscurilor

Au fost identificate următoarele zone relevante pentru dezvoltarea economică, cu potențial și riscuri specifice:

Zone Relevante:

- **Zona adiacentă DN2 și viitorului nod A0 (Șindrilița, Piteasca):** Potențial logistic/industrial ridicat. Risc de trafic greu și poluare.
- **Luncile râului Pasărea (Piteasca, Șindrila):** Potențial agricol și turistic. Risc de inundații.
- **Zonele cu terenuri agricole fertile din extravilan:** Esențiale pentru securitatea alimentară, necesită protecție.
- **Vetrele satelor:** Potențial pentru comerț de proximitate și servicii.
- **Zona Mănăstirii Pasărea și a pădurilor învecinate:** Pol de atracție turistică. Necesită management sustenabil.

Riscuri Economice Generale:

- Concurența altor comune din zona metropolitană.
- Fluctuațiile pieței imobiliare.
- Lipsa forței de muncă calificate local.
- Întârzieri în proiectele de infrastructură majoră.

1.12. Evaluarea Patrimoniului și Valorilor Identitare (aplicabil economic)

Patrimoniul cultural material (Mănăstirea Pasărea – LMI IF-II-a-B-15301; bisericile monument istoric din Moara Domnească – LMI IF-II-m-B-15297 și Piteasca – LMI IF-II-m-B-15305; Conacul Cozieni – potențial de reconversie) și cel natural (păduri, Lacul Pasărea) constituie un activ economic important pentru turism și pentru construirea unui brand local. Aceste resurse, alături de tradițiile locale, trebuie integrate în strategiile de dezvoltare, subliniind rolul lor de activ economic valoros.

1.13. Caracterul Integrativ al Analizei

Evoluția economică a comunei Găneasa este intrinsec legată de celelalte componente ale dezvoltării teritoriale:

- Infrastructura de transport și tehnico-edilitară este o condiție pentru investiții.
- Dinamica socio-demografică determină disponibilitatea forței de muncă.
- Calitatea locuirii și accesul la servicii publice influențează atractivitatea comunei.
- Protecția mediului și conservarea patrimoniului condiționează tipurile de activități economice.

Prezentul studiu subliniază aceste interdependențe și formulează recomandări care asigură o abordare integrată, obligatorie pentru o planificare coerentă.



1.14. Potențialul de Dezvoltare Durabilă

Comuna Găneasa deține un potențial semnificativ pentru o dezvoltare economică durabilă prin:

- Promovarea industriei nepoluante și a logisticii moderne.
- Dezvoltarea sectorului de energie regenerabilă (ex. CEF Găneasa 1 de 6,25 MWp).
- Susținerea agriculturii ecologice și a lanțurilor scurte de aprovizionare.
- Dezvoltarea ecoturismului și a turismului rural responsabil.
- Crearea de locuri de muncă “verzi”.
- Eficientizarea utilizării resurselor locale prin planificare inteligentă.

1.15. Recomandări Tehnice Generale

- Stabilirea prin PUG a unei zonificări funcționale clare, care să aloce terenuri adecvate activităților economice.
- Crearea de zone tampon (perdele verzi) între zonele industriale/de trafic și cele rezidențiale.
- Definirea unor indicatori urbanistici în RLU (ex: POT max=50% în zone industriale) care să permită o dezvoltare eficientă, dar controlată.
- Condiționarea autorizării noilor investiții de respectarea normelor de mediu și de asigurarea utilităților.

1.16. Recomandări pentru Monitorizare și Actualizare

- Monitorizarea anuală a indicatorilor economici locali (firme noi, locuri de muncă, cifră de afaceri).
- Evaluarea la fiecare 5 ani a impactului prevederilor PUG asupra dezvoltării economice.
- Urmărirea gradului de ocupare a potențialului parc industrial/logistic și adaptarea politicilor de atragere a investitorilor.

1.17. Prezentarea Evoluției Istorice (economic)

Istoric, economia comunei a fost predominant agrară, centrată pe cultivarea pământului, prelucrarea primară a lemnului și pescuit. După 1990, procesul de suburbanizare și dezvoltarea infrastructurii rutiere au catalizat o diversificare incipientă către servicii, mică industrie și, recent, logistică și energie regenerabilă, tendințe ce se prefigurează a se accentua.

1.18. Indicatori și Parametri Standardizați

Pentru realizarea analizei economice a Comunei Găneasa, vor fi utilizați indicatori standardizați și comparabili la nivel local, județean și național, care permit o evaluare obiectivă a performanței economice și a potențialului de dezvoltare. Acești indicatori vor fi calculați pe baza datelor statistice furnizate de INS, ONRC, AJOFM Ilfov și de administrația locală, asigurând consistența metodologică și posibilitatea corelării cu alte documentații strategice.



Principalii parametri analizați vor include:

- **Numărul de firme active la 1.000 de locuitori**, indicator care reflectă densitatea mediului de afaceri și gradul de dezvoltare antreprenorială la nivel local. Acesta permite compararea dinamismului economic al comunei cu media județeană și națională.
- **Cifra de afaceri medie pe firmă (RON)**, relevantă pentru dimensiunea economică a întreprinderilor locale, nivelul de productivitate și potențialul de atragere a investițiilor. Un nivel ridicat al acestui indicator sugerează o activitate economică diversificată și stabilă.
- **Profitul mediu pe firmă (RON)**, utilizat pentru evaluarea eficienței economice și a capacității de consolidare financiară a agenților economici. Indicatorul va fi analizat în raport cu sectoarele dominante și tendințele regionale.
- **Ponderea principalelor sectoare economice (CAEN)** în structura economică locală, exprimată procentual. Acest indicator oferă o imagine clară asupra specializării economice a comunei, evidențiind sectoarele cu valoare adăugată ridicată (agricultură, industrie ușoară, servicii, logistică, energie regenerabilă etc.) și potențialele direcții de diversificare.
- **Rata șomajului înregistrat (%)**, indicator socio-economic esențial pentru înțelegerea nivelului de ocupare a forței de muncă și a echilibrului dintre cererea și oferta de locuri de muncă. Analiza acestui parametru va evidenția zonele vulnerabile și va fundamenta măsuri de intervenție pentru stimularea ocupării.

În ansamblu, utilizarea acestor indicatori standardizați va permite o evaluare integrată a performanței economice locale, facilitând comparabilitatea temporală și teritorială, precum și definirea unor obiective realiste și măsurabile în cadrul viitorului Plan Urbanistic General al Comunei Găneasa.

1.19. Surse Documentare și Limitări Metodologice

Surse Documentare:

Studiul utilizează o gamă largă de surse secundare, incluzând date statistice oficiale (INS, ONRC, AJOFM), documente strategice (SDJI, PR BI, PMUD BI), documentații de urbanism anterioare, studii de specialitate, precum și informații furnizate de autoritățile locale și județene. Această listă de surse va sta la baza bibliografiei formale ce va fi elaborată la finalizarea tuturor studiilor.

Limitări Metodologice:

Principalele limitări pot include disponibilitatea parțială a unor date statistice detaliate strict la nivel de comună, dependența analizelor prospective de prognoze macroeconomice și dificultatea cuantificării economiei informale. Se va urmări fundamentarea analizelor pe cele mai obiective și actualizate date disponibile.



CAPITOLUL 2: CADRU METODOLOGIC GENERAL

Prezentul capitol stabilește fundamentele teoretice, conceptele cheie și cadrul metodologic general care ghidează elaborarea Studiului privind Evoluția Activităților Economice pentru Planul Urbanistic General (PUG) al Comunei Găneasa, județul Ilfov. Abordarea propusă asigură o analiză economică riguroasă, relevantă și prospectivă, menită să fundamenteze decizii urbanistice coerente și durabile.

2.1. Abordarea Integrată în Analiza Economică Urbanistică

Analiza evoluției activităților economice în context urbanistic necesită o abordare care să depășească simpla inventariere a datelor statistice, integrând perspective complexe asupra interacțiunilor dintre diverși factori.

2.1.1. Abordare Transdisciplinară și Sistemică

Aplicarea unei viziuni integrate în studiul economic pentru PUG Găneasa se materializează prin:

- **Transdisciplinaritate:** Analiza economică nu este izolată, ci corelată intrinsec cu aspectele sociale (demografie, nevoi comunitare), de mediu (impactul activităților economice asupra resurselor naturale), de infrastructură (rolul rețelelor de transport și edilitare în susținerea economiei) și de guvernare (politicile locale de dezvoltare). Se urmărește o viziune holistică asupra comunei Găneasa ca sistem complex.
- **Gândire Sistemică:** Economia locală este privită ca un subsistem dinamic în cadrul sistemului teritorial mai larg al comunei și al zonei metropolitane București-Ilfov. Se analizează fluxurile (de capital, forță de muncă, mărfuri), interdependențele și buclele de feedback dintre componentele economice și celelalte dimensiuni ale dezvoltării urbane.
- **Ideea Directoare:** Analiza este ghidată de o idee centrală: „Găneasa – Comunitate Periurbană Prosperă și Inovatoare, prin Valorificarea Sustenabilă a Potențialului Economic Local în Armonie cu Nevoile Cetățenilor și Mediul Înconjurător.” Această viziune orientează analiza către identificarea acelor direcții de dezvoltare economică ce contribuie la bunăstarea generală și la durabilitate, nu doar la creștere cantitativă.
- **Integrarea Contextuală:** Abordarea asigură alinierea dezvoltării economice a Găneasa la politicile și strategiile de la nivel județean (Strategia de Dezvoltare a Județului Ilfov 2020-2030), regional (Programul Regional București-Ilfov 2021-2027) și național, precum și adaptarea la tendințele macroeconomice.

