



COMUNA GĂNEASA  
JUDEȚUL ILFOV

VEGO

ACUM, AICI,  
DOAR ÎMPREUNĂ,  
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,  
TOGETHER,  
WE BUILD THE FUTURE

*Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Găneasa, Județul Ilfov  
Studiu privind Relațiile Periurbane*

Studiu privind Relațiile Periurbane

# ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI GĂNEASA

Beneficiar

Comuna Găneasa, Județul Ilfov

Proiectant General

Vego Concept Engineering S.R.L.



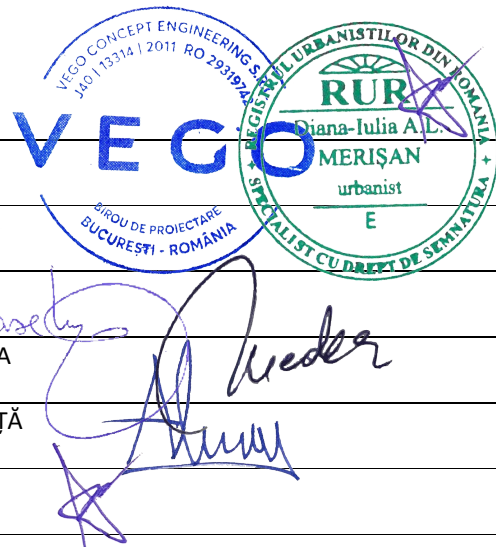


Denumire proiect	Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Găneasa, Județul Ilfov
Beneficiar	Comuna Găneasa, Județul Ilfov
Proiectant general	Vego Concept Engineering S.R.L.
Studiu	Studiu privind Relațiile Periurbane
Data elaborării	IAN 2026



## COLECTIV DE ELABORARE

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





## CUPRINS

SINTEZĂ .....	7
METODOLOGIE.....	14
CAPITOLUL 1: FUNDAMENTAREA GENERALĂ A STUDIULUI .....	15
1.1. Justificarea și necesitatea studiului în contextul elaborării/actualizării PUG Comuna Găneasa .....	15
1.2. Scopul și obiectivele specifice ale studiului relațiilor periurbane .....	15
1.3. Aria de studiu.....	16
1.4. Metodologia de cercetare și sursele de date utilizate .....	16
1.5. Structura lucrării.....	17
CAPITOLUL 2: CADRUL TEORETIC ȘI CONCEPTUAL AL RELAȚIILOR PERIURBANE .....	19
2.1. Definirea conceptelor cheie .....	19
2.2. Modele teoretice ale dezvoltării periurbane.....	20
2.3. Indicatori specifici pentru analiza relațiilor periurbane .....	20
CAPITOLUL 3: ANALIZA CONTEXTULUI PERIURBAN AL COMUNEI GĂNEASA .....	21
3.1. Profilul socio-demografic al UAT Găneasa și al localităților componente.....	21
3.1.1. Dinamica populației: .....	21
3.1.2. Structura socio-profesională: .....	22
3.1.3. Structura etnică și confesională: .....	23
3.1.4. Probleme sociale identificate:.....	23
3.2. Profilul economic al UAT Găneasa.....	24
3.2.1. Structura economică generală: .....	24
3.2.2. Infrastructura economică existentă: .....	24
3.2.3. Dinamica economică locală generală:.....	25
3.2.4. Identificarea polilor de creștere și a legăturilor economice cu București și alte UAT-uri din județ: .....	25
3.3. Analiza infrastructurii și echipării tehnico-edilitare în context periurban .....	25
3.3.1. Rețeaua de transport: .....	25
3.3.2. Utilități publice: .....	26
3.3.3. Dotări publice: .....	26
3.4. Cadrul natural și de mediu – presiuni și oportunități periurbane .....	26



3.4.1. Utilizarea terenurilor:.....	26
3.4.2. Riscuri naturale: .....	27
3.4.3. Calitatea factorilor de mediu: .....	27
3.4.4. Spații verzi și patrimoniu natural: .....	27
3.5. Patrimoniul cultural și istoric în contextul dezvoltării periurbane .....	27
3.5.1. Monumente istorice clasate LMI: .....	27
3.5.2. Alte elemente de patrimoniu cultural:.....	27
3.5.3. Potențial turistic: .....	28
CAPITOLUL 4: ANALIZA RELAȚIILOR FUNCȚIONALE ȘI A INTERDEPENDENȚELOR TERITORIALE.....	30
4.1. Fluxuri de mobilitate.....	30
4.1.1. Navetism pentru muncă și educație: .....	30
4.1.2. Transportul de mărfuri:.....	30
4.2. Relații economice .....	32
4.2.1. Dependența de piața muncii și de desfacere a Bucureștiului:.....	32
4.2.2. Investiții imobiliare și industriale: .....	32
4.2.3. Integrare în lanțuri valorice regionale:.....	32
4.3. Accesul la servicii specializate .....	32
4.4. Interacțiuni administrative și de guvernare .....	33
4.5. Percepția locuitorilor privind relațiile periurbane și calitatea vieții .....	33
CAPITOLUL 5: PROVOCĂRI ȘI OPORTUNITĂȚI DE DEZVOLTARE ÎN CONTEXT PERIURBAN PENTRU COMUNA GĂNEASA .....	35
5.1. Analiza SWOT specifică relațiilor periurbane ale Comunei Găneasa .....	35
Puncte Tari (Strengths):.....	35
Puncte Slabe (Weaknesses): .....	36
Oportunități (Opportunities):.....	36
Amenințări (Threats):.....	37
5.2. Identificarea principalelor provocări specifice contextului periurban .....	38
5.2.1. Gestionarea Presiunii Imobiliare și a Extinderii Urbane:.....	38
5.2.2. Dezvoltarea Infrastructurii Edilitare și de Transport la Standarde Metropolitane: .....	38
5.2.3. Consolidarea Economică Locală și Reducerea Dependenței de Navetism: .....	38
5.2.4. Menținerea Coeziunii Sociale și a Identității Locale în Contextul Suburbanizării: .....	38
5.2.5. Adaptarea la Schimbările Climatice și Gestionarea Riscurilor Naturale și Antropice: .....	39



5.2.6. Provocări de Guvernanță și Capacitate Administrativă: .....	39
5.3. Identificarea oportunităților specifice generate de poziția periurbană .....	39
5.3.1. Valorificarea Conectivității Strategice (A0, DN2) pentru Dezvoltare Economică: .....	39
5.3.2. Atragerea de Investiții în Domenii Nepoluante și Servicii Inovatoare: .....	39
5.3.3. Dezvoltarea unui Model Rezidențial Periurban de Calitate, Atractiv pentru Clasa de Mijloc Urbană:.....	40
5.3.4. Capitalizarea Potențialului Turistic, Cultural și Natural pentru Dezvoltare Locală: .....	40
5.3.5. Accesarea Fondurilor Europene și Naționale pentru Dezvoltare Integrată și Sustenabilă:40	
5.3.6. Crearea unui Brand Local Atractiv și Întărirea Rolului în Zona Metropolitană: .....	40
CAPITOLUL 6: DIRECȚII STRATEGICE PENTRU DEZVOLTAREA INTEGRATĂ A COMUNEI GĂNEASA ÎN CONTEXT PERIURBAN .....	41
6.1. Viziune și Obiective Strategice Majore .....	41
6.2. Măsurile de dezvoltare integrată pe domenii .....	42
6.3. Priorități imediate pentru noul PUG.....	45
Capitolul 7: Concluzii și Recomandări pentru Planul Urbanistic General (PUG) Comuna Găneasa.....	48
7.1. Sinteza principalelor constatări ale studiului privind relațiile periurbane .....	48
7.2. Implicațiile relațiilor periurbane pentru reglementările urbanistice din PUG .....	49
7.3. Propuneri concrete pentru integrarea rezultatelor studiului în documentația PUG Comuna Găneasa .....	50
7.4. Priorități de intervenție și direcții de acțiune pe termen scurt, mediu și lung, derivate din analiza relațiilor periurbane .....	52
BIBLIOGRAFIE .....	54
ANEXE .....	55



## SINTEZĂ

### Capitolul 1: Introducere și Fundamentare

Studiul relațiilor periurbane pentru Comuna Găneasa reprezintă un element fundamental în procesul de actualizare a Planului Urbanistic General (PUG), în contextul dinamicii accelerate a zonelor aflate în proximitatea marilor aglomerări urbane. Poziționată la aproximativ 15 km de centrul Bucureștiului, comuna se confruntă cu o presiune constantă de suburbanizare, manifestată prin extinderea zonelor construibile, creșterea cererii pentru locuire și intensificarea solicitărilor privind infrastructura tehnico-edilatară și serviciile publice.

Prezentul studiu urmărește să analizeze relațiile de interdependență funcțională, socio-economică, de mediu și infrastructurală dintre Găneasa și teritoriile adiacente – în special Municipiul București și unitățile administrativ-teritoriale învecinate din județul Ilfov. Analiza are ca scop fundamentarea deciziilor strategice ale noului PUG, în concordanță cu Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și Ordinul MDRAP nr. 233/2016 privind conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism.

#### Printre obiectivele specifice ale studiului se numără:

- caracterizarea profilului periurban al comunei și a transformărilor teritoriale recente;
- analiza fluxurilor funcționale – mobilitate, navetism, transport, comerț și servicii;
- evaluarea impactului dezvoltării metropolitane asupra mediului, infrastructurii și calității locuirii;
- identificarea provocărilor majore, precum infrastructura edilitară incompletă, congestia traficului pe DN2 și presiunea asupra resurselor naturale;
- evidențierea oportunităților strategice, precum proximitatea Autostrăzii A0, potențialul turistic și cultural al obiectivelor locale (Biserica „Sf. Nicolae” și Lacul Pasărea);
- formularea direcțiilor strategice de dezvoltare care să asigure o integrare echilibrată a comunei în dinamica metropolitană.

Aria principală de studiu corespunde teritoriului administrativ al Comunei Găneasa (4.641 ha), iar zona de influență analizată include Municipiul București și UAT-urile limitrofe din Ilfov, relevante din punct de vedere al mobilității și relațiilor funcționale.

#### Metodologia aplicată a combinat:

- analiza documentară (legislație, strategii naționale și regionale);
- analiza statistică a datelor oficiale furnizate de INSSE și CJ Ilfov;
- analiza spațială GIS, utilizată pentru corelarea datelor demografice, economice și teritoriale într-un cadru cartografic integrat.



Prin această abordare multidisciplinară, studiul oferă o imagine clară asupra poziționării și rolului periurban al Comunei Găneasa, constituind baza pentru formularea politicilor urbanistice și teritoriale din noul PUG, orientate spre dezvoltare durabilă, conectivitate regională și echilibru funcțional.

## Capitolul 2: Cadru Teoretic și Conceptual

În cadrul analizei relațiilor periurbane pentru Comuna Găneasa, au fost utilizate o serie de concepții și indicatori specifici, care asigură coerența metodologică și rigoarea științifică a demersului. Aceste noțiuni contribuie la înțelegerea proceselor de transformare teritorială și la formularea unor direcții de planificare urbanistică adaptate realităților metropolitane.

### Definirea conceptelor-cheie:

- Periurbanizarea este definită ca procesul de extindere difuză a orașului asupra teritoriilor rurale învecinate, caracterizat prin transformări morfologice, funcționale și sociale. Acest fenomen implică trecerea treptată de la peisajul rural tradițional la o structură urbanizată fragmentar, cu funcțiuni mixte (locuire, servicii, logistică).
- Zona metropolitană desemnează ansamblul de localități aflate într-un sistem de cooperare voluntară și într-o relație de dependență economică și funcțională față de un pol urban principal, în cazul de față Municipiul București. Această zonă are, în mod convențional, o rază de aproximativ 30 km de la centrul orașului, conform practicilor de planificare europeană.
- Interdependențele funcționale se referă la fluxurile demografice, economice și de servicii care leagă localitățile din jurul capitalei de nucleul metropolitan. Acestea se manifestă prin navetism zilnic, fluxuri comerciale, acces la educație, sănătate și locuri de muncă în orașul central.
- Sustenabilitatea periurbană presupune gestionarea echilibrată a resurselor naturale, menținerea coeziunii sociale și creșterea rezilienței comunităților la presiunile exercitate de urbanizarea accelerată, prin soluții integrate de planificare și infrastructură verde.

### Modele teoretice de dezvoltare periurbană:

Analiza a avut la bază o comparație între principalele modele teoretice de evoluție a zonelor periurbane, utilizate în literatura de specialitate:

- modelul clasic al cercurilor concentrice (Burgess, 1925), care descrie o expansiune ordonată de la nucleul urban spre periferie;
- modelul orașului difuz, caracterizat de dezvoltare fragmentară și extindere necontrolată;
- modelul contemporan al „orașului de 30 de minute”, bazat pe accesibilitate, mobilitate sustenabilă și policentralitate funcțională.

Pentru București, analiza relevă o periurbanizare de tip radiar-difuz, în care extinderea se produce de-a lungul principalelor artere rutiere și a infrastructurii existente. Întregul județ Ilfov funcționează, de facto, ca o zonă periurbană extinsă a Capitalei, cu o creștere demografică și economică intensă.



### Indicatorii utilizați:

Pentru caracterizarea dinamicii periurbane, au fost analizați indicatori relevanți la nivel local și regional:

- densitatea și ritmul de creștere a populației, indicatori ai presiunii demografice;
- ponderea navetiștilor și intensitatea fluxurilor de deplasare către București;
- modificările în utilizarea terenurilor, reflectând conversia suprafețelor agricole în zone construibile;
- nivelul de echipare tehnico-edilitară, ca măsură a infrastructurii și calității locuirii.

Interpretarea acestor indicatori a permis evidențierea tendințelor de suburbanizare, densificare și fragmentare teritorială specifice zonei de influență a capitalei. Prin corelarea lor cu datele spațiale GIS și informațiile socio-economice, s-a putut obține o imagine integrată asupra profilului periurban al Comunei Găneasa și a rolului acesteia în dinamica metropolitană.

### Capitolul 3: Analiza Contextului Periurban al Comunei Găneasa

Profilul socio-demografic al comunei indică o creștere constantă a populației, de la 4.206 locuitori în 2002 la 5.402 în 2021 (INSSE, Recensământul Populației și Locuințelor), cu o estimare de 5.602 locuitori la 1 iulie 2024 (INSSE). Structura demografică este tânără (70,42% din populație având sub 50 de ani în 2023) și soldul migratoriu este pozitiv, confirmând atractivitatea localității. Majoritatea populației active lucrează în afara comunei, preponderent în București. Rata șomajului era redusă în noiembrie 2024, cu 78 de persoane înregistrate (AJOFM Ilfov).