2.1.2. Principii de Coerență și Sinergie în Analiza Economică

Studiul utilizează instrumente conceptuale pentru a identifica și a evalua interacțiunile din sistemul economic local:

- **Sinergii între Sectoarele Economice:** Se va analiza cum anumite sectoare economice pot intra în rezonanță, amplificându-și reciproc efectele pozitive. De exemplu, dezvoltarea agroturismului poate fi susținută de existența unor ferme agricole performante care furnizează produse locale și de patrimoniul cultural (Mănăstirea Pasărea), creând o ofertă turistică integrată.



- **Analiza Comparativă cu Modele de Succes:** Se vor analiza modele de dezvoltare economică din alte comune periurbane similare pentru a identifica elemente de similitudine și bune practici care pot fi adaptate la specificul Găneasa.
- **Analiza Tensiunilor și Polarităților:** Se vor lua în considerare tensiunile existente, de exemplu, între nevoia de dezvoltare industrială/logistică (generatoare de locuri de muncă) și necesitatea protejării mediului și a caracterului rural al unor zone. De asemenea, se va analiza polaritatea exercitată de București (ca principal centru de ocupare) versus eforturile de a crea poli de dezvoltare economică proprii în Găneasa.
- **Evaluarea Dinamicii pe Termen Lung:** Se va considera dinamica sectoarelor economice, posibilitatea ca anumite activități tradiționale să intre în declin, dar și potențialul de revitalizare prin reconversie (ex: transformarea unor foste spații agricole în zone de agrement).
- **Identificarea Efectelor de Compensare:** Analiza va identifica modalități prin care dezvoltarea unor noi sectoare economice poate compensa eventualele efecte negative ale restructurării altora (ex: crearea de locuri de muncă în servicii poate compensa reducerea ocupării în agricultura tradițională).
- **Asigurarea Coerenței între Politici și Aspirații Locale:** Un obiectiv central este asigurarea coerenței între propunerile de dezvoltare economică și aspirațiile comunității locale (identificate prin consultări publice), pentru a crește gradul de acceptare și implicare.

2.1.3. Procesul Logic: De la Analiza de Date la Propuneri Urbanistice

Studiul economic utilizează un proces logic, structurat și bazat pe date validate:

1. **Analiza Datelor Specifice:** Se pornește de la identificarea și analiza datelor economice concrete (ex: cifra de afaceri totală de 22.453.605 RON în 2023, o rată specifică a șomajului, un potențial logistic nevalorificat).
2. **Formularea de Soluții:** Se analizează cauzele și consecințele acestor date în contextul economic și teritorial, formulându-se soluții urbanistice proiective specifice (ex: propunerea de dezvoltare a unui parc logistic).
3. **Transpunerea în Reglementări:** Aceste soluții, odată validate, sunt transpuse în reguli urbanistice proiective care se integrează în Regulamentul Local de Urbanism (RLU), asigurând un cadru clar pentru dezvoltarea viitoare.

Prin combinarea acestei abordări riguroase cu o viziune strategică inovatoare, studiul economic își propune să ofere nu doar o analiză aprofundată a situației existente, ci și un set de direcții robuste pentru viitorul economic al comunei Găneasa.



2.2. Metodologia Generală de Cercetare și Analiză

Elaborarea studiului economic se bazează pe o metodologie de cercetare și analiză riguroasă, adaptată specificului domeniului și cerințelor unui Plan Urbanistic General.

2.2.1. Etapele Metodologice

Procesul de elaborare a studiului parcurge următoarele etape principale, aliniate cu practica generală în domeniu și cu cerințele Ghidului GP038/99:

1. **Definirea Ariei de Studiu și a Obiectivelor Specifice:** Stabilirea clară a limitelor teritoriale, a orizontului de timp (prezent și perspectivă PUG 10 ani) și a obiectivelor specifice (ex: identificarea sectoarelor cu potențial, fundamentarea zonificării economice).
2. **Colectarea și Validarea Datelor:** Culegerea datelor relevante privind structura economică, piața muncii, infrastructura, cadrul investițional și politicile strategice, cu o atenție deosebită acordată actualității (maximum 3 ani vechime) și validării surselor.
3. **Analiza Cantitativă și Calitativă a Datelor:**
 - **Analiza Sectorială:** Examinarea detaliată a agriculturii, industriei, serviciilor și turismului.
 - **Analiza Tendințelor:** Identificarea tendințelor pe termen scurt, mediu și lung la nivel local și regional.
 - **Analiza Factorilor de Influență:** Evaluarea impactului factorilor endogeni și exogeni.
 - **Analiza SWOT:** Realizarea unei analize comprehensive a Punctelor Tari, Punctelor Slabe, Oportunităților și Amenințărilor.
1. **Identificarea Disfuncționalităților și a Oportunităților:** Identificarea problemelor, a potențialului nevalorificat și a noilor oportunități de dezvoltare.
2. **Elaborarea de Scenarii de Dezvoltare Economică:** Conturarea a cel puțin trei scenarii de dezvoltare (pesimist, realist, optimist) pentru a evalua traiectoriile posibile.
3. **Formularea Concluziilor și a Recomandărilor Strategice pentru PUG:** Sintetizarea constatărilor și formularea unor recomandări concrete și prioritizate.

2.2.2. Instrumente de Analiză

Pentru realizarea unei analize economice riguroase și multidimensionale a teritoriului administrativ al Comunei Găneasa, s-au utilizat o serie de instrumente consacrate de cercetare și evaluare, care permit integrarea datelor cantitative și calitative într-o interpretare coerentă și fundamentată științific. Aceste instrumente facilitează înțelegerea mecanismelor de funcționare a economiei locale, a factorilor de influență și a potențialului de dezvoltare pe termen mediu și lung.

Principalele instrumente aplicate sunt:

- **Analiza Statistică Descriptivă și Inferențială:** Prelucrarea datelor de la ONRC (170 firme înregistrate în 2023, din care 62 active cu bilanț depus; cifră de afaceri totală 22.453.605 RON; 98 angajați), INS, AJOFM etc.
- **Analiza SWOT:** Evaluarea contextului intern și extern al economiei locale.



- **Modelarea Economică Simplificată:** Utilizarea unor modele de prognoză pentru a estima impactul potențial al unor investiții.
- **Analiza Multicriterială:** Ierarhizarea sectoarelor economice cu potențial sau a proiectelor de investiții.
- **Cartografierea GIS:** Reprezentarea spațială a distribuției firmelor și a zonelor cu potențial economic.
- **Analiza de Conținut a Documentelor:** Examinarea documentelor strategice și legislative relevante.

2.2.3. Surse de Date

Studiul se bazează pe o combinație de surse de date primare și secundare:

- **Surse Primare** (colectate direct pentru scopul studiului, în etape ulterioare ale PUG, dacă este necesar):
 - Interviuuri structurate/semistructurate cu actori locali relevanți.
 - Focus-grupuri tematice pe sectoare economice specifice.
 - Observații directe în teren.
 - Chestionare aplicate agenților economici sau populației.
- **Surse Secundare** (date și documente existente, utilizate cu prioritate în acest draft):
 - Date statistice oficiale de la INS, ONRC, AJOFM, APIA, ANCP.
 - Documente strategice și de planificare: Strategia de Dezvoltare a Județului Ilfov 2020-2030; Programul Regional București-Ilfov 2021-2027; Planul de Mobilitate Urbană Durabilă București-Ilfov 2016-2030; PUG Găneasa anterior și PUZ-urile aprobate.
 - Studii și rapoarte relevante, articole de specialitate și baze de date GIS.
 - Se va acorda atenție deosebită actualității și relevanței datelor, menționându-se explicit sursa și anul de referință pentru fiecare informație utilizată.



CAPITOLUL 3: CADRUL GENERAL ECONOMIC AL COMUNEI GĂNEASA

3.1. Analiza Contextului Regional și Județean

Comuna Găneasa este parte integrantă a Regiunii de Dezvoltare București-Ilfov, cea mai dinamică zonă economică a României, care generează o pondere semnificativă din Produsul Intern Brut (PIB) național. Conform datelor Eurostat, regiunea a atins în 2022 un PIB pe cap de locuitor (exprimat în standardul puterii de cumpărare) de 166% din media Uniunii Europene, reflectând o concentrare excepțională a capitalului și a activității economice.

Județul Ilfov a cunoscut un proces accelerat de suburbanizare în ultimele două decenii, cu o creștere constantă a populației alimentată de migrația dinspre București și alte zone. Această dinamică a adus un aflux de rezidenți și investiții, dar a generat și provocări specifice, precum:

- **Piața Muncii:** Se confruntă cu un deficit de forță de muncă calificată și un navetism intens către București, unde oferta salarială este superioară.
- **Dezvoltare Teritorială:** Presiune crescută asupra infrastructurii și necesitatea unei planificări coerente pentru a gestiona extinderea zonelor rezidențiale și economice.

Strategiile de dezvoltare la nivel regional și județean, precum Strategia de Dezvoltare a Județului Ilfov 2020-2030 și Programul Regional București-Ilfov 2021-2027, pun un accent deosebit pe:

- Creșterea competitivității economice locale prin inovare și digitalizare.
- Dezvoltarea infrastructurii de transport și edilitare în comunele periurbane.
- Îmbunătățirea calității vieții, inclusiv prin dezvoltarea rețelei de parcuri industriale și logistice.