Din punct de vedere etnic, populația este majoritar română (76,8% în 2021), cu o minoritate romă de 8,81%, iar confesional, predomină religia ortodoxă (84,86%). Deși există nuclee de vulnerabilitate socială, indicele de marginalizare era considerat mediu în 2017. Profilul economic este mixt, combinând agricultura tradițională cu dezvoltarea recentă a industriei ușoare și a serviciilor. În 2023, erau active 62 de firme, cu o cifră de afaceri totală de 22.453.605 RON și 98 de angajați (ONRC). Se remarcă proiecte noi, precum centrala fotovoltaică CEF Găneasa 1 (6,25 MWp). Infrastructura economică include spații de depozitare și Stațiunea Didactică USAMV. Infrastructura tehnico-edilitară este în plin proces de modernizare.

Rețeaua de transport este formată din DN2, DJ100, DJ300 și viitoarea Autostradă A0, iar transportul public este asigurat de 3 linii STB. Un proiect regional major, în valoare de 245.065.894,30 RON, vizează extinderea rețelelor de apă și canalizare până în 2026. Acoperirea cu energie electrică este de 97%, iar rețeaua de gaze este în extindere. Rețeaua școlară cuprinde 5 grădinițe și 5 școli, deservind 644 de copii în 2023. Cadrul natural include păduri valoroase (Eforie, Pustnicul) și Lacul Pasărea. Riscurile naturale includ seismicitatea ( $ag=0,2g$ ) și inundații locale.

Patrimoniul cultural include Biserica „Sf. Nicolae” din Moara Domnească (LMI: IF-II-m-B-15297) și Biserica „Adormirea Maicii Domnului” din Piteasca (LMI: IF-II-m-B-15305), Mănăstirea Pasărea și Conacul I.D. Podgoreanu, care fundamentează un potențial turistic important.



#### Capitolul 4: Analiza Relațiilor Funcționale

Fluxurile de mobilitate sunt dominate de navetismul pentru muncă spre București, Pantelimon și Afumați. Această deplasare se realizează preponderent cu autoturismul personal, dar și cu transportul public STB. Bazându-se pe numărul redus de angajați la nivel local (98 de persoane în 2023, conform ONRC) în raport cu populația activă, se poate estima că un procent majoritar al acesteia, probabil peste 60%, lucrează în afara localității. Transportul de mărfuri este semnificativ pe DN2 și se va intensifica odată cu finalizarea Autostrăzii A0.

Relațiile economice sunt caracterizate de dependența față de piața muncii și de desfacere a Bucureștiului. Dezvoltarea imobiliară rezidențială și cea industrial-logistică sunt stimulate de proximitatea Capitalei. Comuna este integrată în lanțuri valorice regionale, fiind membră în ADI Deșeurii Ilfov și parte a proiectului de apă-canal Găneasa-Afumați.

Accesul la servicii specializate – sănătate, educație superioară, cultură – se realizează preponderent în București. Interacțiunile administrative implică relații strânse cu Consiliul Județean Ilfov, participarea la ADI-uri (TPBI, Apă-Canal) și coordonarea cu UAT-urile vecine. Percepția locuitorilor reflectă o apreciere pentru proximitatea față de București și pentru liniștea mediului rural, dar și o așteptare clară pentru îmbunătățirea infrastructurii locale.

#### Capitolul 5: Provocări și Oportunități

Analiza SWOT relevă punctele tari ale comunei (poziție geografică favorabilă, cadru natural valoros, populație tânără, proiecte de utilități în derulare, integrare metropolitană) și punctele slabe (dependență economică de București, infrastructură locală încă deficitară, capacitate administrativă limitată, absența unor servicii publice de nivel superior).

**Oportunitățile majore** sunt legate de finalizarea Autostrăzii A0, posibilitatea de a accesa fonduri europene și naționale, creșterea economică regională, dezvoltarea unui model rezidențial de calitate și valorificarea potențialului turistic.

**Amenințările principale** sunt expansiunea urbană necontrolată, congestia traficului, dependența de decizii strategice externe, impactul schimbărilor climatice și erodarea identității locale.

**Provocările specifice** includ gestionarea presiunii imobiliare, dezvoltarea infrastructurii la standarde metropolitane, consolidarea economiei locale, menținerea coeziunii sociale și adaptarea la schimbările climatice.

**Oportunitățile esențiale** constau în valorificarea superioare a conectivității (A0, DN2) pentru dezvoltare economică, atragerea de investiții nepoluante, crearea unui model rezidențial periurban de calitate, capitalizarea potențialului turistic și accesarea fondurilor nerambursabile.

#### Capitolul 6: Direcții Strategice

Viziunea de dezvoltare propune transformarea comunei Găneasa într-o comunitate periurbană echilibrată și prosperă, un “sat inteligent și verde” în care inovațiile tehnologice și energetice se vor integra într-un cadru arhitectural care respectă identitatea locală, conform paletelor stricte de materiale și culori prescise în Art. 24 din RLU. Acesta include o listă limitativă de coduri RAL pentru finisaje și



interzice explicit anumite materiale (ex. plaja ceramică pe fațade, texturi mozaicate), promovând astfel o modernitate temperată și contextuală.

Propunerile de dezvoltare integrată vizează, printre altele, finalizarea rețelelor de utilități, modernizarea drumurilor, îmbunătățirea transportului public, dezvoltarea infrastructurii digitale și o zonificare economică clară. De exemplu, în loc de măsura generală "zonificare economică clară", se propune pentru PUG înființarea unei Unități Teritoriale de Referință (UTR) dedicate, cu funcțiune economică (ZE), în zona adiacentă Autostrăzii A0, cu indicatori urbanistici și reglementări specifice.

Alte măsuri includ sprijinirea agriculturii și turismului, stabilirea unor limite clare pentru extinderea intravilanului, protejarea pădurilor, crearea de spații verzi, conservarea patrimoniului și îmbunătățirea serviciilor publice. Prioritățile imediate pentru noul PUG includ implementarea proiectului de apă-canal (2026), modernizarea drumurilor (2023-2027) și demararea studiilor pentru un nou centru civic și pentru zona economică A0 (post-2026).

## Capitolul 7: Concluzii și Recomandări pentru PUG

Comuna Găneasa se află într-o fază avansată de integrare funcțională în zona metropolitană București–Ilfov, proces care generează simultan oportunități de dezvoltare și presiuni asupra resurselor și infrastructurii existente. În acest context, noul Plan Urbanistic General (PUG) are un rol esențial în orientarea creșterii teritoriale, asigurând un echilibru între dezvoltare, protecția mediului și calitatea vieții.

### Provocări și principii generale de planificare:

Presiunea generată de suburbanizare, extinderea zonelor construite și creșterea cererii pentru locuire impun un control strict al dezvoltării teritoriale. Noul PUG trebuie să gestioneze acest proces printr-o abordare echilibrată și predictibilă, evitând urbanizarea necontrolată și menținând coerența peisajului periurban.

Direcțiile de acțiune vizează:

- **protejarea terenurilor agricole și a spațiilor verzi**, considerate resurse strategice de echilibru ecologic și alimentație locală;
- **condiționarea dezvoltărilor imobiliare** de existența prealabilă a infrastructurii tehnico-edilitare (apă, canalizare, drumuri publice, energie electrică);
- **promovarea densităților moderate** prin stabilirea unor indicatori urbanistici (POT, CUT) adaptați contextului rural-metropolitan;
- **reglementarea clară a extinderilor intravilanului**, printr-o zonificare funcțională coerentă și etapizată.

### Recomandări concrete pentru documentația PUG:

Pentru asigurarea unei planificări durabile, documentația PUG va trebui să includă:

- o **zonificare funcțională detaliată**, bazată pe analiza geografică, economică și ecologică a teritoriului;



- **planșe tematice precise**, dedicate infrastructurii, riscurilor naturale, protecției mediului și dezvoltării economice;
- un **program de implementare fazat**, corelat cu documentațiile de rang superior (PATJ Ilfov, Strategia Regională București–Ilfov 2021–2027).

**Regulamentul Local de Urbanism (RLU) va conține norme clare și aplicabile, referitoare la:**

- condiționarea eliberării autorizațiilor de construire de existența infrastructurii minime;
- protejarea patrimoniului construit și natural;
- cerințe de **calitate arhitecturală și urbanistică** pentru noile dezvoltări.

**Zonificare strategică propusă (UTR-uri specifice):**

**În baza analizei funcționale și teritoriale, se recomandă delimitarea unor UTR-uri specifice, cu reglementări adaptate:**

- **UTR\_ZE\_PITEASCA\_A0** Zonă Economică Piteasca-A0, dedicată activităților logistice și industriale, conform UTR `ID` din RLU. Se recomandă ca, pe termen mediu și lung, zona adiacentă nodului rutier A0 din Piteasca, actual încadrată ca teren agricol și zonă rezidențială, să fie reanalizată printr-o documentație de tip Plan Urbanistic Zonal (PUZ) în vederea reconversiei funcționale către activități logistice și industriale nepoluante, similare reglementărilor din UTR `ID`, pentru a minimiza impactul asupra mediului. Suplimentar, orice dezvoltare în această zonă va trebui să aloce un procent minim de 20% din suprafața parcelei pentru spații verzi plantate, conform UTR `ID` din RLU.
- **UTR\_AG\_COZIENI\_LACUL\_PASĂREA** Zonă de Agreement Cozieni-Lacul Pasărea, axată pe turism, sport și recreere. Reglementările din UTR `SP3` **permit dezvoltarea unor facilități și construcții specifice (POT 30%, CUT 0,8)**, fiind necesară o planificare de detaliu (PUZ) pentru a asigura integrarea armonioasă a acestora în peisaj
- **UTR\_RE\_EXTINDERE\_CONTROLATĂ** – Zone rezidențiale cu extindere controlată (corespunzătoare UTR Li din RLU), destinate locuirii individuale. Conform RLU, Art. 5, parcelele sunt considerate construibile dacă îndeplinesc cumulativ condițiile de suprafață minimă de 350 mp, front la stradă de minimum 12,0 m, și, în cazul parcelărilor noi, un raport optim între adâncime și lățime (maxim 1/3).
- **UTR\_CC\_GĂNEASA – Zonă pentru Centrul Civic Găneasa**, prevăzută pentru servicii publice, culturale și administrative. În concordanță cu UTR `IS1`, această zonă va permite o utilizare eficientă și intensivă a terenului, specifică unei centralități, fiind reglementată în UTR IS1 cu indicatori urbanistici de POT maxim = 60% și CUT maxim = 1,8. Această densitate va permite combinarea clădirilor de utilitate publică cu spații deschise (piațete, scuaruri) amenajate peisagistic. Este esențial ca proiectarea acestui centru să respecte procentul minim obligatoriu de 30% spațiu verde plantat pe parcelă, conform reglementărilor pentru UTR IS1 din RLU.”



### **Coerență și implementare:**

Pentru a asigura coerența urbanistică și fezabilitatea economică, PUG-ul va include un calendar etapizat de implementare (faze de 5–10 ani), corelat cu programele de investiții ale Primăriei și Consiliului Județean Ilfov.

Astfel, noul PUG va deveni instrumentul central de guvernare spațială, capabil să echilibreze presiunea de dezvoltare metropolitană cu protecția resurselor naturale, agricole și culturale, oferind o viziune strategică integrată pentru o comună modernă, conectată și sustenabilă.



## METODOLOGIE

Acest studiu a fost elaborat urmărind Metodologia USTGU by VEGO și legislația în vigoare privind urbanismul în România.

### **Metodologia USTGU și Legislația Urbanistică din România: Inovație și Acuratețe în Fundamentarea PUG**

Planificarea urbană modernă din România necesită instrumente capabile să integreze complexitatea legislativă și inovația tehnologică pentru elaborarea Planurilor Urbanistice Generale (PUG), definite de Legea nr. 350/2001 ca documentații strategice esențiale. Metodologia USTGU (Ultimate Self TXT GIS Urbanism) răspunde acestei nevoi, propunând o abordare avansată pentru a crește acuratețea și eficiența studiilor de fundamentare.

Metodologia USTGU se constituie ca un ecosistem digital inteligent, modular și iterativ, care asigură o coerență semantică riguroasă a întregului proces de planificare. Principiile sale cheie – digitalizare completă, modularitate, iterativitate și utilizarea unui limbaj controlat – permit o gestionare precisă a datelor și a fluxurilor de lucru. Arhitectura sa se bazează pe o structură de date interconectată și pe module operaționale care acoperă întregul ciclu de viață al unui PUG, de la inițiere la monitorizare. Un element distinctiv al metodologiei este integrarea nativă a instrumentelor de inteligență artificială și a capacităților GIS avansate. Unelte precum modulele de validare automată a regulilor urbanistice și cele de analiză spațială sporesc rigoarea și reduc erorile umane.

Această metodologie este pe deplin aliniată cu Legea nr. 350/2001, susținând rolul strategic al PUG (Art. 46), acoperind etapele de elaborare (Art. 21), facilitând procesul de avizare (Anexa 1) și gestionând eficient valabilitatea și actualizarea documentațiilor (Art. 56). De asemenea, este compatibilă cu cerințele Hotărârii de Guvern nr. 525/1996 și ale Ordinului MDRAP nr. 233/2016 privind structura și conținutul PUG și al Regulamentului Local de Urbanism.

Caracterul inovator al metodologiei se manifestă prin asigurarea unei trasabilități digitale complete, a validării automate a conformității, a planificării adaptive prin simularea de scenarii și prin managementul integrat al datelor. Aceste inovații conduc la o acuratețe sporită, fundamentând deciziile pe date verificate, reducând erorile, crescând transparența și permițând o analiză multicriterială riguroasă.

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



## CAPITOLUL 1: FUNDAMENTAREA GENERALĂ A STUDIULUI

### 1.1. Justificarea și necesitatea studiului în contextul elaborării/actualizării PUG Comuna Găneasa

Dezvoltarea periurbană din jurul marilor poli de creștere, precum Municipiul București, este un fenomen complex și dinamic. Acesta se manifestă prin suburbanizare accentuată, presiune considerabilă asupra resurselor și infrastructurii din localitățile limitrofe, și prin transformări funcționale profunde. Comuna Găneasa, situată la aproximativ 15 km de centrul Capitalei, se înscrie pe deplin în această dinamică, resimțind atât oportunitățile, cât și provocările specifice poziției sale periurbane.

Prezentul studiu privind relațiile periurbane este fundamental pentru elaborarea și actualizarea Planului Urbanistic General (PUG) al Comunei Găneasa. Acesta oferă o analiză aprofundată a interdependențelor funcționale, socio-economice, de mediu și infrastructurale dintre comună și zonele adiacente, în special Municipiul București. Scopul este de a fundamenta deciziile strategice și reglementările din noul PUG, asigurând o dezvoltare coerentă și sustenabilă, în concordanță cu cerințele Caietului de Sarcini și cu principii de planificare integrată, bazate pe date geospațiale actualizate.

Studiul respectă cadrul legislativ național, în principal Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și Ordinul MDRAP nr. 233/2016 privind normele metodologice de aplicare, care subliniază importanța studiilor de fundamentare pentru elaborarea unor PUG-uri realiste și eficiente. Referințele legislative complete sunt incluse în secțiunea de Bibliografie a documentului.

### 1.2. Scopul și obiectivele specifice ale studiului relațiilor periurbane

Scop general: Identificarea, analiza și evaluarea interdependențelor funcționale, socio-economice, de mediu și infrastructurale dintre Comuna Găneasa și zonele adiacente, pentru a fundamenta deciziile de planificare strategică ale noului PUG.

#### • Obiective specifice:

- Caracterizarea profilului periurban al Comunei Găneasa (ex. rezidențial în expansiune, cu activități economice emergente – agricultură, industrie nepoluantă, piscicultură, servicii în dezvoltare).
- Analiza fluxurilor și a legăturilor funcționale (locuire, muncă, servicii – educație, sănătate, comerț, agrement) între Comuna Găneasa și polul de creștere (București) / alte UAT-uri.
- Evaluarea impactului dezvoltării metropolitane București-Ilfov asupra dinamicii socio-economice și teritoriale a Comunei Găneasa.
- Identificarea principalelor provocări (ex. presiune pe infrastructura edilitară – rețeaua de canalizare este deficitară; trafic în creștere pe DN2) și oportunități de dezvoltare (ex. apropierea de A0, valorificarea potențialului turistic – Biserica „Sf. Nicolae”) generate de poziția periurbană a comunei.



- Formularea unor direcții strategice și recomandări concrete pentru integrarea optimă a Comunei Găneasa în sistemul periurban/metropolitan, care să fundamenteze direct propunerile de zonificare, reglementări și proiecte prioritare din PUG.

### 1.3. Aria de studiu

Aria de studiu principală este reprezentată de teritoriul administrativ al Comunei Găneasa, situată în județul Ilfov, identificată prin codul SIRUTA 103130. Unitatea administrativ-teritorială este alcătuită din cinci sate componente: Găneasa (reședința administrativă), Cozieni, Moara Domnească, Piteasca și Șindrilița.

Conform datelor oficiale actualizate, comuna are o suprafață totală de aproximativ 4.641 hectare, teritoriu ce include zone agricole, suprafețe forestiere, vetre de sat, zone de locuire extinsă, rețele de transport și arii naturale cu valoare ecologică ridicată.

#### Context teritorial și relații periurbane:

Pentru analiza relațiilor periurbane, s-a definit o zonă extinsă de influență care reflectă interdependențele funcționale ale comunei în cadrul zonei metropolitane București–Ilfov. Această zonă include:

- **Municipiul București**, considerat **pol principal de creștere și atracție economică**, cu rol determinant în orientarea fluxurilor de mobilitate, locuire și ocupare;
- **UAT-urile limitrofe** cu care Găneasa dezvoltă relații directe și continue – **Pantelimon, Brănești, Afumați, Petrăchioaia și Dobroești** – localități care împart infrastructuri comune, fluxuri de navetism și interdependențe economice;
- **Coridoarele de transport majore** care structurează teritoriul:
  - **Drumul Național DN2 (București–Urziceni)** – principal ax radial de conectare la Capitală;
  - **Drumurile Județene DJ100 și DJ300**, care asigură legătura între satele componente și localitățile vecine;
  - **viitoarea Autostradă de Centură București A0**, care va redefini accesibilitatea comunei, consolidând rolul său strategic în sistemul de așezări metropolitan.

Această rețea de relații teritoriale evidențiază poziționarea strategică a Găneasei în cadrul zonei metropolitane, la intersecția dintre spațiul urban extins al Bucureștiului și teritoriile rurale periurbane. Prin urmare, aria de studiu și zona sa de influență reprezintă un sistem spațial interdependent, în care procesele economice, sociale și de mobilitate trebuie analizate unitar pentru fundamentarea deciziilor urbanistice și strategice ale noului PUG.

### 1.4. Metodologia de cercetare și sursele de date utilizate

Abordare metodologică generală: S-a utilizat o abordare multicriterială, combinând analiza documentară, analiza statistică, analiza spațială GIS (unde a fost cazul) și consultarea informațiilor



specifice disponibile despre Comuna Găneasa. Metodologia respectă principii de bune practici privind acuratețea și trasabilitatea datelor.

• **Surse de date primare și secundare:**

- Date statistice oficiale de la Institutul Național de Statistică (ex: Recensământul Populației și Locuințelor, platforma TEMPO-Online), cu o vechime care respectă cerințele legale.
- Documente de planificare strategică și teritorială de nivel superior, precum Strategia de Dezvoltare a Județului Ilfov 2020-2030 și Planul de Mobilitate Urbană Durabilă București-Ilfov 2016-2030, în cele mai recente versiuni în vigoare.
- Documentații urbanistice existente pentru Comuna Găneasa (PUG anterior aprobat prin HCL nr. 18/2001, prelungit prin HCL nr. 24/2018, PUZ-uri aprobate).
- Studii de specialitate anterioare relevante, ale căror informații și-au păstrat valabilitatea.
- Baze de date GIS (ex: Corine Land Cover 2018).
- Informații de la autoritățile publice locale (Primăria Găneasa) și județene (Consiliul Județean Ilfov).
- Date specifice din Caietul de Sarcini pentru elaborarea PUG Comuna Găneasa și alte documente suport.

### 1.5. Structura lucrării

Prezentul studiu al relațiilor periurbane pentru Comuna Găneasa este structurat într-o manieră logică și progresivă, menită să asigure o înțelegere completă a fenomenelor teritoriale și să fundamenteze, pe baze științifice, deciziile strategice de dezvoltare. Documentul este organizat în șapte capitole principale, completate de anexe tematice și de o bibliografie consolidată, care reunește surse academice, legislative și statistice relevante.

#### Capitolul 1 – Fundamentarea generală

Definește contextul, obiectivele și metodologia studiului, stabilind rațiunea demersului și relevanța sa în cadrul procesului de actualizare a Planului Urbanistic General (PUG) al Comunei Găneasa.

#### Capitolul 2 – Cadrul teoretic și conceptual

Prezintă bazele conceptuale ale fenomenului periurbanizării, modelele de dezvoltare metropolitană și principiile de analiză a interdependențelor teritoriale, oferind fundamentele științifice ale abordării utilizate.

#### Capitolul 3 – Analiza contextului periurban al Comunei Găneasa

Realizează o evaluare detaliată a realităților teritoriale, abordând dimensiunile socio-demografică, economică, infrastructurală, de mediu și patrimonială. Analiza oferă o imagine completă asupra profilului periurban al localității și a transformărilor recente.



#### **Capitolul 4 – Relații funcționale și interdependențe teritoriale**

Examinează legăturile și fluxurile dintre comuna Găneasa, Municipiul București și UAT-urile învecinate, concentrându-se pe mobilitate, economie, servicii și infrastructură. Acest capitol evidențiază rolul strategic al comunei în structura metropolitană.

#### **Capitolul 5 – Analiza SWOT: provocări și oportunități de dezvoltare**

Identifică punctele forte și slabe, oportunitățile și riscurile specifice procesului de dezvoltare periurbană, oferind o sinteză critică asupra poziționării strategice a comunei în cadrul zonei metropolitane București–Ilfov.

#### **Capitolul 6 – Direcții strategice și recomandări**

Formulează obiective de dezvoltare, principii de planificare și măsuri concrete pentru consolidarea unei dezvoltări integrate și sustenabile. Acest capitol are caracter aplicativ, orientând politicile publice și reglementările urbanistice viitoare.

#### **Capitolul 7 – Concluzii și integrarea rezultatelor în PUG Găneasa**

Prezintă sinteza finală a studiului și modul în care rezultatele, analizele și recomandările sunt transpuse în documentația de urbanism – articole din Regulamentul Local de Urbanism (RLU), planșe tematice și fișe de proiect.

Prin această structură, studiul asigură o coerență metodologică și o continuitate logică între analiza diagnostic și propunerea de soluții strategice, devenind un instrument esențial de fundamentare pentru elaborarea PUG-ului Comunei Găneasa și pentru orientarea dezvoltării teritoriale viitoare.



## CAPITOLUL 2: CADRUL TEORETIC ȘI CONCEPTUAL AL RELAȚIILOR PERIURBANE

### 2.1. Definirea conceptelor cheie

Pentru o înțelegere coerentă și aplicată a proceselor teritoriale analizate în cadrul studiului, sunt definite mai jos principalele concepte teoretice utilizate în interpretarea fenomenelor de periurbanizare, integrare metropolitană și dezvoltare durabilă. Aceste noțiuni constituie baza conceptuală a demersului metodologic și analitic.

#### 1. Periurbanizare

Conceptul de *periurban* descrie zona aflată la periferia unui oraș mare, caracterizată prin tranziția de la mediul urban la cel rural și printr-o coexistență a funcțiunilor și peisajelor specifice ambelor medii. Aceste teritorii se află, de regulă, în interiorul zonei metropolitane a orașului polarizator și sunt supuse unor transformări demografice, socio-economice și spațiale profunde, determinate de relațiile reciproce cu centrul urban.

Fenomenul asociat, denumit periurbanizare, se referă la extinderea difuză a orașului dincolo de limitele sale administrative, manifestată prin apariția de noi dezvoltări rezidențiale, parcuri industriale, logistice și zone de agrement pe terenurile rurale adiacente.

Aceste transformări generează fragmentarea teritoriului, presiune asupra resurselor și modificarea identității rurale tradiționale, dar și o integrare economică și funcțională intensă între urban și rural. (Surse: Ianoș, 2004; Suditu, 2010)

#### 2. Zonă metropolitană și arie de influență urbană

Conform Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul (Cap. II), *zona metropolitană* este definită ca un ansamblu asociativ de tip parteneriat voluntar între municipiul polarizator și localitățile urbane și rurale din proximitate (de regulă, pe o rază de până la 30 km). Aceste localități dezvoltă relații de cooperare în domenii precum infrastructura, economia, serviciile publice, mobilitatea și protecția mediului.

*Aria de influență urbană* desemnează teritoriul asupra căruia centrul urban exercită o atracție semnificativă, concretizată prin fluxuri demografice, economice și funcționale. În cazul Municipiului București, această arie de influență se extinde asupra întregului județ Ilfov, incluzând localități precum Găneasa, care face parte din sistemul metropolitanizat al capitalei.

#### 3. Interdependențe funcționale și fluxuri teritoriale

Relațiile periurbane se manifestă printr-o rețea complexă de fluxuri funcționale, care reflectă gradul de integrare între localitatea periurbană și centrul urban. Aceste fluxuri includ:

- fluxuri demografice – migrație internă, navetism zilnic spre locuri de muncă, școli sau servicii urbane;
- fluxuri economice – investiții, piață de desfacere, comerț și logistică;
- fluxuri de servicii și culturale – acces la educație, sănătate, cultură, recreere și infrastructură socială;



- fluxuri informaționale și tehnologice, care facilitează integrarea digitală a localităților periurbane în rețelele urbane.

Aceste relații funcționale sunt considerate indicatori-cheie ai apartenenței teritoriale la o zonă metropolitană și sunt utilizate în metodologiile Eurostat (2021) pentru definirea zonelor funcționale urbane (FUA – Functional Urban Areas).

#### 4. Sustenabilitate și reziliență în context periurban

În zonele periurbane, dezvoltarea durabilă presupune gestionarea echilibrată a presiunii asupra resurselor naturale (terenuri, apă, energie), protejarea peisajului și biodiversității, precum și menținerea coeziunii sociale.

Totodată, conceptul de reziliență vizează capacitatea comunităților de a se adapta la schimbări și de a răspunde eficient la șocuri externe – fie ele economice, climatice sau demografice.

Pentru atingerea acestor obiective, este necesară o planificare integrată și anticipativă, care să armonizeze dezvoltarea urbană cu conservarea resurselor, în conformitate cu principiile Agendei Teritoriale 2030 și cu politicile europene de coeziune și tranziție verde.

## 2.2. Modele teoretice ale dezvoltării periurbane

Modelele clasice (ex. Burgess - zona concentrică, Hoyt - sectoare, Harris & Ullman - nucleii multipli) și cele mai recente (ex. orașul difuz, orașul de 15 minute, rețele policentrice) explică diferitele forme de expansiune urbană și de structurare a spațiilor periurbane. În cazul marilor orașe post-socialiste, precum Bucureștiul, periurbanizarea a fost adesea radiar-difuză și neuniformă, influențată de liberalizarea pieței funciare și de dezvoltarea infrastructurii de transport. Teoria „orașului de 15 minute” (Moreno, 2016), corelată cu conceptul de *Functional Urban Area* (Zonă Urbană Funcțională), subliniază că zonele periurbane se caracterizează prin legături funcționale esențiale cu orașul central, în special naveta zilnică, din zone aflate la o distanță rezonabilă (frecvent până la ~30 km, conform și definiției legislative a zonelor metropolitane).

Pentru București, întreaga suprafață a județului Ilfov reprezintă *de facto* zona periurbană, integrată funcțional cu capitala, conform analizelor din Planul de Mobilitate Urbană Durabilă București-Ilfov 2016-2030.

## 2.3. Indicatori specifici pentru analiza relațiilor periurbane

Pentru a evalua caracterul periurban și intensitatea relațiilor, se utilizează o serie de indicatori consacrați în analiza urbană (cf. Nadin, 2003), precum: densitatea populației (zonele periurbane au densități intermediare), rata de creștere demografică (adesea pozitivă datorită suburbanizării), ponderea navetiștilor (indicator cheie al integrării), structura socio-demografică (familii tinere, dar și îmbătrânire în absența atractivității continue), modificări în utilizarea terenurilor (creșterea intravilanului în detrimentul terenurilor agricole), nivelul de echipare cu infrastructură și servicii (de regulă deficitar inițial, comparativ cu cererea), prețul terenurilor și locuințelor (tendință de creștere) și existența unor forme de guvernare metropolitană (asociații intercomunitare, planuri integrate).