Pentru Comuna Găneasa, un factor determinant este finalizarea Autostrăzii de Centură A0, al cărui nod rutier de la Afumați, situat la aproximativ 5 km, va îmbunătăți exponențial conectivitatea cu rețeaua națională de transport și va spori atractivitatea pentru investiții în logistică și producție.

3.2. Profilul Socio-Economic General al Comunei Găneasa

Profilul socio-economic al comunei **Găneasa**, situată în zona periurbană a Municipiului București, reflectă un proces complex de transformare demografică, socială și economică, influențat de proximitatea capitalei, de noile investiții private și de modernizarea infrastructurii locale. Analiza indicatorilor principali evidențiază o comună în expansiune, cu un potențial semnificativ de dezvoltare, dar și cu provocări specifice zonelor aflate în tranziție de la mediul rural la cel suburban.

1. Populația și dinamica demografică:

La data de 1 ianuarie 2024, populația comunei era estimată la 5.602 locuitori, înregistrând o creștere demografică de 8,85% între recensămintele din 2011 și 2021. Această tendință ascendentă este corelată cu fenomenul de suburbanizare caracteristic localităților situate în vecinătatea Bucureștiului, care atrag populație tânără în căutare de locuințe accesibile și un mediu de viață mai echilibrat.



Migrația internă pozitivă, susținută de amplasarea strategică a comunei în apropierea DN2 și a Autostrăzii A0, confirmă un ritm constant de creștere rezidențială, cu o expansiune semnificativă a fondului construit în ultimul deceniu.

2. Structura demografică:

Compoziția pe vârste arată o populație relativ tânără, cu 70,42% dintre locuitori sub vârsta de 50 de ani (date din 2023). Această distribuție demografică oferă comunei un potențial social și economic favorabil, printr-o bază activă de forță de muncă și o cerere susținută pentru locuințe, educație și servicii publice.

Se observă însă o ușoară polarizare între satele componente: Găneasa și Piteasca atrag populație tânără activă, în timp ce Moara Domnească și Cozieni păstrează o populație mai îmbătrânită, ceea ce impune politici de echilibrare teritorială și de adaptare a infrastructurii sociale.

3. Piața muncii și mobilitatea forței de muncă:

Rata șomajului înregistrată în comună este foarte scăzută, situându-se în jurul valorii de 0% (2020), ceea ce reflectă o ocupare aproape completă a forței de muncă. Totuși, acest indicator ascunde o realitate structurală importantă: peste 50% din populația activă este implicată în fenomenul de navetism zilnic către București și zonele industriale adiacente (Afumați, Ștefănești de Jos, Brănești, Pantelimon).

Această mobilitate ridicată generează presiune asupra infrastructurii de transport și necesită măsuri de îmbunătățire a conectivității rutiere și de dezvoltare a transportului public regional (trasee STB, stații intermodale, piste pentru biciclete).

4. Aspecte sociale și incluziune:

Conform analizelor Băncii Mondiale, comuna Găneasa este încadrată în categoria localităților din județul Ilfov cu nivel mediu de marginalizare socială. Deși indicatorii generali de bunăstare sunt peste media rurală națională, persistă disparități între satele componente, în special în ceea ce privește accesul la servicii publice și infrastructură.

Populația de etnie romă reprezintă 8,81% din totalul locuitorilor care și-au declarat apartenența etnică la recensământul din 2021. Această comunitate necesită programe de incluziune și integrare, prin măsuri educaționale, ocupationale și de locuire decentă.

Pe ansamblu, implicarea civică și gradul de participare la viața comunitară sunt în creștere, aspect susținut de inițiativele locale privind amenajarea spațiilor publice, reabilitarea școlilor și organizarea de activități culturale și sportive.

5. Infrastructura educațională:

Rețeaua de învățământ local include 5 grădinițe și 5 școli, care asigură accesul la educația preșcolară, primară și gimnazială pentru copiii din toate satele componente. Școala Gimnazială Găneasa, aflată în proces de modernizare, reprezintă principalul centru educațional al comunei.

Totuși, creșterea populației tinere impune extinderea capacității educaționale, prin construcția de noi grădinițe și amenajarea de spații multifuncționale pentru activități extracurriculare. Digitalizarea procesului educativ și dotarea unităților de învățământ cu echipamente moderne constituie, de asemenea, o prioritate strategică.



6. Economia locală:

Activitatea economică a comunei Găneasa este susținută în principal de microîntreprinderi și întreprinderi mici, specifice mediului periurban. În anul 2023, erau înregistrate 62 de firme active, cu un total de 98 de angajați, o cifră de afaceri cumulată de 22.453.605 RON și un profit net de 4.516.113 RON.

Structura economiei locale este dominată de agricultură, industrie nepoluantă (ex. Pioneer–Corteva), piscicultură, servicii și, într-o măsură tot mai mare, de inițiative antreprenoriale locale orientate spre comerț și logistică.

Deși indicatorii economici sunt încă modesti comparativ cu media județeană, comuna prezintă un potențial semnificativ de creștere, în special prin valorificarea terenurilor disponibile, dezvoltarea zonei economice din Șindrilița (38,91 ha) și atragerea de investiții în energie regenerabilă (proiect fotovoltaic – 6,25 MWp).

Pentru susținerea acestui proces, este necesară o politică locală activă de sprijin pentru mediul de afaceri, prin reglementări urbanistice flexibile, infrastructură adecvată și acces la finanțări europene.

Concluzii generale:

Comuna Găneasa se află într-o etapă de consolidare a statutului său periurban, beneficiind de un context favorabil de dezvoltare datorită poziției strategice, resurselor umane tinere și proximității față de București. Totuși, pentru a transforma aceste avantaje într-un model de dezvoltare durabilă, este necesară o abordare integrată, care să combine politicile sociale, economice și teritoriale cu o planificare urbană coerentă și sustenabilă.

Astfel, analiza socio-economică indică premise solide pentru modernizarea infrastructurii, diversificarea economiei locale și creșterea calității vieții, obiective ce trebuie urmărite prin implementarea viitorului Plan Urbanistic General al Comunei Găneasa.



CAPITOLUL 4: ANALIZA DETALIATĂ A ACTIVITĂȚILOR ECONOMICE DIN COMUNA GĂNEASA

4.1. Structura Economică Actuală

Analiza structurii economice a Comunei Găneasa, pe baza datelor actualizate de la Oficiul Național al Registrului Comerțului (ONRC) pentru anul fiscal 2023, relevă un peisaj economic specific zonelor periurbane în tranziție, dominat de microîntreprinderi și firme mici. Din totalul de **170** de agenți economici înregistrați în 2023, un număr de **62** au depus bilanț contabil, indicând activitate economică efectivă.

Distribuția acestora pe domenii de activitate (coduri CAEN) arată o diversificare incipientă. Deși comerțul și serviciile de proximitate dețin o pondere semnificativă, se remarcă prezența firmelor din domeniul construcțiilor, transporturilor și, mai recent, a unor inițiative în producția de energie regenerabilă și în logistică.

Dinamismul antreprenorial este indicat de înființarea a **32 de firme** în perioada 2020-2024. Totuși, discrepanța dintre numărul de firme înregistrate și cele active efectiv sugerează o rată de mortalitate considerabilă, specifică unui mediu de afaceri în formare, unde multe inițiative nu reușesc să atingă un nivel de sustenabilitate pe termen lung.

Principalele sectoare de activitate (CAEN), conform datelor din 2023:

- **Comerț cu amănuntul și ridicata (G):** Rămâne un sector important, deserving atât populația locală, cât și tranzitul de pe DN2. Include magazine alimentare, magazine mixte și comerț cu piese auto.

Exemplu reprezentativ: A & G SELLING SOLUTIONS SRL (CAEN 4711 - Comerț cu amănuntul în magazine nespecializate), cu o cifră de afaceri de 4.407.953 RON, o pierdere de -404.749 RON și 28 de angajați.

- **Construcții (F):** Un sector activ, reflectând dezvoltarea rezidențială din comună. Include firme de construcții generale, instalații și finisaje.

Exemplu reprezentativ: CONSTRUCT TELECOM INSTAL SRL (CAEN 4321 - Lucrări de instalații electrice), cu o cifră de afaceri de 2.465.949 RON, un profit de 308 RON și 16 angajați.

- **Transport și depozitare (H):** Sector cu potențial de creștere datorită poziției geografice favorabile. Include firme de transport rutier de mărfuri și, în perspectivă, activități logistice.

Exemplu reprezentativ: MILLENIUM TRANZIT SRL (CUI 24272452), cu o cifră de afaceri de 223.147 RON.

- **Activități profesionale, științifice și tehnice (M, N, S):** Include o gamă variată de servicii (consultanță, reparații, servicii pentru populație).

Exemplu reprezentativ: HAPPY ADVISOR MANAGEMENT SRL (CAEN 7022 - Activități de consultanță pentru afaceri și management), cu o cifră de afaceri de 2.116.108 RON, un profit de 620.812 RON și 1 angajat.

- **Sănătate și asistență socială (Q):** Prezent prin cabinete medicale private.

Exemplu reprezentativ: NIKY DENT SRL (CAEN 8623 - Activități de asistență stomatologică), cu o cifră de afaceri de 1.018.800 RON, un profit de 264.498 RON și 5 angajați.



- **Industria prelucrătoare (C):** Reprezentată prin mici ateliere (mobilă, confecții, prelucrare lemn) și, recent, prin unități de producție de materiale de construcții sau energie.
- **Agricultură, silvicultură și pescuit (A):** Deși multe exploatații sunt individuale, există și firme active în acest sector.