## CAPITOLUL 3: ANALIZA CONTEXTULUI PERIURBAN AL COMUNEI GĂNEASA

Prezentul capitol își propune să realizeze o analiză detaliată a contextului specific comunei Găneasa, județul Ilfov, din perspectiva caracteristicilor sale periurbane. Se vor examina succesiv profilul socio-demografic, structura economică, nivelul de dezvoltare al infrastructurii și echipării tehnico-edilitare, particularitățile cadrului natural și de mediu, precum și elementele de patrimoniu cultural și istoric. Această analiză multicriterială este fundamentală pentru înțelegerea dinamicii actuale și a potențialului de dezvoltare al comunei în cadrul zonei metropolitane București-Ilfov.

### 3.1. Profilul socio-demografic al UAT Găneasa și al localităților componente

#### 3.1.1. Dinamica populației:

Evoluția demografică a Comunei Găneasa reflectă în mod clar caracterul periurban și atractivitatea rezidențială a localității, specifică zonelor situate în proximitatea marilor centre urbane. Proximitatea față de Municipiul București, îmbunătățirea infrastructurii și diversificarea funcțiunilor economice au contribuit la o tendință constantă de creștere a populației în ultimele două decenii.

#### Evoluția numerică a populației:

Conform datelor oficiale furnizate de Institutul Național de Statistică (INSSE), populația comunei a crescut de la 4.206 locuitori în 2002 la 4.963 locuitori în 2011, ajungând la 5.402 locuitori la recensământul din 2021 (RPL 2002, 2011, 2021). Această evoluție reprezintă o creștere totală de aproximativ 28% în perioada 2002–2021, confirmând un proces constant de dezvoltare și migrare pozitivă.

În intervalul 2011–2021, populația a crescut cu +8,85%, o valoare moderată comparativ cu alte localități din prima coroană metropolitană a Bucureștiului, dar care indică totuși o stabilitate și atractivitate demografică susținută.

Datele recente, disponibile în baza INSSE TEMPO-Online, confirmă continuarea trendului ascendent:

- la 1 ianuarie 2024, populația după domiciliu era de 5.533 locuitori;
- la 1 iulie 2024, se estima un total de 5.602 locuitori.

Distribuția pe sexe este echilibrată, cu 2.759 bărbați și 2.774 femei (INSSE, 2024), aspect care reflectă o structură demografică stabilă, specifică localităților cu populație activă și familii tinere.

#### Structura pe grupe de vârstă:

Analiza demografică pentru anul 2023 indică o pondere ridicată a populației tinere și active:

- grupa de vârstă 0–9 ani reprezintă 13,51% din total;
- populația sub 50 de ani însumează 70,42% din totalul locuitorilor;
- numărul persoanelor de peste 65 de ani era de 677 la recensământul din 2021.

Această structură demografică, dominată de segmentele tinere, este tipică zonelor periurbane în expansiune, unde migrația pozitivă este determinată de relocarea familiilor din mediul urban în căutarea unui cadru de viață mai echilibrat și accesibil.



### **Migrația și dinamica mobilității rezidențiale:**

Fenomenul migrației interne joacă un rol semnificativ în creșterea populației. Deși în trecut soldul migratoriu al comunei era considerat modest comparativ cu alte localități ilfovene, tendința actuală este pozitivă.

În anul 2023, au fost înregistrate 177 de persoane stabilite în comună și 119 persoane plecate, rezultând un sold migratoriu pozitiv (+58 persoane), ceea ce confirmă o atractivitate rezidențială în creștere.

Această evoluție este influențată direct de modernizarea infrastructurii, dezvoltarea proiectelor rezidențiale și accesibilitatea rutieră către Capitală.

#### **3.1.2. Structura socio-profesională:**

Structura socio-profesională a populației din Comuna Găneasa reflectă caracteristicile specifice unei localități periurbane integrate funcțional în dinamica economică a Municipiului București și a zonei metropolitane Ilfov.

#### **Activitatea profesională și mobilitatea forței de muncă:**

Majoritatea populației active își desfășoară activitatea în afara teritoriului administrativ al comunei, principala destinație fiind Bucureștiul, urmat de zonele industriale și comerciale din Pantelimon, Afumați și Brănești. Acest model confirmă dependența economică și funcțională față de capitală, tipică localităților-satelit din prima coroană metropolitană.

Fenomenul de navetism zilnic este accentuat, susținut de rețeaua rutieră principală (DN2, DJ100, DJ300) și de proximitatea față de viitoarea Autostradă A0, care va consolida conectivitatea comunală cu polii de ocupare din jur.

#### **Ocupare și șomaj:**

Conform datelor furnizate de Agenția Județeană pentru Ocuparea Forței de Muncă (AJOFM) Ilfov, în noiembrie 2024 erau înregistrate 78 de persoane aflate în șomaj, ceea ce reprezintă o rată foarte scăzută la nivel local. Acest indicator confirmă o integrare eficientă a forței de muncă în economia regională și o capacitate ridicată de absorbție a populației active în sectoarele productive și de servicii.

#### **Nivel de educație și tendințe sociale:**

Structura educațională a populației comunei este specifică mediului rural-periurban, însă în ultimul deceniu se observă o evoluție ascendentă a nivelului de instruire.

Ponderea persoanelor cu studii medii și superioare este în creștere, ca rezultat al atragerii de noi rezidenți proveniți din mediul urban, în special tineri activi cu profesii calificate, angajați în domenii precum servicii, comerț, transport și logistică.

Această transformare socio-profesională evidențiază tranziția graduală a comunei către un profil socio-economic mixt, în care activitățile tradiționale agricole coexistă cu o populație activă modernă, integrată în fluxurile economice ale Capitalei.



### 3.1.3. Structura etnică și confesională:

Comuna Găneasa prezintă o structură etnică și confesională omogenă, specifică localităților din zona periurbană a județului Ilfov, dar cu prezența unor minorități care contribuie la diversitatea culturală și socială a comunității.

#### Structura etnică:

Conform datelor oficiale ale Recensământului Populației și Locuințelor (INSSE, RPL 2021), populația comunei este alcătuită în proporție de 76,8% din etnici români, care constituie majoritatea demografică stabilă.

O minoritate semnificativă este reprezentată de comunitatea romă, care însumează 8,81% din totalul populației. Această comunitate este distribuită preponderent în satele Șindrilița și Cozieni, unde există nuclee compacte și tradiții socio-culturale bine conturate.

Pe lângă aceste grupuri principale, în comună se regăsesc și alte minorități etnice izolate, cu ponderi ne semnificative din punct de vedere statistic (sub 1%), reflectând totuși o integrare socială relativ armonioasă la nivelul comunității locale.

#### Structura confesională:

Din punct de vedere religios, comuna are o predominanță clară a confesiunii ortodoxe, specifică spațiului cultural și spiritual din sudul României.

La recensământul din 2021, 84,86% din populația Comunei Găneasa s-a declarat de religie ortodoxă, ceea ce confirmă rolul central al Bisericii în viața comunității, atât ca instituție spirituală, cât și ca factor de coeziune socială.

Restul populației este afiliat altor culte creștine – romano-catolic, penticostal și alte confesiuni neoprotestante – însă aceste grupuri au ponderi reduse și o prezență locală dispersată.

În ansamblu, profilul etnic și confesional al Comunei Găneasa este dominant românesc și ortodox, dar include și elemente de diversitate culturală prin prezența minorității rome și a altor grupuri religioase. Această structură contribuie la identitatea comunității locale, în care tradițiile, valorile religioase și solidaritatea socială joacă un rol important în menținerea coeziunii sociale.

### 3.1.4. Probleme sociale identificate:

Analiza condițiilor sociale și a nivelului de vulnerabilitate din Comuna Găneasa relevă existența unor disparități interne moderate, specifice localităților periurbane aflate în tranziție între mediul rural tradițional și dinamica metropolitană.

#### Situația beneficiarilor de venit minim garantat (VMG):

Conform datelor din 2017 – cele mai recente disponibile la nivel detaliat – comuna Găneasa se situează printre unitățile administrativ-teritoriale din județul Ilfov cu un număr relativ ridicat de beneficiari ai venitului minim garantat (VMG), fiind înregistrate între 190 și 460 de persoane. Acest indicator evidențiază existența unor nuclee de vulnerabilitate socială localizate probabil în satele cu pondere mai mare de populație defavorizată (în special Șindrilița și Cozieni), unde nivelul de educație, ocupare și infrastructură socială este mai scăzut.



### Indicele de marginalizare socială:

Potrivit Băncii Mondiale – Atlasul Zonelor Rurale Marginalizate (2017), indicele de marginalizare socială pentru comuna Găneasa era clasificat drept mediu, ceea ce indică o situație socială echilibrată la nivel general, dar cu pungi de sărăcie și excluziune în anumite segmente ale populației. Se estima că aproximativ 4% din totalul locuitorilor trăiau în zone defavorizate, caracterizate prin condiții precare de locuire, acces limitat la servicii publice și nivel scăzut de educație.

### Necesitatea actualizării indicatorilor sociali:

În contextul actual, marcat de schimbări demografice și economice accelerate, este imperativă o actualizare a acestor indicatori, pentru a:

- fundamenta politicile sociale locale în concordanță cu noile realități socio-economice;
- integra datele privind vulnerabilitatea și incluziunea socială în Planul Urbanistic General (PUG);
- sprijini definirea unor programe de intervenție integrate (locuire socială, educație, sănătate, formare profesională).

## 3.2. Profilul economic al UAT Găneasa

### 3.2.1. Structura economică generală:

Economia comunei Găneasa prezintă un caracter mixt, specific zonelor periurbane în tranziție. Componenta agricolă tradițională deține încă o pondere importantă, cele mai recente date complete indicând o suprafață agricolă totală de 3.537 hectare în 2014 (INSSE). Concomitent, se constată o dezvoltare a activităților din industria ușoară nepoluantă și din sectorul serviciilor, stimulate de proximitatea față de DN2 și de capitală.

Conform datelor Oficiului Național al Registrului Comerțului (ONRC), în 2023 erau înregistrate în comună 170 de firme, dintre care 62 au depus bilanț contabil. Aceste firme active au generat o cifră de afaceri totală de 22.453.605 RON și au avut un număr total de 98 angajați (ONRC, date statistice 2023). Activitățile economice tradiționale, precum agricultura și piscicultura (valorificând potențialul Lacului Pasărea), sunt completate de noi inițiative în sectorul terțiar și industrial.

### 3.2.2. Infrastructura economică existentă:

Comuna Găneasa dispune de o infrastructură economică în curs de dezvoltare. Există spații de depozitare en-gros în satul Șindrilița și un mic parc industrial-agro în Moara Domnească, conform PUG anterior. De asemenea, Stațiunea Didactică a Universității de Științe Agronomice și Medicină Veterinară (USAMV) din Moara Domnească reprezintă un nucleu de cercetare și producție agricolă. Potențialul agricol, axat pe culturi de cereale, plante oleaginoase și legume, este semnificativ și poate fi mai bine valorificat.



### 3.2.3. Dinamica economică locală generală:

Se observă o tendință de creștere a numărului de agenți economici activi în ultimii ani, ceea ce indică un dinamism economic emergent. Proiecte noi, precum construcția centralei electrice fotovoltaice CEF Găneasa 1, cu o putere instalată de 6,25 MWp și o capacitate de stocare a energiei de 1,44 MWh (conform Autorizației de Construire nr. 22/2023), semnaleză un interes pentru diversificarea economică și pentru dezvoltarea sectorului energetic regenerabil.

### 3.2.4. Identificarea polilor de creștere și a legăturilor economice cu București și alte UAT-uri din județ:

Comuna Găneasa este puternic integrată în circuitul economic metropolitan al Bucureștiului, aspect confirmat și de Planul de Mobilitate Urbană Durabilă București-Ilfov 2016-2030. Majoritatea fluxurilor economice sunt orientate către capitală, Găneasa funcționând ca furnizor de produse agricole și forță de muncă, și ca receptor de bunuri de consum și servicii specializate. Există, de asemenea, legături economice cu poli secundari de creștere din județul Ilfov, precum orașul Pantelimon și comuna Afumați, în special în ceea ce privește comerțul și serviciile de proximitate. Dezvoltarea viitoarei Autostrăzi A0, cu nod de acces în proximitatea comunei, va reconfigura și intensifica aceste legături economice regionale.

## 3.3. Analiza infrastructurii și echipării tehnico-edilitare în context periurban

### 3.3.1. Rețeaua de transport:

- **Drumuri:** Comuna Găneasa beneficiază de o poziție favorabilă în cadrul rețelei de transport regionale. Este traversată de Drumul Național DN2 (E85), o arteră majoră care asigură legătura cu Bucureștiul și cu Moldova. De asemenea, drumurile județene DJ100 și DJ300 tranzitează comuna, facilitând conexiunile cu localitățile învecinate. Lungimea totală a rețelei stradale în interiorul comunei este de 45 km, conform datelor administrative locale. Starea tehnică a acestor drumuri este mixtă; deși drumurile naționale și județene sunt asfaltate, o parte din drumurile comunale și sătești necesită lucrări de modernizare și reabilitare.
- **Proiecte:** Proiecte importante de infrastructură rutieră, precum modernizarea DJ100, construcția Autostrăzii A0 (cu nod de acces în apropierea comunei) și amenajarea unui sens giratoriu pe DN2 în Șindrilița (proiect CNAIR finanțat prin PNRR), vor îmbunătăți semnificativ accesibilitatea și mobilitatea în zonă.
- **Transport public:** Legătura cu Bucureștiul și localitățile învecinate este asigurată prin 3 linii STB (R403, R417, R457), operate în cadrul sistemului de transport metropolitan București-Ilfov (TPBI). Există și operatori privați de microbuze. Comuna nu dispune de o gară feroviară.
- **Mobilitate alternativă:** Infrastructura pentru mobilitatea alternativă (pietonală, velo) este limitată în prezent, dar există un potențial considerabil de dezvoltare, în special pentru trasee cicloturistice care să valorifice cadrul natural (ex. traseul spre Mănăstirea Pasărea).



### 3.3.2. Utilități publice:

- **Alimentare cu apă și canalizare:** Un proiect regional major, derulat în parteneriat cu comuna Afumați și finanțat prin POIM, vizează extinderea și modernizarea rețelelor de alimentare cu apă și canalizare în Găneasa. Valoarea totală a proiectului este de 245.065.894,30 RON, iar termenul de finalizare este estimat pentru anul 2026 (MIPE, Lista Proiectelor POIM 2014-2020). Acesta va asigura acoperirea integrală a comunei cu servicii moderne de apă și canalizare.
- **Energie electrică:** Gradul de acoperire cu rețea de energie electrică este de aproximativ 97%. Pe lângă modernizarea rețelei existente, se remarcă proiectul de construire a centralei fotovoltaice CEF Găneasa 1 (6,25 MWp) și instalarea unor stații de încărcare pentru vehicule electrice, conform strategiei locale.
- **Gaze naturale:** Rețeaua de gaze naturale este existentă și în curs de extindere, fiind necesară construcția a peste 20 km de noi conducte pentru a acoperi integral satele comunei, conform strategiei de dezvoltare locală. Acest proiect face parte dintr-un program județean mai amplu.
- **Telecomunicații:** Comuna beneficiază de o bună acoperire a serviciilor de telefonie mobilă. Extinderea rețelei de fibră optică este în curs, contribuind la îmbunătățirea accesului la internet de mare viteză.
- **Managementul deșeurilor:** Gestionarea deșeurilor se realizează în cadrul sistemului integrat ADI Deșeuri Ilfov. Nu există un depozit ecologic sau o stație de sortare la nivel local.

### 3.3.3. Dotări publice:

- **Educație:** Rețeaua școlară a comunei Găneasa este formată din 5 grădinițe și 5 școli gimnaziale. În anul școlar 2023, populația școlară totală era de 644 de copii (145 la grădiniță și 499 în ciclul primar și gimnazial), deserviți de 39 de cadre didactice (Inspectoratul Școlar Județean Ilfov).
- **Sănătate:** Serviciile medicale primare sunt asigurate prin 2 cabinete de medicină de familie, 2 cabinete stomatologice și 2 farmacii. Există și 3 cabinete medicale de specialitate în regim privat (Direcția de Sănătate Publică Ilfov, date 2023).
- **Cultură și agrement:** Comuna dispune de 2 cămine culturale și 1 bibliotecă publică, cu un fond de carte de 6.288 volume în 2023 (Biblioteca Națională a României, statistici).

## 3.4. Cadrul natural și de mediu – presiuni și oportunități periurbane

### 3.4.1. Utilizarea terenurilor:

Comuna Găneasa se întinde pe o suprafață totală de 4.641 ha. Din aceasta, intravilanul existent (conform PUG anterior) reprezintă aproximativ 212,4 ha (cca. 4,6% din total). Majoritatea teritoriului este constituită din terenuri agricole (3.410 ha în 2014) și păduri (438 ha în 2014), conform datelor INSSE. Această structură a utilizării terenurilor este specifică zonelor rurale, însă presiunea pentru extinderea intravilanului, caracteristică procesului de periurbanizare, este evidentă și în Găneasa.



### 3.4.2. Riscuri naturale:

Teritoriul comunei Găneasa este expus unui risc seismic general, cu o valoare a accelerației terenului pentru proiectare (ag) de 0,2g, conform codului P100-1/2013. Riscul de inundații este prezent, cu precădere, pe terenurile joase adiacente râului Pasărea și afluenților săi. Deși nu s-au înregistrat inundații majore recente, precipitațiile torențiale pot cauza băltiri și inundații locale, în special în zonele cu sisteme de drenaj deficitare (ex. satul Șindrilița). Alte riscuri naturale relevante pentru comună includ incendiile de pădure și fenomenele de secetă, care afectează agricultura.

### 3.4.3. Calitatea factorilor de mediu:

În general, calitatea factorilor de mediu (aer, apă, sol) în comuna Găneasa este considerată relativ bună, datorită lipsei unor surse majore de poluare industrială. Totuși, pot apărea probleme punctuale de poluare a aerului din cauza traficului intens de pe DN2 (în special în satul Șindrilița) și a arderii necontrolate a deșeurilor sau a vegetației uscate. Poluarea solului și a pânzei freatice poate fi cauzată de utilizarea necorespunzătoare a îngrășămintelor chimice în agricultură și de existența foselor septice neconforme (problemă ce va fi remediată prin finalizarea sistemului de canalizare). Zgomotul excesiv reprezintă o problemă în zonele adiacente DN2.

### 3.4.4. Spații verzi și patrimoniu natural:

Comuna Găneasa beneficiază de un cadru natural valoros, caracterizat prin prezența unor importante mase forestiere (pădurile Eforie, Pustnicul, Cojasca, Găneasa), considerate a fi rămășițe ale vechilor Codri ai Vlăsiei. Lacul Pasărea și văile râurilor Pasărea, Piteasca și Șindrila reprezintă, de asemenea, elemente importante ale patrimoniului natural local, oferind habitate pentru diverse specii de floră și faună. Deși comuna nu are arii naturale protejate cu statut oficial pe teritoriul său, se află în proximitatea sitului Natura 2000 Scroviștea (la nord) și a sitului Lacul și Pădurea Cernica (la sud), ceea ce subliniază importanța ecologică a regiunii. Conacul I.D. Podgoreanu din Cozieni dispune de un parc dendrologic de 9.000 mp, care contribuie la zestrea de spații verzi a comunei.

## 3.5. Patrimoniul cultural și istoric în contextul dezvoltării periurbane

### 3.5.1. Monumente istorice clasate LMI:

Pe teritoriul comunei Găneasa sunt înregistrate două monumente istorice de interes național sau local, conform Listei Monumentelor Istorice 2015:

- Biserica „Sf. Nicolae” din Moara Domnească, având codul LMI IF-II-m-B-15297. Biserica a fost construită în anul 1817 și a suferit modificări în 1909.
- Biserica „Adormirea Maicii Domnului” din Piteasca, cu codul LMI IF-II-m-B-15305. Acest lăcaș de cult datează din a doua jumătate a secolului al XIX-lea.

### 3.5.2. Alte elemente de patrimoniu cultural:

Pe lângă monumentele clasate, comuna Găneasa deține și alte elemente de patrimoniu cultural relevante:

- Mănăstirea Pasărea: Un important centru spiritual și turistic, cu o istorie bogată.



- Schitul Găneasa: Construit în stil brâncovenesc, contribuie la peisajul cultural-religios al comunei.
- Conacul I.D. Podgoreanu din Cozieni: Restaurat recent și transformat într-o unitate de cazare (Mercure Conacul Cozieni), acest conac reprezintă un exemplu de valorificare a patrimoniului arhitectural. Suprafața sa construită desfășurată este de 6.300 mp.
- Biserica „Intrarea în Biserică a Maicii Domnului” din satul Găneasa, construită între 1859-1869, are valoare istorică și arhitecturală locală.

### 3.5.3. Potențial turistic:

Comuna Găneasa dispune de un potențial turistic complex și diversificat, rezultat din îmbinarea valorilor culturale, religioase și naturale. Poziționarea strategică în zona metropolitană București–Ilfov, proximitatea față de capitală și cadrul natural valoros oferă premise favorabile pentru dezvoltarea unor forme de turism sustenabil, capabile să contribuie la diversificarea economică locală și la consolidarea identității teritoriale.

#### Turism religios:

Turismul religios reprezintă una dintre direcțiile tradiționale și cu impact imediat asupra comunității.

- Mănăstirea Pasărea, un important centru spiritual ortodox, atrage anual numeroși pelerini și vizitatori, fiind un reper religios și cultural de importanță regională.
- Pe lângă aceasta, bisericile istorice din comună, precum Biserica „Sf. Nicolae” din Moara Domnească (1817) și Biserica „Adormirea Maicii Domnului” din Piteasca (sec. XIX), pot fi integrate într-un traseu religios și cultural tematic, care să valorifice patrimoniul spiritual și arhitectural local.

#### Turism cultural și patrimonial:

Componenta culturală este susținută de existența unui patrimoniu istoric valoros, reprezentat de:

- Conacul I.D. Podgoreanu din Cozieni, recent restaurat, care poate deveni un punct de interes cultural și turistic prin amenajarea unor expoziții tematice, evenimente educative sau festivaluri locale;
- evenimentele culturale și tradiționale locale, ce pot fi promovate ca parte a identității comunei (târguri de toamnă, sărbători religioase, ateliere de meșteșuguri tradiționale).

Aceste resurse pot fi integrate într-un program de turism cultural periurban, care să conecteze Găneasa la circuitele culturale din județul Ilfov și din regiunea București.

#### Ecoturism și turism de agrement:

Cadrul natural al comunei oferă oportunități semnificative pentru ecoturism și turism de agrement, prin:

- pădurile Eforie și Pustnicul, cu funcții ecologice și peisagistice importante, potrivite pentru drumeții, ciclism și educație ecologică;



- Lacul Pasărea, care are potențial pentru pescuit sportiv, plimbări recreative și observarea faunei locale;
- crearea unor trasee tematice verzi și zone de picnic și relaxare în proximitatea coridoarelor naturale.

#### **Agroturism și experiențe rurale autentice:**

În completarea acestor direcții, agroturismul poate reprezenta o componentă de nișă, dar cu impact socio-economic pozitiv.

Dezvoltarea de gospodării turistice și promovarea produselor locale (miere, legume, fructe, lactate) pot contribui la:

- diversificarea veniturilor fermierilor locali;
- conservarea tradițiilor rurale;
- atragerea vizitatorilor din mediul urban în căutare de experiențe autentice și sustenabile.

În concluzie, potențialul turistic al Comunei Găneasa derivă din interacțiunea armonioasă dintre patrimoniul cultural, resursele naturale și tradițiile locale.

Prin includerea acestor direcții în strategiile de dezvoltare locală și în Planul Urbanistic General (PUG), Găneasa poate deveni un pol de turism cultural și ecologic periurban, cu beneficii directe pentru economie, mediu și identitatea comunității.



## CAPITOLUL 4: ANALIZA RELAȚIILOR FUNCȚIONALE ȘI A INTERDEPENDENȚELOR TERITORIALE

Acest capitol examinează dinamica relațiilor funcționale care definesc statutul periurban al comunei Găneasa, analizând interacțiunile și interdependențele cu Municipiul București și cu celelalte unități administrativ-teritoriale (UAT) din județul Ilfov. Se vor investiga fluxurile de mobilitate (navetism, transport de mărfuri), relațiile economice (piața muncii, investiții, lanțuri valorice), accesul la servicii specializate (sănătate, educație, cultură, agrement), interacțiunile administrative și de guvernare, precum și percepția locuitorilor asupra acestor relații și a impactului lor asupra calității vieții.

### 4.1. Fluxuri de mobilitate

#### 4.1.1. Navetism pentru muncă și educație:

Comuna Găneasa, ca majoritatea localităților din prima coroană periurbană a Bucureștiului, este puternic marcată de fenomenul navetismului. Deși nu există statistici oficiale recente dedicate exclusiv acestui fenomen pentru Găneasa, dependența ridicată de piața muncii externă poate fi dedusă din datele economice. Cu un număr de doar 98 de angajați înregistrați la firmele active local în 2023 (ONRC, 2024), raportat la o populație activă estimată la peste 2.800 de persoane, se poate concluziona că un procent majoritar al forței de muncă se deplasează zilnic către București sau polii economici secundari din proximitate, precum orașul Pantelimon și zona comercială Afumați.

Această dependență este un indicator cheie al integrării funcționale în zona metropolitană. Direcțiile principale de navetă sunt Drumul Național DN2 (E85), care asigură legătura cu zona de nord-est a Capitalei (zona Bucur Obor, Pipera), și drumurile județene DJ100 (către Afumați-Otopeni și Brănești-Pantelimon) și DJ300 (către Pantelimon și Centura Bucureștiului).

Mijlocul de transport predominant pentru navetă rămâne autoturismul personal, ceea ce contribuie la congestia traficului pe arterele de acces către București în orele de vârf. Cu toate acestea, introducerea și extinderea liniilor de transport public metropolitan operate de STB (liniile R403, R417, R457, conform datelor Asociației de Dezvoltare Intercomunitară pentru Transport Public București-Ilfov - TPBI, 2024) au oferit o alternativă viabilă, în special pentru locuitorii care nu dețin autoturism sau preferă o soluție mai economică.

Navetismul pentru educație este, de asemenea, semnificativ, elevii de liceu și studenții din Găneasa frecventând unități de învățământ din București sau Pantelimon.

#### 4.1.2. Transportul de mărfuri:

Poziția strategică a Comunei Găneasa, situată de-a lungul Drumului Național DN2 (București-Urziceni) și în proximitatea viitoarei Autostrăzi de Centură A0, îi conferă un rol economic și logistic semnificativ în contextul dezvoltării zonei metropolitane București-Ilfov. Această localizare favorabilă determină o intensificare a fluxurilor de mărfuri și o atractivitate crescută pentru investiții în domenii precum transportul, depozitarea și distribuția.



### Infrastructura de transport și fluxurile actuale:

DN2 constituie principalul ax de tranzit care traversează comuna pe direcția sud–nord, conectând teritoriul cu Bucureștiul și cu localitățile din estul județului Ilfov. Această arteră suportă un trafic mixt intens, incluzând atât transportul rutier local, cât și fluxurile comerciale interjudețene. Dezvoltarea unor spații de depozitare și logistică în satele Șindrilița și Piteasca a contribuit la creșterea volumului de transport greu pe drumurile secundare și de legătură. Un exemplu relevant este PUZ-ul aprobat prin HCL nr. 8/2008, care a permis amenajarea unui complex de depozitare pe o suprafață de 18,15 hectare în Șindrilița, consolidând profilul economic al comunei.

### Impactul asupra traficului și infrastructurii:

Această dinamică a generat o intensificare a traficului de camioane, mai ales pe segmentele DN2 și DJ100, unde circulația vehiculelor grele contribuie la:

- creșterea nivelului de zgomot și poluare atmosferică în zonele locuite;
- uzura accelerată a infrastructurii rutiere locale;
- diminuarea siguranței circulației pentru traficul pietonal și auto local.

Pentru a gestiona aceste efecte, este necesară o abordare integrată de mobilitate, care să includă măsuri de dirijare a traficului greu, modernizarea drumurilor de acces la platformele logistice și implementarea de zone tampon de protecție între funcțiunile industriale și cele rezidențiale.

### Proiecții și efecte anticipate ale Autostrăzii A0:

Finalizarea tronsonului estic al Autostrăzii A0, aflat în prezent în construcție, va schimba structura și direcția fluxurilor de transport din zonă. Conform planurilor tehnice, nodul rutier de acces din zona Piteasca va deveni un punct de conexiune major pentru transportul de mărfuri, facilitând accesul direct către București, DN2 și rețeaua națională de autostrăzi.

Se anticipează că, odată cu deschiderea A0:

- o parte semnificativă a tranzitului greu de pe DN2 va fi redirecționată către autostradă, reducând presiunea asupra zonelor locuite;
- însă, în proximitatea nodurilor de acces, fluxurile logistice se vor concentra și intensifica, necesitând planificarea atentă a infrastructurii locale (drumuri colectoare, platforme de servicii, zone tampon).