O comparație cu datele la nivelul județului Ilfov și al regiunii București-Ilfov (sursa: INS, 2023) confirmă o subreprezentare în Găneasa a sectoarelor cu valoare adăugată mare (ex: IT&C, cercetare-dezvoltare, servicii de afaceri avansate) și o pondere mai mare a agriculturii și a microîntreprinderilor din servicii de bază. Această structură este tipică pentru o comunitate aflată în prima fază a dezvoltării periurbane.

Concluzie operațională pentru PUG: Noul PUG trebuie să stimuleze diversificarea economică prin alocarea de zone specifice (UTR-uri) pentru activități nepoluante cu valoare adăugată (ex: servicii de afaceri, producție ușoară, tehnologie), valorificând avantajele competitive (accesibilitate, terenuri disponibile) pentru a reduce dependența de economia Capitalei.*

4.2. Sectorul Agricol

Agricultura rămâne o componentă fundamentală a economiei și identității locale. Conform celor mai recente date disponibile (APIA, 2023), comuna Găneasa deține o suprafață agricolă semnificativă. Deși datele din 2014 indicau **3.537 ha**, din care **3.410 ha** teren arabil, este necesară o actualizare pe baza noilor măsurători cadastrale. Structura culturilor este dominată de cereale și plante tehnice, alături de legumicultură practică în special în zonele apropiate de sate. Piscicultura pe Lacul Pasărea reprezintă o activitate specifică zonei. Un atu important este prezența Stațiunii Didactice Moara Domnească (aparținând USAMV București), care oferă un potențial major pentru cercetare, inovare și transfer de bune practici în agricultura locală.

- **Provocări:**
 - Fragmentarea accentuată a terenurilor agricole, care reduce eficiența economică.
 - Infrastructura de irigații insuficient dezvoltată sau degradată.
 - Presiunea imobiliară constantă asupra terenurilor agricole fertile din extravilan.
 - Îmbătrânirea forței de muncă active în agricultură.
- **Oportunități:**
 - Diversificarea culturilor către cele cu valoare adăugată mare (legume bio, fructe de pădure).
 - Dezvoltarea agroturismului, prin integrarea fermelor în circuite turistice (ex: proiectul de reconversie a Conacului Podgoreanu în vinărie).
 - Promovarea produselor locale pe piața din București prin lanțuri scurte de aprovizionare.
 - Accesarea fondurilor europene dedicate modernizării fermelor și tinerilor fermieri.

Concluzie operațională pentru PUG: PUG trebuie să instituie măsuri clare de protecție a terenurilor agricole fertile (clasele I și II de calitate), limitând extinderea nejustificată a intravilanului. Totodată,



regulamentul local de urbanism (RLU) poate defini condiții specifice pentru construcțiile și amenajările agroturistice în extravilan, pentru a stimula acest sector fără a degrada peisajul rural.*

4.3. Sectorul Industrial și Activități Industriale

Sectorul industrial în Găneasa este într-o fază incipientă, dar cu un potențial de creștere semnificativ, orientat strategic spre industrie nepoluantă, logistică și producție ușoară.

- **Depozite și logistică:** Dezvoltarea este stimulată de proximitatea față de DN2 și de anticiparea finalizării Autostrăzii A0. Un PUZ aprobat pentru un parc logistic în Șindrilița, pe o suprafață de **38,91 ha**, confirmă acest potențial.
- **Producție industrială ușoară:** Activitatea este prezentă prin ateliere de mobilă, confecții, prelucrarea lemnului (istoric, o cherestegerie în Moara Domnească) și, mai recent, o stație de betoane propusă în Cozieni (2023).
- **Energie regenerabilă:** Comuna a atras investiții importante în acest domeniu, prin proiecte de centrale electrice fotovoltaice finanțate prin PNRR (ex: Găneasa 1 – 6,25 MWp și Găneasa 2 - similar).
- **Zonificare industrială:** Noul PUG va delimita zone dedicate activităților economice, inclusiv un potențial Parc Industrial/Logistic, a cărui dezvoltare este susținută la nivelul Consiliului Județean Ilfov.
- **Provocări:**

Infrastructura locală (drumuri de acces, rețele de utilități de mare capacitate) este încă insuficientă pentru a susține dezvoltări industriale de anvergură.

Disponibilitatea limitată a forței de muncă locală calificate pentru acest sector.

- **Oportunități:**

Poziția geografică strategică, care reduce costurile de transport.

Sprijinul instituțional la nivel județean pentru crearea de parcuri industriale.

Interesul crescut al investitorilor de a reloca facilități de producție/logistică din București în zonele periurbane.

***Concluzie operațională pentru PUG:** Propunerea PUG trebuie să definească clar UTR-uri destinate activităților productive și logistice, cu un RLU care să specifice tipurile de activități permise (cu excluderea celor poluante), indicatori urbanistici (POT, CUT, regim de înălțime), retrageri obligatorii și condiții de echipare edilitară. Crearea unor zone tampon verzi între aceste zone și cele rezidențiale este obligatorie.*

4.4. Sectorul Serviciilor și Comerțului

Acest sector s-a dezvoltat treptat, ca răspuns la creșterea populației și a tranzitului.

- **Comerț local:**

Magazine de proximitate, marketuri (ex: PROFI), o piață agroalimentară periodică.

- **Servicii publice și sociale:**

Administrație: Primărie, oficiu poștal.



Educație: 5 școli și 5 grădinițe.

Cultură: 2 cămine culturale.

Alte servicii: ATM-uri, infrastructură digitală bună.

- **Servicii de tranzit și turism:**

Cazare și alimentație: Pensiuni, popasuri și restaurante de-a lungul DN2 (în special în Șindrilița).

Agroturism: Potențial ridicat, cu exemple precum Hobby Land Ranch și proiectul de reconversie a Conacului Podgoreanu.

Turism cultural și religios: Potențial legat de Mănăstirea Pasărea (monument istoric, cod LMI **IF-II-a-B-15301**), Schitul Găneasa și bisericile monument istoric din Moara Domnească (Biserica "Sf. Nicolae", cod LMI **IF-II-m-B-15297**) și Piteasca.

Turism de agrement: Potențial legat de patrimoniul natural (Pădurea Găneasa-Pustnicu, lacuri).

- **Servicii pentru afaceri și meșteșuguri:**

Numeroase microîntreprinderi active în construcții, transport, reparații, consultanță și alte servicii pentru populație.

- **Provocări:**

Lipsa unui centru comercial și civic modern, care să concentreze funcțiuni și să devină un punct de atracție.

Infrastructura turistică (cazare, semnalizare, trasee amenajate) este insuficient dezvoltată.

- **Oportunități:**

- Crearea unui centru civic multifuncțional în satul Găneasa.
- Atragerea unui lanț de supermarketuri pentru a deservi mai bine comunitatea.
- Dezvoltarea ecoturismului și a turismului cultural/religios prin crearea de produse integrate.
- Promovarea produselor și meșteșugurilor locale.

Concluzie operațională pentru PUG: PUG trebuie să propună o zonă centrală cu funcțiuni mixte (UTR-ZCp), care să permită dezvoltarea de servicii, comerț și spații publice. De asemenea, RLU trebuie să definească reguli specifice pentru protejarea și punerea în valoare a obiectivelor de patrimoniu și a cadrului natural, permițând dezvoltarea controlată a turismului.*



CAPITOLUL 5: FACTORI DE INFLUENȚĂ ASUPRA DEZVOLTĂRII ECONOMICE A COMUNEI GĂNEASA

Evoluția economică a comunei Găneasa este modelată de o constelație de factori interconectați. O înțelegere aprofundată a acestora este esențială pentru a fundamenta strategiile de dezvoltare economică realiste și eficiente propuse prin Planul Urbanistic General (PUG).

5.1. Infrastructura de Transport

Accesibilitatea și conectivitatea reprezintă piloni fundamentali pentru orice dezvoltare economică. Comuna Găneasa beneficiază de o poziționare favorabilă, fiind traversată de drumul național DN2 (E85), o arteră majoră care asigură legătura directă cu Bucureștiul (aflat la aproximativ 15 km) și cu regiunea de est a țării. Suplimentar, drumurile județene DJ100 (Cozieni, Găneasa - Afumați) și DJ300 (Moara Domnească, Găneasa, Cozieni - Centura Capitalei) facilitează legăturile interne și cu localitățile învecinate.

Un element transformațional pentru viitorul economic al comunei este Autostrada de Centură A0 a Bucureștiului, al cărei tronson nordic este parțial operațional și în execuție avansată. Nodul rutier prevăzut la Afumați, aflat la aproximativ 5 km nord-vest de Găneasa, va spori exponențial conectivitatea cu coridoarele de transport naționale și europene (A2, A3), deschizând perspective majore pentru dezvoltarea activităților logistice și industriale.

În paralel, modernizarea rețelei de drumuri locale și optimizarea sistemului de transport public, care în prezent include trei linii STB, sunt esențiale pentru atragerea investițiilor și creșterea calității vieții. Starea tehnică a unor drumuri comunale necesită îmbunătățiri, iar corelarea PUG cu Planul de Mobilitate Urbană Durabilă (PMUD) este necesară pentru a promova un transport public regional eficient și a reduce dependența de autoturismul personal.

5.2. Infrastructura Edilitară

Dezvoltarea economică sustenabilă este intrinsec legată de disponibilitatea și calitatea utilităților publice. Comuna Găneasa a înregistrat progrese, însă finalizarea și modernizarea integrală a infrastructurii edilitare rămâne o prioritate.