### Concluzii:

Poziționarea Comunei Găneasa în coridorul logistic estic al Capitalei determină o transformare structurală a teritoriului, de la o comună predominant agrară către o zonă economică mixtă, cu funcțiuni logistice, industriale și rezidențiale complementare.

Pentru a valorifica aceste oportunități și a limita riscurile aferente, Planul Urbanistic General (PUG) trebuie să:

- stabilească reglementări clare privind amplasarea și dimensionarea zonelor economice;
- impună condiționări de infrastructură pentru proiectele logistice;



## 4.2. Relații economice

---

### 4.2.1. Dependența de piața muncii și de desfacere a Bucureștiului:

Economia comunei Găneasa este intrinsec legată de cea a Capitalei. Majoritatea locurilor de muncă pentru rezidenții activi se află în București, comuna funcționând ca un rezervor de forță de muncă. În același timp, produsele agricole locale (cereale, legume, produse animaliere, pește din Lacul Pasărea, conform potențialului piscicol al zonei) sunt, în mare parte, destinate pieței bucureștene, fie prin vânzare directă, fie prin intermediari. Comuna importă, la rândul său, majoritatea bunurilor de consum și a serviciilor specializate din București sau din centrele comerciale periurbane (ex. Afumați, Pantelimon).

### 4.2.2. Investiții imobiliare și industriale:

Proximitatea față de București și prețurile mai accesibile ale terenurilor au stimulat investițiile imobiliare în Găneasa, în special în sectorul rezidențial (dezvoltarea de noi cartiere de case și vile). De asemenea, disponibilitatea terenurilor și accesul la infrastructura de transport (DN2, A0 în perspectivă) atrag investitori în domeniul industrial și logistic (conform PUZ-urilor aprobate pentru zone de depozitare și industrie nepoluantă, de ex. PUZ aprobat prin HCL nr. 15/2010 pentru „ZONĂ INDUSTRIALĂ” pe o suprafață de 38,91 ha). Majoritatea acestor investiții provin din mediul urban sau sunt capitaluri externe atrase de potențialul zonei metropolitane.

### 4.2.3. Integrare în lanțuri valorice regionale:

Comuna Găneasa este integrată în diverse lanțuri valorice la nivel regional. De exemplu, este membră a Asociației de Dezvoltare Intercomunitară pentru Gestionarea Integrată a Deșeurilor Ilfov (conform Statutului asociației), participând la sistemul județean de management al deșeurilor. Producătorii agricoli locali sunt conectați la rețelele de aprovizionare ale piețelor agroalimentare din București. Proiectul regional de apă și canalizare Găneasa-Afumați, cu o valoare totală de 245.065.894,30 RON (fără TVA), finanțat prin POIM 2014-2020 (MIPE, 2023), demonstrează o integrare funcțională esențială în domeniul utilităților.

## 4.3. Accesul la servicii specializate

---

Locuitorii comunei Găneasa accesează servicii de nivel superior, care nu sunt disponibile local, preponderent în Municipiul București. Aceasta include:

- **Sănătate:** Pentru servicii medicale specializate, investigații complexe și intervenții chirurgicale, locuitorii se adresează spitalelor și clinicilor din București (ex. Spitalul Clinic Fundeni, Spitalul Pantelimon). Asistența medicală primară este asigurată local prin 2 cabinete de medicină de familie (DSP Ilfov, 2023).
- **Educație:** Învățământul liceal și universitar este accesat în București sau în orașele mari din Ilfov. Comuna Găneasa dispune de 5 școli gimnaziale și 5 grădinițe (ISJ Ilfov, 2024), dar nu și de liceu.



- **Cultură și Agrement:** Instituțiile culturale majore (teatre, muzee, săli de concert), centrele comerciale de mari dimensiuni (mall-uri) și facilitățile de agrement de nivel metropolitan sunt localizate în București și sunt frecventate de locuitorii din Găneasa.
- **Servicii administrative specializate:** Pentru servicii care depășesc competența primăriei comunale (ex. înmatriculări auto, pașapoarte, servicii consulare), cetățenii se deplasează la instituțiile corespunzătoare din București. Această dependență de serviciile metropolitane este o caracteristică definitorie a zonelor periurbane și subliniază importanța unei bune conectivități de transport.

#### 4.4. Interacțiuni administrative și de guvernare

Comuna Găneasa, ca parte a județului Ilfov și a zonei metropolitane București-Ilfov, este implicată într-o rețea complexă de interacțiuni administrative și de guvernare.

- **Relația cu Consiliul Județean Ilfov (CJI):** CJI joacă un rol important în coordonarea dezvoltării regionale și în finanțarea/cofinanțarea unor proiecte de infrastructură de interes județean care tranzitează sau deservește comuna Găneasa (ex. modernizarea DJ100 și DJ300, proiecte de extindere a rețelelor de utilități). Promovarea cooperării intercomunale este un principiu asumat în documentele strategice județene (Strategia de Dezvoltare a Județului Ilfov 2020-2030).
- **Participarea la Asociații de Dezvoltare Intercomunitară (ADI):** Găneasa este membră activă în ADI-uri tematice precum Asociația de Dezvoltare Intercomunitară pentru Transport Public București-Ilfov (TPBI), ADI Apă-Canal Ilfov și ADI Deșeuri Ilfov, conform statutelor acestora. Aceste structuri facilitează gestionarea în comun a unor servicii publice și accesarea de fonduri pentru proiecte integrate.
- **Coordonarea cu UAT-urile vecine:** Este necesară o strânsă coordonare cu comunele și orașele limitrofe (Pantelimon, Afumați, Brănești, Petrăchioaia, Dobroești) pentru planificarea dezvoltărilor urbanistice la granița administrativă, gestionarea infrastructurii comune (drumuri, rețele) și abordarea unor probleme transfrontaliere (ex. managementul apelor, protecția mediului).
- **Alinierea la strategii și planuri de nivel superior:** PUG Găneasa trebuie să se coreleze cu prevederile Planului de Amenajare a Teritoriului Județean Ilfov (PATJ), ale Strategiei de Dezvoltare a Județului Ilfov 2020-2030, ale Planului de Mobilitate Urbană Durabilă București-Ilfov 2016-2030 și cu alte documente strategice naționale și regionale relevante.

#### 4.5. Percepția locuitorilor privind relațiile periurbane și calitatea vieții

Analiza percepției locuitorilor este esențială pentru a înțelege modul în care relațiile periurbane influențează calitatea vieții și pentru a fundamenta decizia de planificare care să răspundă nevoilor reale ale comunității.

- **Avantajele proximității față de București:** Locuitorii apreciază, în general, accesul facil la locurile de muncă, la serviciile specializate și la oportunitățile de agrement oferite de Capitală. Acest aspect este adesea un factor determinant în decizia de a locui în Găneasa.
- **Păstrarea specificului rural și a liniștii:** Mulți rezidenți, atât localnici tradiționali, cât și noi veniți din mediul urban, apreciază calitatea mediului natural, liniștea și un ritm de viață mai



puțin agitat, specific zonei rurale-periurbane, reflectând o dualitate a așteptărilor între dorința de liniște rurală și cea de confort urban.

- **Așteptări privind infrastructura și serviciile locale:** Există o cerere constantă pentru îmbunătățirea infrastructurii locale (drumuri asfaltate, trotuare, iluminat public) și a serviciilor publice (transport public eficient, dotări educaționale și medicale de calitate, spații de agrement amenajate), reflectând așteptările unor standarde de viață similare celor urbane. Conform Raportului de Consultare Publică preliminară (Primăria Găneasa, 2024), modernizarea infrastructurii rutiere și finalizarea sistemului de canalizare sunt priorități absolute.
- **Dihotomia percepțiilor localnici tradiționali vs. noi rezidenți:** Pot apărea diferențe de percepție și așteptări între localnicii tradiționali, atașați de specificul rural și de un mod de viață comunitar, și noii rezidenți, proveniți din mediul urban, care pot avea așteptări mai ridicate privind confortul și serviciile de tip urban. Gestionarea acestei diversități de perspective este o provocare pentru administrația locală (conform analizelor sociologice preliminare).
- **Participarea publică în deciziile locale:** Se constată un interes în creștere pentru implicarea în procesele decizionale locale, în special în ceea ce privește proiectele de dezvoltare urbanistică și de infrastructură. Asigurarea transparenței și a unor mecanisme eficiente de consultare publică este esențială pentru legitimitatea și succesul implementării PUG.

Prin înțelegerea aprofundată a acestor relații funcționale și interdependențe teritoriale, noul Plan Urbanistic General al Comunei Găneasa va putea fundamenta direcții strategice de dezvoltare care să valorifice oportunitățile oferite de poziția periurbană, să gestioneze eficient provocările specifice și să contribuie la creșterea calității vieții pentru toți locuitorii săi, într-un mod durabil și integrat în dinamica metropolitană.



## CAPITOLUL 5: PROVOCĂRI ȘI OPORTUNITĂȚI DE DEZVOLTARE ÎN CONTEXT PERIURBAN PENTRU COMUNA GĂNEASA

Prezentul capitol se concentrează pe analiza provocărilor și oportunităților specifice cu care se confruntă Comuna Găneasa, județul Ilfov, în contextul dinamicii sale periurbane. Fundamentată pe constatările din capitolele anterioare, în special pe analiza SWOT, această secțiune își propune să identifice factorii critici și direcțiile potențiale de dezvoltare, care vor sta la baza formulării propunerilor strategice din cadrul Planului Urbanistic General (PUG).

### 5.1. Analiza SWOT specifică relațiilor periurbane ale Comunei Găneasa

Analiza SWOT (Puncte Tari, Puncte Slabe, Oportunități, Amenințări) constituie un instrument esențial pentru evaluarea comprehensivă a poziției comunei Găneasa în contextul relațiilor sale periurbane. Aceasta permite identificarea factorilor interni și externi care pot influența dezvoltarea viitoare a localității.

#### Puncte Tari (Strengths):

- **Poziție Geografică Favorabilă:** Proximitatea față de Municipiul București (aproximativ 15 km) și accesul direct la Drumul Național DN2 (E85), care traversează satul Șindrilița, constituie avantaje majore pentru conectivitate și atractivitate (CNAIR, 2024).
- **Cadru Natural și Patrimoniu Valoros:** Prezența unor păduri valoroase (Pustnicu, Eforie, Cojasca, Găneasa), a lacurilor (în special Lacul Pasărea, format prin zăgăzuire) și a unor monumente istorice de interes (Mănăstirea Pasărea, bisericile clasate LMI din Moara Domnească – cod IF-II-m-B-15297 și Piteasca – cod IF-II-m-B-15305) oferă un potențial semnificativ pentru turism și recreere (INP, 2015).
- **Populație Tânără și în Creștere:** Populația comunei este relativ tânără (70,42% sub 50 de ani în 2023, conform INSSE) și comunitatea este percepută ca fiind stabilă, ceea ce indică un potențial de creștere și dinamism.
- **Proiecte de Utilități în Extindere:** Proiectele majore de extindere și modernizare a rețelelor de apă-canal (proiect regional de 245.065.894,30 RON, finanțat prin POIM), gaze naturale (peste 20 km de rețea nouă planificată) și electricitate (inclusiv proiectul CEF Găneasa 1 de 6,25 MWp) sunt în curs de implementare sau planificate, contribuind la îmbunătățirea calității vieții (MIPE, 2023; Strategia Locală Găneasa).
- **Terenuri Disponibile pentru Dezvoltare:** Comuna dispune de un fond funciar agricol important (aproximativ 3.410 ha în 2022, conform INSSE) și de terenuri pretabile pentru dezvoltare rezidențială și economică controlată.
- **Nucleu de Cercetare Agricolă:** Prezența Stațiunii Didactice a Universității de Științe Agronomice și Medicină Veterinară (USAMV) din Moara Domnească reprezintă un centru de expertiză și inovare în domeniul agricol.



- **Integrare Metropolitană Funcțională:** Comuna este membră a unor Asociații de Dezvoltare Intercomunitară (ADI Deșeuri Ilfov, ADI Apă-Canal) și beneficiază de transport public metropolitan (liniile STB R403, R417, R457), conform datelor TPBI (2024).
- **Mediu Liniștit și Sigur:** Nivelul general de poluare este scăzut, iar comuna este percepută ca având un grad redus de criminalitate, aspecte atractive pentru rezidenții proveniți din mediu urban.

#### Puncte Slabe (Weaknesses):

- **Dependență Economică și Navetism Ridicat:** Numărul redus de locuri de muncă la nivel local (98 angajați în firmele active în 2023, conform ONRC) generează un navetism ridicat către București. Datele de la Recensământul din 2021 arată că 42,9% din populația ocupată a județului Ilfov lucrează în altă localitate, majoritar în Capitală (INSSE, RPL 2021).
- **Infrastructură Rutieră Locală Deficitară:** O parte semnificativă a drumurilor comunale și sătești necesită modernizare (asfaltare, trotuare).
- **Întârziere în Dezvoltarea Utilităților Esențiale:** Sistemul de canalizare este încă deficitar, deși proiectul major de modernizare are ca termen estimat de finalizare anul 2026 (MIPE, 2023).
- **Capacitate Administrativă Limitată:** Resursele umane și financiare ale administrației locale sunt modeste, ceea ce poate îngreuna gestionarea proiectelor de anvergură.
- **Lipsa Serviciilor Publice de Nivel Superior:** Comuna nu dispune de liceu sau spital propriu, locuitorii fiind dependenți de serviciile din București sau Pantelimon.
- **Imagine și Brand Local Slab Dezvoltate:** Notorietatea comunei ca destinație turistică sau economică este redusă.
- **Heterogenitate Socială în Creștere:** Afluxul de noi rezidenți poate genera potențiale tensiuni și provocări de integrare socială cu comunitatea tradițională.
- **Structură Urbanistică Difuză:** Satele componente sunt dispersate, ceea ce implică costuri mai mari pentru extinderea și întreținerea rețelelor de utilități.
- **Venituri Bugetare Reduse:** Bugetul local este dependent în mare măsură de transferurile de la bugetul de stat.

#### Oportunități (Opportunities):

- **Finalizarea Autostrăzii A0:** Construcția Autostrăzii A0, cu nod de acces în proximitatea comunei (zona Piteasca, conform proiectului CNAIR), va spori semnificativ conectivitatea și atractivitatea pentru investiții în logistică și industrie nepoluantă.
- **Accesarea Finanțării Europene și Naționale:** Oportunitatea de a accesa fonduri disponibile prin PNRR (ex. proiectele de supraveghere video și actualizare PUG GIS, în valoare totală de peste 2,7 milioane RON, conform platformei MIPE), Programul Operațional Regional București-Ilfov (POR BI) și alte programe naționale pentru proiecte de infrastructură, mediu și dezvoltare socială.