Proiectul regional de extindere a rețelelor de apă și canalizare, derulat în parteneriat cu Afumați, cu o valoare totală de 245.065.894,30 RON (fără TVA), se află în execuție și reprezintă un pas major către asigurarea unor condiții la standarde moderne. Lipsa unui sistem de canalizare centralizat funcțional în toate satele reprezintă încă un impediment major, atât pentru dezvoltarea rezidențială, cât și pentru atragerea anumitor tipuri de investiții.

Extinderea rețelei de gaze naturale, pentru care avizele au fost obținute și unde necesarul depășește 20 km, va crește atractivitatea comunei, în special pentru activitățile economice care necesită acest tip de combustibil.

Rețeaua de energie electrică, cu o acoperire de aproximativ 97%, necesită modernizări pentru a face față creșterii consumului generat de noile dezvoltări, inclusiv de proiectele de energie regenerabilă precum Centrala Electrică Fotovoltaică Găneasa 1 de 6,25 MWp.



Gestionarea deșeurilor, realizată în cadrul sistemului județean, necesită optimizări pentru creșterea gradului de colectare selectivă. Această situație impune ca PUG să prevadă și să rezerve terenurile necesare pentru amplasarea unor puncte de colectare selectivă moderne și a unor centre de aport voluntar, contribuind la imaginea comunei și la calitatea mediului.

5.3. Resursele Umane și Piața Muncii

Capitalul uman este o resursă strategică. Comuna Găneasa beneficiază de o populație de **5.602** de locuitori (estimare la 1 iulie 2024), în creștere și relativ tânără (cu **70,42%** sub 50 de ani în 2023), indicând un potențial demografic favorabil. Cu toate acestea, piața muncii se confruntă cu un deficit de forță de muncă calificată și un navetism accentuat (estimat la peste 50% din populația activă) către București. Rata șomajului înregistrată este foarte scăzută (sub 1% în 2023), dar acest indicator maschează dependența de piața muncii externă comunei.

Pentru a valorifica potențialul uman și a reduce navetismul, sunt necesare programe de formare profesională corelate cu cerințele sectoarelor economice prioritare. Incluziunea socială și economică a comunității române (**8,81%** din populație conform recensământului din 2021), prin programe educaționale și de ocupare, poate contribui la creșterea forței de muncă disponibile. Propunerile PUG trebuie să susțină aceste demersuri prin alocarea de terenuri pentru funcțiuni complementare, precum centre de formare profesională.

5.4. Cadrul Investițional și Antreprenorial

Apetitul investițional în Găneasa este în creștere, evidențiat prin dezvoltarea parcurilor fotovoltaice (ex: CEF Găneasa 1) și prin inițierea unor PUZ-uri pentru zone logistice și industriale (ex: PUZ pentru parc logistic/industrial în Șindrilița pe **38,91 ha**). Sprijinul autorităților și predictibilitatea oferită de un PUG actualizat sunt esențiale pentru accelerarea acestui trend.

Concurența din partea altor comune ilfovene este semnificativă. Pentru a se diferenția, Găneasa trebuie să promoveze activ avantajele sale competitive: disponibilitatea terenurilor, accesul la DN2 și proximitatea A0, și un cadru administrativ favorabil. Dezvoltarea antreprenoriatului local poate fi stimulată prin facilități și crearea de incubatoare de afaceri. Datele din 2023, cu **62 de firme active** și o cifră de afaceri totală de **22.453.605 RON**, indică o economie locală încă la început, dar cu un clar potențial de creștere.

5.5. Politici și Strategii Locale, Județene și Regionale cu Impact Economic

Dezvoltarea economică a comunei trebuie să fie aliniată cu direcțiile strategice stabilite la nivel superior. Documentele cheie care oferă cadrul general și oportunitățile de finanțare sunt:

- **Strategia de Dezvoltare a Județului Ilfov 2020-2030**
- **Programul Regional București-Ilfov 2021-2027**
- **Planul de Mobilitate Urbană Durabilă București-Ilfov 2016-2030**

Actualizarea PUG reprezintă oportunitatea definirii unei strategii de dezvoltare economică locală adaptată specificului comunei, care să identifice sectoarele prioritare, măsurile de sprijin pentru mediul de afaceri și proiectele de investiții publice necesare pentru o creștere durabilă.



5.6. Impactul Reglementărilor Urbanistice (PUG) Asupra Dinamicii Economice

Noul Plan Urbanistic General al Comunei Găneasa va reprezenta principalul instrument de planificare, reglementare și orientare strategică a procesului de dezvoltare teritorială și economică la nivel local. Acesta nu va fi doar un document tehnic, ci un cadru integrator de politici publice, menit să armonizeze interesele economice, sociale și de mediu, oferind totodată un suport decizional coerent pentru administrația locală și investitori.

1. Funcția de reglementare și planificare teritorială

Prin zonificarea funcțională propusă, PUG-ul va defini destinațiile clare ale terenurilor și va orienta dezvoltarea acestora în conformitate cu potențialul existent și cu necesitățile identificate ale comunei. Astfel, documentul va:

- delimita și reglementa zone economice specializate (industrie ușoară, logistică, comerț, servicii, turism rural), oferind o structură spațială echilibrată;
- stabili indicatori urbanistici clari (POT, CUT, Hmax, retrageri minime) pentru fiecare categorie funcțională, asigurând predictibilitate și transparență pentru investitori;
- integra cerințe de echipare tehnico-edilitară (rețele de utilități, drumuri, iluminat public, zone verzi) în toate zonele de dezvoltare, pentru a preveni apariția dezechilibrelor infrastructurale;
- impune măsuri de protecție a mediului și a sănătății populației, prin delimitarea zonelor-tampon față de locuințe, perdele verzi de protecție și reguli privind gestionarea apelor pluviale și a deșeurilor.

Prin aceste instrumente, PUG-ul va funcționa ca un mecanism de control și orientare a extinderii teritoriale, asigurând compatibilitatea dintre noile investiții și structura urbană existentă.

2. Funcția de stimulare a dezvoltării economice

Noul PUG va avea un rol activ în stimularea investițiilor private și a creșterii economice locale, prin crearea unui cadru normativ favorabil și predictibil.

Reglementările economice și urbanistice vor fi concepute pentru a:

- facilita atragerea de investitori responsabili, prin claritate legislativă, proceduri simplificate și delimitarea zonelor de dezvoltare economică strategică (ex. zona industrială Șindrilița – DN2/A0);
- încuraja dezvoltarea microîntreprinderilor locale și a sectorului serviciilor, prin reglementări flexibile pentru spațiile comerciale și atelierile meșteșugărești;
- sprijini diversificarea economică, prin introducerea de funcțiuni mixte (locuire – servicii – comerț) și reconversia terenurilor subutilizate;
- promova investițiile verzi (energie regenerabilă, industrie nepoluantă, eficiență energetică) ca direcție strategică de dezvoltare reprezintă o oportunitate majoră, însă se recomandă ca studiile de fezabilitate pentru viitoarele parcuri fotovoltaice să vizeze cu prioritate terenurile



neproductive sau degradate din extravilan, conform hărților pedologice, pentru a evita conflictul cu reglementările de protecție a fondului funciar de calitate superioară.

- asigura accesibilitate și conectivitate optimă prin integrarea infrastructurii rutiere, pietonale și cicliste, în concordanță cu Planul de Mobilitate Urbană Durabilă București–Ilfov.

Astfel, PUG-ul devine un instrument activ de competitivitate locală, capabil să transforme comuna Găneasa într-un pol economic periurban echilibrat și sustenabil.

3. Echilibrul între dezvoltare și protecție

Un element esențial al noii planificări îl constituie echilibrul între dezvoltarea economică și protejarea mediului natural, a patrimoniului cultural și a calității vieții.

PUG-ul va integra măsuri concrete pentru:

- protejarea fondului agricol și silvic, în special a pădurilor Găneasa, Pustnicul și Cojasca, și pentru menținerea coridoarelor ecologice naturale;
- conservarea monumentelor istorice și a zonelor construite protejate, cu reglementări clare privind intervențiile admise și estetica arhitecturală;
- prevenirea riscurilor naturale (inundații, seismice) prin reglementarea strictă a construcțiilor în zone vulnerabile;
- îmbunătățirea calității vieții comunitare prin extinderea rețelelor de spații verzi, a infrastructurii educaționale, sanitare și culturale.

Această abordare integrată garantează că dezvoltarea economică se va realiza fără compromisuri asupra mediului sau patrimoniului, asigurând o evoluție durabilă și coerentă a comunei.

4. Fundamentele strategice ale reglementărilor

Reglementările PUG-ului trebuie să fie clare, coerente, aplicabile și stimulative, pentru a genera încredere și stabilitate în mediul investițional.

Documentul va fi construit pe principii de:

- transparență și predictibilitate, pentru a oferi certitudine juridică investitorilor și cetățenilor;
- proporționalitate, prin adaptarea reglementărilor la specificul fiecărui sat component;
- sustenabilitate, prin integrarea principiilor economiei verzi și circulare;
- parteneriat public–privat, pentru valorificarea eficientă a terenurilor și a resurselor locale.

5. Concluzie

Un Plan Urbanistic General fundamentat pe o analiză economică solidă și actualizată va acționa ca un instrument de guvernare teritorială care orientează dezvoltarea Găneasa spre o traiectorie durabilă și competitivă.



Prin îmbinarea analizei tehnice cu viziunea strategică, noul PUG va deveni un catalizator proactiv pentru investiții, un ghid pentru decidenții locali și un garant al echilibrului între progresul economic, protecția mediului și calitatea vieții comunității.



CAPITOLUL 6: ANALIZA SWOT A ECONOMIEI COMUNEI GĂNEASA

Analiza SWOT (Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats – Puncte Tari, Puncte Slabe, Oportunități, Amenințări) este un instrument esențial pentru evaluarea contextului intern și extern al economiei comunei Găneasa, oferind o bază solidă pentru formularea direcțiilor strategice de dezvoltare.

6.1. Puncte Tari (Strengths)

- **Poziție geografică strategică:** Proximitatea imediată față de București (capitala țării și cel mai mare centru economic), situarea pe un coridor de transport major (DN2/E85) și conectivitatea exponențial îmbunătățită prin Autostrada A0, al cărei tronson nordic este parțial operațional și în execuție avansată (cu nod rutier la Afumați), reprezintă avantaje competitive decisive pentru atragerea investițiilor, în special în domeniul logisticii și al serviciilor conexe transporturilor.
- **Disponibilitate terenuri pentru dezvoltare:** Comuna Găneasa încă dispune de suprafețe de teren extravilan, relativ plane și consolidate, pretabile pentru dezvoltări economice și rezidențiale. Existența unui PUZ aprobat pentru o zonă industrială/logistică de 38,91 ha în Șindrilița confirmă acest potențial și oferă un cadru reglementat pentru viitoare investiții.
- **Populație în creștere și cu o structură de vârstă favorabilă:** Creșterea demografică înregistrată între 2011 și 2021 (+8,85%) și ponderea ridicată a populației tinere și active (70,42% sub 50 de ani, date din 2023) constituie un potențial important de forță de muncă și o piață de consum locală în expansiune.
- **Diversificare economică incipientă:** Deși dominată încă de un profil rural-agricol, economia comunei a început să se diversifice prin apariția unor activități în domeniul industriei ușoare, al serviciilor (comerț, reparații, consultanță), al logisticii și, notabil, al energiei regenerabile (ex: proiectul CEF Găneasa 1 de 6,25 MWp, aflat în stadiu avansat de implementare).
- **Resurse naturale și de patrimoniu cu potențial turistic:** Pădurile din vechii Codri ai Vlășiei (Eforie, Pustnicul, Cojasca, Găneasa), Lacul Pasărea și monumentele istorice de importanță națională (Mănăstirea Pasărea - IF-II-a-B-15301, bisericile din Moara Domnească - IF-II-m-B-15297 și Piteasca - IF-II-m-B-15305) oferă premise solide pentru dezvoltarea turismului rural, ecologic și cultural-religios.
- **Infrastructură de utilități în curs de modernizare și extindere:** Existența rețelelor de energie electrică și gaze naturale în majoritatea satelor, alături de proiectul major de extindere a sistemului de alimentare cu apă și canalizare (valoare de 245.065.894,30 RON), vor îmbunătăți semnificativ condițiile de trai și atractivitatea pentru investiții.
- **Sprijin instituțional și viziune strategică:** Angajamentul Primăriei Găneasa și al Consiliului Județean Ilfov pentru actualizarea PUG (cu finanțare prin PNRR în valoare de 527.221 RON), dezvoltarea de parcuri industriale/logistice și atragerea de fonduri europene demonstrează o abordare proactivă.
- **Stațiunea de Cercetare-Dezvoltare pentru Pomicultură Moara Domnească:** Prezența acestei unități a USAMV București reprezintă un atu pentru modernizarea agriculturii locale, transferul de tehnologie și dezvoltarea de parteneriate în domeniul cercetării agricole.



Concluzie operațională pentru PUG: Este necesară corelarea prevederilor PUG cu planurile de dezvoltare ale Stațiunii de Cercetare, pentru a facilita sinergii și a proteja terenurile experimentale.

6.2. Puncte Slabe (Weaknesses)

- **Dependență economică majoră de polul București:** Un procent ridicat al populației active face naveta zilnic către București (conform datelor INS, peste 50% pentru localitățile din prima coroană metropolitană), ceea ce indică un număr insuficient de oportunități de angajare la nivel local și o scurgere a veniturilor către Capitală.
- **Infrastructură locală (drumuri comunale, canalizare) încă deficitară în anumite zone:** Deși există proiecte în derulare, starea precară a unor drumuri comunale (parțial asfaltate, cu porțiuni pietruite/de pământ) și lipsa unui sistem complet și funcțional de canalizare afectează calitatea vieții și pot descuraja anumite tipuri de investiții. *Concluzie operațională pentru PUG: PUG-ul trebuie să prioritizeze modernizarea și extinderea rețelei de drumuri comunale și să coreleze dezvoltarea urbanistică cu extinderea rețelei de canalizare.*
- **Lipsa unui centru urban/comercial local bine definit și modern:** Serviciile și comerțul sunt dispersate în sate, neexistând un nucleu civic și comercial atractiv care să concentreze funcțiuni urbane și să servească drept pol de socializare și dezvoltare pentru întreaga comună. *Concluzie operațională pentru PUG: Se recomandă propunerea prin PUG a unei zone dedicate (UTR) pentru un nou centru civic/comercial, cu reglementări care să încurajeze funcțiunile mixte și crearea de spații publice de calitate.*
- **Capacitate administrativă locală limitată pentru gestionarea unor proiecte de anvergură:** Ca multe comune periurbane, Primăria Găneasa poate întâmpina dificultăți în atragerea și implementarea unor proiecte complexe, necesitând sprijin tehnic și financiar extern.
- **Existența unor zone cu probleme de marginalizare socială:** Prezența unor comunități defavorizate (conform datelor actualizate de la Banca Mondială, 2022) necesită politici active de incluziune socială și economică pentru a evita creșterea disparităților și a problemelor asociate.
- **Ofertă educațională secundară (liceală/profesională) inexistentă:** Absolvenții de gimnaziu sunt nevoiți să continue studiile în alte localități, ceea ce poate duce la migrația tinerilor și la un deficit de forță de muncă calificată pe termen lung. *Concluzie operațională pentru PUG: Se recomandă rezervarea prin PUG a unui teren adecvat pentru o viitoare unitate de învățământ liceal sau profesional, anticipând creșterea populației și nevoile pieței muncii locale.*
- **Număr redus de afaceri locale mature și competitive:** Deși numărul total de firme este în creștere, predomină microîntreprinderile cu productivitate și capacitate de inovare limitate. Profitul net modest (4.516.113 RON la o cifră de afaceri de 22.453.605 RON în 2023) sugerează o profitabilitate scăzută.
- **Expunerea la riscuri de mediu și antropice:** Proximitatea DN2 generează poluare fonică și atmosferică. Zonele joase din luncile râurilor sunt vulnerabile la inundații locale. Depozitățile ilegale de deșeuri și arderile necontrolate reprezintă, de asemenea, probleme. *Concluzie operațională pentru PUG: Este necesară introducerea în PUG a unor reglementări specifice*



pentru zonele de risc (instituirea de zone de protecție, condiționarea construirii) și pentru crearea de perdele verzi de protecție.

6.3. Oportunități (Opportunities)

- **Finalizarea Autostrăzii A0 și îmbunătățirea conectivității regionale:** Acest proiect major va deschide noi perspective pentru dezvoltarea logistică și industrială, facilitând accesul la piețele naționale și internaționale. *Concluzie operațională pentru PUG: PUG-ul poate capitaliza această oportunitate prin definirea clară a zonelor logistice și industriale cu acces direct sau facil la rețeaua de drumuri naționale și la autostradă.*
- **Acces la fonduri europene și naționale nerambursabile:** Programele de finanțare actuale (PNRR, Programul Regional București-Ilfov, Planul Strategic PAC) oferă oportunități semnificative pentru modernizarea infrastructurii, sprijinirea mediului de afaceri și dezvoltarea rurală.
- **Dezvoltarea Parcului Industrial/Logistic Găneasa cu sprijin județean:** Inițiativa Consiliului Județean Ilfov poate atrage investiții majore și poate crea un număr semnificativ de locuri de muncă.
- **Creșterea cererii pentru produse agro-alimentare locale și ecologice pe piața bucureșteană:** Proximitatea Capitalei oferă un debușeu important pentru produsele agricole, în special pentru cele cu valoare adăugată. *Concluzie operațională pentru PUG: PUG-ul poate susține această oportunitate prin definirea unor zone dedicate pentru piețe agro-alimentare, mici centre de procesare locală sau ferme didactice.*
- **Formalizarea și dezvoltarea Zonei Metropolitane București:** Integrarea într-o structură metropolitană funcțională poate aduce beneficii prin proiecte comune de infrastructură și politici de dezvoltare coordonate.
- **Digitalizarea și atragerea de rezidenți cu înaltă calificare:** Dezvoltarea infrastructurii de comunicații și promovarea unui mediu de viață atractiv pot încuraja stabilirea în Găneasa a unor specialiști care lucrează remote.
- **Valorificarea durabilă a potențialului turistic și de agrement:** Crearea unor produse turistice integrate și dezvoltarea infrastructurii de primire pot transforma Găneasa într-o destinație atractivă pentru turismul de proximitate. *Concluzie operațională pentru PUG: PUG-ul trebuie să delimiteze și să protejeze zonele cu potențial turistic, stabilind reglementări care să permită dezvoltarea controlată de facilități (pensiuni, trasee, puncte de informare).*
- **Cooperarea intercomunitară și parteneriatele public-privat:** Colaborarea cu comunele învecinate și implicarea sectorului privat pot accelera dezvoltarea locală.