- **Creșterea Economică Regională:** Dinamica economică a regiunii București-Ilfov generează o cerere constantă de forță de muncă și oportunități de extindere a piețelor de desfacere pentru produsele locale.
- **Dezvoltarea de Proiecte Intercomunale:** Potențialul de a dezvolta parcuri industriale sau trasee turistice în colaborare cu UAT-urile vecine (ex. Afumați, Pantelimon, Brănești).
- **Cerere Crescută pentru Locuire Periurbană de Calitate:** Atragerea de familii tinere din mediul urban, prin dezvoltarea unor zone rezidențiale planificate și bine echipate (ex. proiectul unui cartier pentru tineri, ce vizează 300 de loturi, conform strategiei locale).
- **Valorificarea Potențialului Turistic, Cultural și de Agreement:** Capitalizarea patrimoniului cultural (Mănăstirea Pasărea) și natural (Pădurea Pustnicu, Lacul Pasărea) prin dezvoltarea unor produse turistice integrate.
- **Modernizarea Agriculturii prin Tehnologie:** Implementarea unor tehnologii moderne în agricultură (ferme inteligente, culturi bio) și valorificarea proximității față de piața de desfacere a Bucureștiului.
- **Îmbunătățirea Guvernanței Metropolitane:** Participarea activă la structurile de cooperare metropolitană (ADI-uri, viitoare zonă metropolitană formalizată) pentru o planificare strategică integrată și acces la finanțări comune.
- **Dezvoltarea de Facilități Sportive și Recreative Locale:** Accesarea programelor naționale (ex. Compania Națională de Investiții) pentru construirea unor baze sportive și de agreement la nivel local.

#### Amenințări (Threats):

- **Expansiune Urbană Necontrolată:** Riscul de dezvoltare haotică a zonelor rezidențiale (fenomenul de "sprawl"), cu fragmentarea terenurilor agricole și presiune suplimentară asupra infrastructurii și a mediului.
- **Congestia Traficului și Poluarea:** Intensificarea traficului de tranzit pe DN2 și, potențial, pe A0, combinată cu navetismul ridicat, poate genera congestii, poluare fonică și atmosferică în satele limitrofe.
- **Dependența de Decizii Strategice Externe:** Politicile de dezvoltare regională sau națională, precum și deciziile administrației Municipiului București, pot influența semnificativ dezvoltarea comunei, uneori fără a ține cont de interesele locale specifice.
- **Impactul Schimbărilor Climatice și al Dezastrelor:** Vulnerabilitatea la fenomene meteorologice extreme (inundații locale, secetă, caniculă, viscol) și necesitatea unor măsuri de adaptare costisitoare.
- **Erodarea Identității Locale:** Afluxul de noi rezidenți și influențele urbane pot duce la pierderea treptată a tradițiilor, obiceiurilor și a specificului rural al comunei.



- **Risc de Îmbătrânire Demografică Accelerată:** Posibilitatea ca tinerii să migreze către zone mai atractive dacă oportunitățile locale de dezvoltare și calitatea vieții nu se îmbunătățesc constant.
- **Concurența cu Alte Comune Periurbane:** Competiția cu alte localități din județul Ilfov pentru atragerea de investiții, forță de muncă calificată și rezidenți.
- **Constrângeri Legislative și Economice Neprevăzute:** Modificări legislative bruște sau crize economice naționale/regionale pot afecta negativ planurile de dezvoltare și capacitatea de finanțare a proiectelor.

## 5.2. Identificarea principalelor provocări specifice contextului periurban

Analiza SWOT și constatările din capitolele anterioare evidențiază o serie de provocări majore pentru Comuna Găneasa, specifice contextului său periurban. Acestea necesită o abordare strategică și integrată în cadrul noului PUG.

### 5.2.1. Gestionarea Presiunii Imobiliare și a Extinderii Urbane:

Proximitatea față de București și dezvoltarea infrastructurii regionale (în special A0) generează o presiune imobiliară considerabilă asupra comunei. Provocarea constă în a gestiona această presiune într-un mod care să evite expansiunea urbană necontrolată ("sprawl"), să protejeze terenurile agricole fertile și peisajul rural valoros, și să asigure o dezvoltare coerentă și sustenabilă a noilor zone rezidențiale. Este necesară o zonificare riguroasă, cu delimitarea clară a intravilanului și stabilirea unor condiții stricte pentru extinderea acestuia, corelate cu capacitatea de echipare edilitară.

### 5.2.2. Dezvoltarea Infrastructurii Edilitare și de Transport la Standarde Metropolitane:

Creșterea populației și a numărului de gospodării impune o dezvoltare accelerată și o modernizare continuă a infrastructurii tehnico-edilitare (apă, canalizare, gaze, electricitate, managementul deșeurilor) și de transport (drumuri, trotuare, piste de biciclete, transport public). Provocarea este de a asigura finanțarea și implementarea eficientă a acestor proiecte, astfel încât infrastructura să țină pasul cu ritmul dezvoltării și să răspundă așteptărilor unor locuitori tot mai conectați la standardele urbane. Coordonarea cu operatorii regionali și județeni este esențială.

### 5.2.3. Consolidarea Economică Locală și Reducerea Dependenței de Navetism:

Deși comuna beneficiază de accesul la piața muncii din București, dependența economică excesivă și navetismul ridicat reprezintă o vulnerabilitate. Provocarea constă în a stimula crearea de locuri de muncă la nivel local, prin atragerea de investiții în sectoare nepoluante și cu valoare adăugată (logistică, industrie ușoară, servicii, agroturism) și prin sprijinirea antreprenoriatului local. Este necesară o strategie proactivă de marketing teritorial și dezvoltarea unor zone economice dedicate, bine echipate infrastructural.

### 5.2.4. Menținerea Coeziunii Sociale și a Identității Locale în Contextul Suburbanizării:

Afluxul de noi rezidenți, cu stiluri de viață și așteptări diferite, poate genera tensiuni sociale și o erodare a identității rurale tradiționale. Provocarea este de a facilita integrarea noilor veniți, de a



menține și promovează valorile culturale locale și de a crea spații și oportunități pentru interacțiune comunitară, evitând segregarea și alienarea. Dezvoltarea serviciilor sociale și culturale adaptate nevoilor diverse ale populației este crucială.

#### **5.2.5. Adaptarea la Schimbările Climatice și Gestionarea Riscurilor Naturale și Antropice:**

Comuna Găneasa este expusă unor riscuri climatice (secetă, ploi torențiale, valuri de căldură) și naturale (inundații locale, potențial seismic). Dezvoltarea urbană poate exacerba aceste riscuri dacă nu este gestionată corect (ex. impermeabilizarea excesivă a solului). Provocarea constă în a integra măsuri de adaptare și atenuare a schimbărilor climatice în toate politicile și proiectele locale, de la infrastructură verde și managementul apelor pluviale, la eficiență energetică și planuri de urgență actualizate. De asemenea, riscurile antropice (ex. poluarea generată de trafic sau de activități economice) necesită monitorizare și control.

#### **5.2.6. Provocări de Guvernanță și Capacitate Administrativă:**

Gestionarea complexității dezvoltării periurbane necesită o capacitate administrativă consolidată la nivelul primăriei (personal calificat, resurse financiare, instrumente de planificare și monitorizare). Provocarea este de a întări această capacitate, de a asigura o guvernanță transparentă și participativă, și de a promova o colaborare eficientă cu instituțiile județene și metropolitane, precum și cu UAT-urile vecine, pentru o abordare coordonată a problemelor transfrontaliere.

### **5.3. Identificarea oportunităților specifice generate de poziția periurbană**

Poziția periurbană a Comunei Găneasa, deși implică provocări, generează și numeroase oportunități care, valorificate inteligent prin noul PUG, pot contribui la o dezvoltare prosperă și durabilă.

#### **5.3.1. Valorificarea Conectivității Strategice (A0, DN2) pentru Dezvoltare Economică:**

Finalizarea Autostrăzii A0, cu nod de acces în proximitatea comunei, și prezența DN2 creează o oportunitate majoră pentru atragerea de investiții în sectoare precum logistica, depozitarea, industria ușoară nepoluantă și serviciile conexe transporturilor. PUG poate defini zone economice dedicate în locații strategice (ex. zona Piteasca – A0, zona Șindrilița – DN2), cu infrastructură adecvată și facilități pentru investitori, generând astfel locuri de muncă locale și venituri la buget.

#### **5.3.2. Atragerea de Investiții în Domenii Nepoluante și Servicii Inovatoare:**

Pe lângă logistică, Găneasa poate atrage și alte tipuri de investiții care beneficiază de proximitatea Bucureștiului, dar caută un mediu mai puțin congestionat și costuri mai reduse: unități de producție high-tech de mici dimensiuni, centre de date, servicii pentru afaceri (outsourcing, consultanță), clinici private sau centre de recuperare medicală. PUG poate facilita aceste investiții prin reglementări flexibile și promovarea unui mediu de afaceri prietenos.



### 5.3.3. Dezvoltarea unui Model Rezidențial Periurban de Calitate, Atractiv pentru Clasa de Mijloc Urbană:

Cererea pentru locuințe în zona periurbană a Bucureștiului rămâne ridicată. Găneasa are oportunitatea de a atrage familii tinere și cu venituri peste medie din Capitală, oferind un model de locuire calitativă: case individuale sau colective de mică înălțime, cu loturi generoase, spații verzi, infrastructură modernă și acces la servicii de proximitate. PUG poate ghida această dezvoltare prin definirea unor UTR-uri cu standarde urbanistice ridicate, evitând aglomerarea și promovând un stil de viață echilibrat între urban și rural (ex. conceptul de “sat inteligent” sau “eco-sat”).

### 5.3.4. Capitalizarea Potențialului Turistic, Cultural și Natural pentru Dezvoltare Locală:

Patrimoniul cultural (Mănăstirea Pasărea, bisericile monument, Conacul Cozieni) și cadrul natural (pădurile, lacurile, peisajul rural) oferă oportunități semnificative pentru dezvoltarea turismului cultural, religios, ecologic și de agrement. PUG poate defini zone turistice protejate, trasee tematice (cicloturistice, culturale), și poate încuraja dezvoltarea unor facilități de primire turistică (pensiuni agroturistice, restaurante cu specific local, centre de închiriere echipamente). Acest sector poate genera venituri suplimentare și locuri de muncă, contribuind la diversificarea economiei locale.

### 5.3.5. Accesarea Fondurilor Europene și Naționale pentru Dezvoltare Integrată și Sustenabilă:

Apartenența la regiunea București-Ilfov și la diverse ADI-uri oferă comunei Găneasa acces la o gamă largă de programe de finanțare nerambursabilă (PNRR, POR BI, PNDR, AFM etc.). Oportunitatea constă în a elabora și implementa proiecte integrate, care să abordeze simultan multiple provocări (ex. proiect de regenerare urbană care include modernizarea infrastructurii, crearea de spații verzi, reabilitarea clădirilor și programe sociale). PUG trebuie să identifice aceste proiecte prioritare și să ofere suportul de planificare necesar pentru accesarea finanțărilor.

### 5.3.6. Crearea unui Brand Local Atractiv și Întărirea Rolului în Zona Metropolitană:

Găneasa are oportunitatea de a-și construi o identitate distinctă și un brand local puternic, bazat pe atuurile sale (ex. “Găneasa – Tradiție și Natură la Porțile Capitalei”, “Găneasa – Comunitate Verde și Activă”). Un branding eficient, susținut de o promovare coerentă și de dezvoltarea unor produse și evenimente specifice, poate crește atractivitatea comunei pentru rezidenți, investitori și turiști, și poate consolida rolul său activ și benefic în cadrul zonei metropolitane București-Ilfov. PUG poate contribui la acest proces prin definirea unor elemente de identitate vizuală urbană și prin promovarea unor proiecte-fanion.

Prin identificarea clară și valorificarea strategică a acestor oportunități, Comuna Găneasa poate transforma provocările periurbane în vectori de creștere durabilă, asigurând un viitor prosper și echilibrat pentru comunitatea sa.



## CAPITOLUL 6: DIRECȚII STRATEGICE PENTRU DEZVOLTAREA INTEGRATĂ A COMUNEI GĂNEASA ÎN CONTEXT PERIURBAN

### 6.1. Viziune și Obiective Strategice Majore

#### Viziune:

Comuna Găneasa își propune să devină o comunitate periurbană echilibrată și prosperă, care valorifică avantajele proximității față de București și ale cadrului natural generos, pentru a asigura o calitate superioară a vieții locuitorilor săi. Prin dezvoltarea unei infrastructuri moderne și eficiente, prin stimularea unei economii locale diversificate și sustenabile, și prin protejarea activă a patrimoniului cultural și natural, Găneasa va fi un model de bună practică în planificarea integrată, un "sat inteligent și verde" în care inovațiile tehnologice și energetice se vor integra într-un cadru arhitectural care **respectă identitatea locală, conform paletelor de materiale și culori prescrise în RLU**, promovând o modernitate temperată și contextuală.

#### Obiective Strategice (OS) (adaptate și detaliate pe baza SWOT și a nevoilor identificate):

- OS1: Modernizarea și Extinderea Infrastructurii Tehnico-Edilitare și de Transport:** Asigurarea acoperirii integrale și la standarde europene a rețelelor de apă, canalizare, gaze naturale și energie electrică; modernizarea completă a rețelei rutiere comunale și județene, cu accent pe siguranța circulației și pe integrarea cu rețelele metropolitane (inclusiv A0); dezvoltarea unui sistem de transport public local și metropolitan eficient și accesibil; extinderea infrastructurii digitale (fibră optică, Wi-Fi public).
- OS2: Dezvoltare Economică Locală Durabilă și Crearea de Locuri de Muncă:** Diversificarea profilului economic prin atragerea de investiții în zone dedicate (logistică, industrie ușoară nepoluantă, servicii), sprijinirea agriculturii performante și a micilor antreprenori locali (inclusiv agroturism), cu scopul de a crește numărul locurilor de muncă în comună și de a reduce dependența de navetism.
- OS3: Gestionarea Durabilă a Teritoriului și Protecția Mediului:** Planificarea responsabilă a extinderii intravilanului, protejarea terenurilor agricole fertile și a fondului forestier; creșterea suprafeței și calității spațiilor verzi publice; implementarea unui sistem eficient de management integrat al deșeurilor; promovarea eficienței energetice și a surselor de energie regenerabilă; adaptarea la schimbările climatice și creșterea rezilienței la riscuri naturale.
- OS4: Consolidarea Coeziunii Sociale și a Identității Culturale Locale:** Îmbunătățirea accesului la servicii de educație, sănătate și cultură de calitate; promovarea incluziunii sociale pentru toate grupurile comunitare; conservarea și valorificarea patrimoniului cultural material și imaterial; dezvoltarea unui brand local atractiv și promovarea identității comunei Găneasa.
- OS5: Guvernanță Participativă, Eficientă și Cooperare Metropolitană:** Creșterea capacității administrative a Primăriei Găneasa; asigurarea transparenței decizionale și implicarea activă a cetățenilor în procesele de planificare și dezvoltare; consolidarea parteneriatelor cu Consiliul



Județean Ilfov, cu Municipiul București și cu celelalte UAT-uri din zona metropolitană pentru proiecte integrate și o dezvoltare regională coerentă.