6.4. Amenințări (Threats)

- **Presiunea urbanizării haotice și a dezvoltării imobiliare necontrolate:** Cererea mare de terenuri poate duce la o extindere neplanificată a intravilanului, cu consumarea terenurilor agricole fertile și suprasolicitația infrastructurii. *Concluzie operațională pentru PUG: Rolul principal al noului PUG este tocmai de a combate această amenințare prin reglementări clare privind extinderea intravilanului, densitățile admise și obligativitatea asigurării utilităților de către dezvoltatori.*



- **Înrăutățirea condițiilor de trafic pe DN2 și pe drumurile locale:** Creșterea volumului de trafic, în special cel greu, poate duce la ambuteiaje, poluare și creșterea riscului de accidente. *Concluzie operațională pentru PUG: PUG-ul trebuie să propună soluții de infrastructură rutieră menite să preia și să distribuie traficul (ex. drumuri colectoare, sensuri giratorii, conexiuni la A0).*
- **Concurența altor localități din zona metropolitană:** Găneasa concurează cu alte comune ilfovene pentru atragerea investițiilor, necesitând o strategie de marketing teritorial eficientă.
- **Instabilitatea legislativă și fiscală:** Modificările frecvente ale legislației pot crea incertitudine și pot afecta negativ climatul investițional.
- **Depopularea zonelor rurale tradiționale și pierderea forței de muncă calificate:** Migrația tinerilor către București poate accentua deficitul de resurse umane la nivel local.
- **Degradarea mediului înconjurător și impactul schimbărilor climatice:** Poluarea, gestionarea necorespunzătoare a deșeurilor și fenomenele climatice extreme pot afecta negativ calitatea vieții și activitățile agricole.
- **Persistența problemelor sociale și a enclavelor de sărăcie:** Eșecul politicilor de incluziune poate duce la accentuarea disparităților și la afectarea imaginii comunei.
- **Dependența de finanțări externe:** Multe proiecte de dezvoltare depind de accesarea fondurilor externe; întârzierile în obținerea acestora pot afecta implementarea strategiei PUG.



CAPITOLUL 7: PERSPECTIVE ȘI DIRECȚII DE DEZVOLTARE ECONOMICĂ DURABILĂ PENTRU COMUNA GĂNEASA

7.1. Identificarea Sectoarelor Economice cu Potențial Prioritar de Creștere

Pe baza analizei SWOT, a contextului regional și județean (Capitolul III), sectoarele economice cu cel mai mare potențial de creștere pentru Comuna Găneasa, pe orizontul de valabilitate al PUG de 10 ani, sunt următoarele:

- **Logistica și depozitarea:** Datorită poziției excelente lângă DN2 (E85) și a viitoarei Autostrăzi A0 (cu nod la Afumați, la aproximativ 5 km NV de Găneasa). Această infrastructură va genera o cerere semnificativă pentru spații logistice moderne. Existența unui PUZ aprobat pentru o zonă industrială/logistică de 38,91 ha în Șindrilița indică un interes concret.
- **Industria ușoară și nepoluantă:** În special în cadrul unui parc industrial structurat, posibil în parteneriat cu Consiliul Județean Ilfov (conform Strategiei de Dezvoltare a Județului Ilfov care vizează dezvoltarea rețelei de parcuri industriale). Se pot atrage investiții în producție de componente, asamblare, industria alimentară (procesare produse locale) și materiale de construcții ecologice.
- **Serviciile pentru populație și companii:** Stimulate de creșterea rezidențială (populație estimată la 5.602 locuitori la 1 iulie 2024) și de dezvoltarea noilor zone economice. Acestea includ comerț de proximitate modern, servicii personale, servicii medicale (ex: NIKY DENT SRL), servicii de afaceri (ex: HAPPY ADVISOR MANAGEMENT SRL) și servicii conexe transporturilor.
- **Agricultura modernă și ecologică:** Cu accent pe produse cu valoare adăugată (legume, fructe) și desfacere pe piața bucureșteană. Valorificarea potențialului Stațiunii Moara Domnească pentru cercetare este esențială. Conform datelor APIA actualizate, suprafața agricolă a comunei necesită o reevaluare post-cadastru sistematic.
- **Turismul rural, agroturismul și ecoturismul:** Valorificând patrimoniul natural (pădurile Eforie, Pustnicul; Lacul Pasărea) și cultural (Biserica "Sf. Nicolae" monument istoric din Moara Domnească – IF-II-m-B-15297 și Biserica „Adormirea Maicii Domnului” din Piteasca – IF-II-m-B-15305; Conacul Cozieni).
- **Energia regenerabilă:** Continuarea și extinderea proiectelor fotovoltaice (ex: CEF Găneasa 1 de 6,25 MWp) și explorarea altor surse, precum biogazul din deșeuri agricole.

7.2. Propuneri de Măsuri pentru Stimularea Dezvoltării Economice Durabile (Etapizate)

Strategia de dezvoltare economică trebuie implementată etapizat, corelând investițiile în infrastructură cu măsurile de sprijin pentru mediul de afaceri și dezvoltarea capitalului uman.

Pe termen scurt (1–3 ani):

- **Modernizarea infrastructurii critice:** Finalizarea integrală a proiectului de apă și canalizare (valoare 245.065.894,30 RON fără TVA) și a extinderii rețelei de gaze (>20 km). Reabilitarea drumurilor comunale prioritare.



- **Zonificarea și pregătirea terenurilor prin PUG:** Adoptarea PUG cu o zonificare clară pentru zonele industriale/logistice (ex: Șindrilița – 38,91 ha), comerciale și de servicii.
- **Stimularea investițiilor locale cu beneficii rapide:** Facilitarea autorizării pentru un supermarket de dimensiuni medii și o benzinărie modernă pe DN2.
- **Îmbunătățirea serviciilor publice și digitale:** Finalizarea proiectului de supraveghere video (valoare 2.195.407 RON prin PNRR) și operaționalizarea platformelor de e-guvernare.
- **Promovare și branding local:** Actualizarea site-ului Primăriei (<https://primariaganeasailfov.ro>) cu o secțiune dedicată investitorilor și organizarea unui eveniment de prezentare a oportunităților.

Pe termen mediu (4–7 ani):

- **Dezvoltarea Parcului Industrial/Logistic:** În parteneriat cu CJ Ilfov, realizarea infrastructurii de bază a parcului și atragerea a cel puțin 5-10 companii.
- **Susținerea agriculturii:** Implementarea de proiecte de sprijin pentru fermieri (consultanță, irigații) și promovarea asocierii.
- **Turism și agrement structurat:** Amenajarea unui eco-parc de agrement, facilitarea dezvoltării a 2-3 pensiuni agroturistice și crearea unui traseu turistic marcat. Orice dezvoltare a infrastructurii turistice în proximitatea monumentelor istorice se va realiza în afara zonelor de protecție de 200 de metri. Se vor încuraja investițiile în satele adiacente, care pot oferi servicii de cazare și alimentație, conectate la obiective prin trasee pietonale sau velo amenajate.
- **Îmbunătățirea capitalului uman:** Înființarea unui centru de formare profesională axat pe logistică, construcții și servicii.
- **Implementare concept “smart village”:** Extinderea acoperirii cu internet de mare viteză și implementarea de soluții smart pentru iluminat și managementul deșeurilor.
- **Protecția mediului:** Plantarea de perdele forestiere de-a lungul DN2 și în jurul zonelor industriale și atingerea unei ținte de 50% grad de colectare selectivă.

Pe termen lung (8–10 ani și peste):

- **Transformarea într-un hub economic periurban:** Atingerea unui grad de ocupare de peste 70% a parcului industrial/logistic și crearea a cel puțin 500 de noi locuri de muncă.
- **Urbanizare echilibrată:** Dezvoltarea planificată a noilor zone rezidențiale, cu asigurarea integrală a utilităților, a spațiilor verzi și a dotărilor publice necesare.
- **Consolidarea profilului de comună verde și circulară:** Atingerea unui grad de independență energetică de cel puțin 20% din surse regenerabile și o rată de reciclare de peste 65%. Extinderea suprafeței de spații verzi publice la minim 26 mp/locuitor.
- **Creșterea coeziunii sociale și culturale:** Reducerea marginalizării sociale și dezvoltarea unui centru cultural activ.



7.3. Scenarii de Dezvoltare Economică

- **Scenariul Pesimist (Tendențial):** Creștere economică lentă (sub 2% anual), bazată pe inerția dezvoltărilor rezidențiale. Navetismul rămâne ridicat (>40%). Infrastructura se dezvoltă cu întârzieri, iar proiectele majore (A0, parc industrial) nu se finalizează în orizontul PUG. Calitatea vieții stagnează.
- **Scenariul Realist (Moderat):** Implementare parțială a măsurilor (cca. 60-70%). Atragerea a 2-3 firme medii în zona industrială/logistică (100-150 locuri de muncă noi). Modernizarea treptată a infrastructurii de bază. Creștere economică medie de 3-4% anual și o ușoară reducere a navetismului.
- **Scenariul Optimist (Dezvoltare Accelerată):** Implementare integrală a măsurilor (>85%). Găneasa devine un pol de atractivitate pentru investiții în logistică și industrie nepoluantă (>500 locuri de muncă noi). Infrastructura și serviciile sunt modernizate la standarde europene. Navetismul se reduce sub 20%. Creștere economică medie de peste 5% anual.

7.4. Corelarea Dezvoltării Economice cu Obiectivele PUG și Principiile Dezvoltării Durabile

Dezvoltarea economică propusă este în concordanță cu obiectivele generale ale PUG (stabilirea zonelor funcționale, valorificarea potențialului local, utilizarea eficientă a terenurilor, fundamentarea investițiilor publice, corelarea intereselor colective cu cele individuale) și cu principiile dezvoltării durabile. Aceasta implică:

- **Compatibilitate funcțională:** Amplasarea noilor zone economice astfel încât să nu genereze conflicte cu zonele rezidențiale, asigurând zone tampon verzi.
- **Minimizarea impactului asupra mediului:** Promovarea tehnologiilor curate, a eficienței energetice și a gestionării durabile a resurselor.
- **Echitate socială:** Crearea de locuri de muncă accesibile pentru localnici, inclusiv pentru grupurile vulnerabile.
- **Integrare în structura urbanistică:** Noile dezvoltări se vor integra armonios în peisaj, respectând specificul local.
- **Contribuția la bugetul local:** Veniturile generate vor fi reinvestite în dezvoltarea comunității.

Prin respectarea acestor corelări, dezvoltarea economică a comunei Găneasa va fi nu doar profitabilă, ci și responsabilă și benefică pe termen lung pentru întreaga comunitate.



CAPITOLUL 8: CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI

8.1. Sinteza Principalelor Constatări ale Studiului

Context Strategic: Comuna Găneasa se află într-un moment de tranziție, determinat de poziționarea sa în zona metropolitană a Bucureștiului și de impactul proiectelor majore de infrastructură, în special Autostrada A0. Acest context generează atât oportunități semnificative, cât și provocări considerabile.

Potențial Economic: Studiul a evidențiat un potențial economic substanțial, susținut de disponibilitatea terenurilor pentru dezvoltare, o populație în creștere cu o structură de vârstă favorabilă și un interes manifestat din partea investitorilor în sectoare strategice precum logistica, industria nepoluantă și energia regenerabilă.

Provocări Majore: Dezvoltarea este condiționată de finalizarea modernizării infrastructurii edilitare și rutiere, de reducerea dependenței de piața muncii din București (navetism accentuat) și de necesitatea diversificării economiei locale, încă dominată de microîntreprinderi și agricultura tradițională. Asigurarea unei dezvoltări echilibrate, care să protejeze mediul și patrimoniul cultural, este o provocare cheie.

Structura economică actuală, cu **62** de firme active în 2023, o cifră de afaceri de **22.453.605 RON** și **98** de angajați, indică o economie locală modestă, dar cu un dinamism antreprenorial vizibil prin înființarea a **32** de firme noi în perioada 2020-2024. Sectoarele cu potențial prioritar identificate sunt logistica, industria ușoară, serviciile, agricultura modernă, turismul rural și energia regenerabilă.

Factorii cheie care vor influența dezvoltarea viitoare sunt direct legați de capacitatea de a gestiona și valorifica proiectele de infrastructură (A0), de a moderniza rețelele de utilități și de a atrage forță de muncă calificată. Noul Plan Urbanistic General (PUG) devine, în acest context, instrumentul principal prin care acești factori pot fi gestionați strategic pentru a asigura o dezvoltare coerentă.

8.2. Recomandări Specifice pentru Administrația Publică Locală

Pentru a valorifica potențialul economic și a gestiona provocările identificate, se adresează următoarele recomandări specifice Primăriei și Consiliului Local Găneasa:

- **Adoptarea unei abordări pro-active în implementarea PUG și a strategiei economice:** Se recomandă elaborarea unui Plan de Acțiune concret, care să includă o matrice de responsabilități (RACI) și un calendar de implementare pentru proiectele prioritare definite în PUG, asigurând astfel o monitorizare eficientă a progresului.
- **Consolidarea parteneriatului cu Consiliul Județean Ilfov și ADR BI:** Se recomandă inițierea unor acțiuni concrete de colaborare, precum crearea unui grup de lucru mixt pentru marketing teritorial, în vederea atragerii coordonate de investiții și a alinierii la strategiile județene și regionale.
- **Crearea unui cadru administrativ predictibil și prietenos pentru investitori:** Se sugerează dezvoltarea unor instrumente specifice precum un "ghid al investitorului" și o "hartă a oportunităților de investiții" în format GIS, pentru a simplifica procedurile și a crește transparența.



- **Investiții continue în educație, formare profesională și cultură locală:** PUG-ul trebuie să rezerve terenurile necesare pentru viitoare dotări de educație (liceu, școală profesională) și cultură, anticipând creșterea populației și nevoile pieței muncii locale.
- **Monitorizarea constantă a indicatorilor de mediu și a calității vieții:** Se recomandă ca PUG-ul să includă obligativitatea monitorizării anumitor indicatori de mediu pentru proiectele noi, în special în zonele industriale sau logistice, pentru a asigura o dezvoltare durabilă.

8.3. Recomandări pentru Actorii Economici Locali și Potențialii Investitori

- **Explorarea oportunităților în sectoarele prioritare identificate:** Antreprenorii locali și investitorii externi sunt încurajați să analizeze potențialul de dezvoltare în domeniile logisticii, industriei ușoare, serviciilor, agriculturii moderne și turismului, noul PUG oferind cadrul reglementar necesar. Investitorii sunt îndemnați să își proiecteze dezvoltările respectând regimurile de înălțime maxime admise prin RLU, care favorizează o inserție echilibrată în peisajul periurban (maxim P+1E+M în zonele industriale). Proiectele care necesită înălțimi superioare, justificate tehnologic (ex. silozuri), vor necesita elaborarea unei documentații de tip PUD.
- **Adoptarea unor standarde înalte de mediu și responsabilitate socială corporativă (CSR):** Se sugerează ca PUG-ul să introducă criteriile de performanță ecologică pentru investițiile noi (ex: procent minim de spațiu verde pe parcelă, utilizarea de tehnologii curate), stimulând astfel o dezvoltare responsabilă.
- **Încurajarea asocierii și cooperării între micii întreprinzători locali:** Se recomandă ca PUG-ul să prevadă zone dedicate pentru piețe locale sau mici centre de colectare și procesare pentru producătorii agricoli asociați, sprijinind astfel dezvoltarea brandului "Produs în Găneasa".
- **Pentru dezvoltatorii din turism, accent pe autenticitate, calitate și sustenabilitate:** Se recomandă dezvoltarea unor produse turistice care să valorifice specificul local (patrimoniu, natură, tradiții), să ofere experiențe autentice și să respecte principiile turismului durabil.

8.4. Direcții de Cercetare Viitoare

Pentru a susține pe termen lung dezvoltarea economică a comunei Găneasa, se recomandă următoarele direcții de cercetare:

- Monitorizarea continuă a indicatorilor economici locali și regionali pentru a evalua dinamica economică și impactul politicilor implementate.
- Realizarea unor studii de piață detaliate pentru sectoarele prioritare, precum un studiu de fezabilitate pentru parcul industrial/logistic propus.
- Evaluarea periodică (recomandat la fiecare 5 ani, un ciclu standard în planificarea urbană) a impactului PUG asupra mediului de afaceri, pentru a fundamenta deciziile de actualizare.
- Analiza aprofundată a nevoilor de formare profesională în parteneriat cu agenții economici locali.
- Cercetarea oportunităților de dezvoltare în domeniul economiei circulare și al tehnologiilor verzi.



Implementarea consecventă a acestor recomandări, susținută de o viziune strategică clară, poate transforma Comuna Găneasa într-un exemplu de dezvoltare economică durabilă în zona metropolitană București-Ilfov.



BIBLIOGRAFIE ȘI ANEXE

Bibliografie Selectivă

1. Consiliul Județean Ilfov. (2020). *Strategia de Dezvoltare a Județului Ilfov 2020–2030*.
2. *Condeie Ilfovene – Revistă de istorie și cultură a județului Ilfov*. (2023). Nr. 34.
3. Guvernul României, Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației. (2016). *Ordinul 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*. Publicat în Monitorul Oficial, Partea I, nr. 490 din 1 iulie 2016.
4. Institutul Național de Statistică. (2021). *Datele Recensământului Populației și Locuințelor 2011 și 2021*. Recuperat de pe www.insse.ro.
5. *Jurnalul de Ilfov*. (2024). Articole relevante privind proiectele locale (ex: finanțare PUG-uri) și patrimoniu.
6. Oficiul Național al Registrului Comerțului. (2024). *Statistici privind profesioniștii activi și înmatriculările în județul Ilfov (date pentru 2023)*. Recuperat de pe www.onrc.ro.
7. Primăria Comunei Găneasa. (2001). *Hotărârea Consiliului Local nr. 18/2001 privind aprobarea Planului Urbanistic General al Comunei Găneasa*.
8. Primăria Comunei Găneasa. Site-ul oficial. Recuperat de pe <https://primariaganeasailfov.ro>.
9. *listafirme.ro*. (2024). *Date financiare și de identificare pentru agenții economici din Găneasa*. Recuperat de pe <https://www.listafirme.ro/harta/ilfov-ganeasa.htm>.
10. Alte surse: Documente de referință USTGU (Ghidul PUG GP038/99, Legea 350/2001, HG 525/1996), documente PUZ aprobate, site-uri de prezentare turistică și culturală.



Anexe

Anexa 1 - METODOLOGIE Sistemul USTGU by VEGO

Prezentul studiu a fost elaborat utilizând cadrul metodologic USTGU (Ultimate Self TXT GIS Urbanism), care integrează analiza datelor GIS, interpretarea normativă și planificarea strategică într-un flux de lucru coerent, asigurând trasabilitatea deciziilor și alinierea cu principiile SoPh[A]iloTechnology.

Prezentul studiu a fost elaborat pe baza datelor și a documentațiilor oficiale disponibile la data redactării, conform metodologiei agreeate prin contract.