## 6.2. Măsurile de dezvoltare integrată pe domenii

### A. Infrastructură, mobilitate și utilități:

- **Finalizarea și extinderea rețelelor de utilități:** Se va asigura finalizarea proiectului regional de apă-canal Găneasa-Afumați, cu termen estimat în 2026 (MIPE, 2023), și extinderea rețelelor pentru a deservi 100% din gospodăriile din intravilan. PUG va prevedea coridoarele tehnice necesare pentru extinderea rețelei de gaze naturale cu peste 20 km (Strategia Locală Găneasa). Se va asigura, de asemenea, modernizarea rețelei electrice pentru a susține consumul în creștere și a facilita integrarea surselor de energie regenerabilă precum CEF Găneasa 1 (6,25 MWp). Aceste măsuri se vor reflecta în Planșa de Echipare Edilitară a PUG.
- **Modernizarea drumurilor locale și siguranță rutieră:** Prin PUG se va reglementa modernizarea integrală a DJ100 și DJ300 și se vor stabili profilele stradale normate pentru toate străzile, cu prevederea obligatorie de trotuare continue și sigure. Documentația va include măsuri specifice de siguranță rutieră, precum implementarea de senzori giratorii în intersecțiile periculoase (ex. DN2-DC29 în Șindrilița) și instalarea de elemente de calmare a traficului în zonele rezidențiale.
- **Îmbunătățirea transportului public:** Planșa de Circulații a PUG va delimita traseele optimizate pentru transportul public, stațiile modernizate (cu refugii și panouri informative) și amplasamentul propus pentru un nod de tip Park & Ride în proximitatea intersecției A0/DN2, pentru a facilita transferul modal. Se va urmări creșterea frecvenței curselor STB (R403, R417, R457) în orele de vârf.
- **Dezvoltarea infrastructurii digitale:** Regulamentul Local de Urbanism (RLU) va include prevederi privind obligativitatea asigurării infrastructurii pentru rețelele de fibră optică pentru toate noile dezvoltări rezidențiale și economice. Se va propune, de asemenea, crearea unui hub digital cu Wi-Fi public în viitorul centru civic al comunei.
- **Managementul apelor pluviale și prevenirea inundațiilor:** Planșa de Riscuri a PUG va delimita zonele vulnerabile la inundații locale, iar RLU va impune condiții specifice de construire în aceste perimetre, incluzând obligativitatea realizării unui sistem eficient de colectare și evacuare a apelor pluviale.
- **Promovarea mobilității verzi:** Planșa de Circulații va include traseele propuse pentru pistele de biciclete, atât cu rol utilitar de-a lungul DJ100/DJ300, cât și cu rol recreativ-turistic (ex. Găneasa-Pasărea-Pustnicu-Cernica), conectând punctele de interes ale comunei.
- **Iluminat public eficient:** PUG va prevedea modernizarea integrală a sistemului de iluminat public, iar RLU va impune standarde de eficiență energetică (tehnologie LED) și sisteme de telegestiune pentru noile dezvoltări.



## B. Dezvoltare economică și ocupare locală:

- **Zonificare economică clară:** Se vor delimita prin PUG Unități Teritoriale de Referință (UTR-uri) cu funcțiune economică (ZE), totalizând minim 50 ha, în zonele strategice Piteasca (adiacent nodului A0) și Șindrilița (adiacent DN2), cu profil logistic, industrial nepoluant și servicii conexe. RLU va detalia tipurile de activități admise și regimul de construire.
- **Parc agro-logistic / centru de colectare produse locale:** Se va rezerva în PUG un teren cu o suprafață de 5-10 ha în zona Moara Domnească pentru dezvoltarea ulterioară, printr-un PUZ, a unui parc agro-logistic destinat sprijinirii producătorilor agricoli locali.
- **Sprijin pentru ferme inteligente și start-up-uri rurale:** Regulamentul Local de Urbanism va include facilități urbanistice (ex. indicatori urbanistici favorabili, proceduri simplificate) pentru construcțiile necesare start-up-urilor din domeniul agri-tech, în zonele dedicate, încurajând parteneriatul cu USAMV Moara Domnească.
- **Dezvoltarea turismului local:** Planșa de Reglementări va delimita zonele de protecție pentru monumentele istorice (Mănăstirea Pasărea, bisericile LMI) și va propune UTR-ul specific UTR\_ZA\_COZIENI\_PASAREA pentru a încuraja dezvoltarea turismului rural și ecoturismului. Vor fi definite trasee tematice și se vor stabili reguli pentru construcția de facilități de primire turistică. Numărul estimat de vizitatori la Mănăstirea Pasărea este de 20.000-30.000 anual (estimare bazată pe date similare).
- **Crearea unui centru comunal polifuncțional în Găneasa:** Se va delimita în PUG UTR-ul UTR\_PC\_CENTRU\_CIVIC\_GANEASA cu o suprafață de 0,5-1 ha, destinat concentrării dotărilor publice (primărie, dispensar modern), serviciilor de proximitate, spațiilor comerciale și unei piețe agroalimentare, pentru a crește atractivitatea și coeziunea comunitară.
- **Promovarea economiei verzi și circulare:** PUG va încuraja practicile de economie circulară prin reglementări specifice privind managementul deșeurilor la nivel de parcelă și va sprijini formarea de cooperative agricole sau proiecte de energie regenerabilă.
- **Formare și educație profesională locală:** PUG va identifica zone pentru potențiale centre de formare profesională, corelate cu profilul economic propus pentru dezvoltarea comunei.

## C. Protecția mediului, terenurilor și dezvoltare durabilă:

- **Limite clare ale extinderii intravilanului:** Extinderea intravilanului va fi limitată la un procent de maximum 15-20% din suprafața existentă și va fi strict condiționată de posibilitatea de echipare edilitară prealabilă, conform unui studiu de fundamentare specific. PUG va stabili zone de protecție a terenurilor agricole fertile și a pădurilor.
- **Protejarea pădurilor și înființarea de noi spații verzi:** PUG va rezerva o suprafață de minim 10 ha pentru o nouă pădure comunală și va institui un program multianual de achiziție și



amenajare a terenurilor necesare pentru a atinge ținta de politică publică de 26 mp de spațiu verde pe locuitor.

- **Gestionarea deșeurilor și promovarea energiei verzi:** PUG va integra cerințe pentru un sistem eficient de colectare selectivă și va identifica amplasamentul unui centru local de colectare a deșeurilor voluminoase și reciclabile, sprijinind proiectele de energie regenerabilă precum CEF Găneasa 1.
- **Plan de acțiune climatică local:** PUG va transpune măsurile de adaptare la schimbările climatice (managementul apelor pluviale, eficiență energetică, infrastructură verde) în reglementări și proiecte concrete la nivelul fiecărui UTR.
- **Punerea în valoare a apelor și biodiversității:** Planșa de Reglementări va delimita coridorul ecologic propus de-a lungul râului Pasărea și a afluenților săi, stabilind reguli pentru protejarea și restaurarea zonelor umede și a biodiversității.
- **Regenerarea siturilor degradate:** PUG va identifica și propune măsuri de ecologizare pentru eventualele depozite necontrolate de deșeuri sau alte situri degradate, integrându-le în peisajul local.
- **Promovarea conceptului de "eco-sat":** RLU va încuraja practicile sustenabile la nivel de gospodărie și comunitate, precum utilizarea materialelor de construcție ecologice, sisteme de eficiență energetică și managementul apei.

#### D. Dezvoltare socială, culturală și identitate locală:

- **Conservarea și valorificarea patrimoniului:** Planșa de Reglementări a PUG va delimita zonele de protecție pentru monumentele istorice (LMI), impunând un regim strict de construire în aceste perimetre, și va încuraja integrarea Conacului Cozieni în circuite culturale.
- **Îmbunătățirea serviciilor educaționale și de tineret:** PUG va identifica rezerve de teren pentru extinderea școlilor și grădinițelor existente și va propune amplasamente pentru noi dotări, precum un teren de sport multifuncțional modern.
- **Servicii de sănătate și asistență socială:** Se va propune un amplasament pentru un viitor centru medical de zi în Găneasa și se vor încuraja, prin RLU, funcțiunile complementare precum centrele de îngrijire pentru vârstnici.
- **Locuire și incluziune socială:** PUG va identifica și delimita o zonă propusă pentru dezvoltarea unui program de locuințe destinate tinerilor (pe o suprafață ce poate acomoda cele 300 de loturi planificate, conform Strategiei Locale), condiționând dezvoltarea de elaborarea unui PUZ ulterior care să detalieze reglementările.
- **Revitalizarea vieții culturale:** PUG va sprijini revitalizarea vieții culturale prin definirea unor spații publice adecvate pentru organizarea de evenimente locale (Zilele Găneasa, festivaluri tematice).



- **Branding local și promovare:** PUG va contribui la crearea unui brand local atractiv prin reglementări privind calitatea arhitectural-urbanistică și prin promovarea proiectelor-fanion, precum Centrul Civic sau zona de agrement Pasărea.

#### E. Îmbunătățirea guvernancei și capacității administrative:

- **Planificare integrată și actualizare periodică PUG/strategii: PUG** va stabili un mecanism de monitorizare și revizuire periodică (la 5 ani), asigurând corelarea constantă cu planurile metropolitane și județene.
- **Creșterea capacității instituționale:** PUG va fundamenta necesitatea angajării de personal calificat în urbanism și mediu, esențial pentru implementarea corectă a documentației.
- **Transparență și participare publică:** Procesul de elaborare și implementare a PUG va urma proceduri transparente de consultare publică, inclusiv prin mecanisme de bugetare participativă pentru proiectele prioritare.
- **Cooperare intercomunală formalizată:** PUG va identifica și delimita proiectele de interes comun cu UAT-urile vecine (drumuri, rețele de transport, trasee turistice), fundamentând necesitatea unor acorduri de cooperare.
- **Lobby metropolitan activ:** PUG va susține, prin propunerile sale, proiectele regionale de interes pentru comună, precum dezvoltarea trenului metropolitan cu o potențială stație în zona Șindrilița.

#### 6.3. Priorități imediate pentru noul PUG

Implementarea noului Plan Urbanistic General (PUG) al Comunei Găneasa va urmări o serie de priorități strategice imediate, aliniată la programele de finanțare naționale și europene, precum și la direcțiile stabilite prin Strategia de Dezvoltare Locală. Aceste obiective vizează consolidarea infrastructurii tehnico-edilitare, modernizarea rețelei rutiere, dezvoltarea funcțională coerentă a teritoriului și protejarea patrimoniului natural și cultural.

##### 1. Modernizarea infrastructurii edilitare – apă și canalizare

- Implementarea integrală a proiectului regional de apă și canalizare, aflat în derulare, cu termen de finalizare în 2026 (*Ministerul Investițiilor și Proiectelor Europene – MIPE, 2023*).
- PUG va asigura corelarea reglementărilor urbanistice cu amplasamentele investițiilor și cu rețelele tehnice existente, pentru a garanta o acoperire completă a localităților cu utilități publice esențiale.

##### 2. Reabilitarea și modernizarea infrastructurii de transport

- PUG va delimita coridoarele de modernizare a drumurilor inter-sate (DJ100, DJ300 – tronsoanele Găneasa și DC29) și a străzilor principale din satele componente, în perspectiva programului 2023–2027 conform PNI „Anghel Saligny”.



- Se vor stabili rezervările de teren necesare lărgirii carosabilului, introducerii pistelor de biciclete și creării de trotuare și spații verzi liniare.

### 3. Dezvoltarea unui Centru Civic Polifuncțional

- PUG va delimita un UTR specific pentru Centrul Civic Polifuncțional al comunei Găneasa, conceput ca un nucleu administrativ, cultural și comunitar.
- Se prevede demararea studiilor tehnice în perioada 2024–2025, cu implementare etapizată post-2027, în funcție de resursele financiare disponibile.

### 4. Zonă economică strategică – nodul A0 (Piteasca)

- PUG va stabili condițiile de elaborare a unui PUZ pentru zona economică A0 – Piteasca, ce va deveni un pol logistic și de servicii în zona de influență a autostrăzii.
- Demararea PUZ-ului este planificată după finalizarea tronsonului estic al Autostrăzii A0 (estimat 2026+), cu reglementări clare privind accesul, regimul de construire și protecția mediului.

### 5. Protejarea patrimoniului natural și cultural – zona Mănăstirii Pasărea

- PUG va include măsuri de protecție peisagistică și urbanistică pentru zona Mănăstirii Pasărea și împrejurimi, integrând obiectivele de conservare cu potențialul turistic și spiritual al locului.
- Orizontul de implementare este 2024–2026, cu finanțare din fonduri locale și europene (PNRR – componenta turism și cultură).

### 6. Extinderea transportului public și infrastructurii de mobilitate

- Regulamentul Local de Urbanism (RLU) va permite extinderea traseelor de transport public și adaptarea infrastructurii la cerințele STB.
- PUG va rezerva coridoarele necesare pentru îmbunătățirea frecvenței și conectivității liniilor R417 și R403, precum și pentru eventuala extindere a rutelor în orizontul 2024–2025.

### 7. Proiecte pentru tineri și locuire sustenabilă

- PUG va identifica și delimita o zonă dedicată lotizării pentru tineri, cu infrastructură tehnică și rutieră planificată din faza de proiect.
- Demararea procedurilor administrative este estimată pentru perioada 2024–2025, în colaborare cu autoritățile județene.

### 8. Adoptarea unui Regulament Local de Urbanism actualizat

- Se prevede aprobarea unui RLU actualizat, clar și aplicabil, parte integrantă a noului PUG, în orizontul 2024–2025.



- Documentul va include norme detaliate privind utilizarea terenurilor, condiționările tehnico-edilitare, protecția mediului și calitatea arhitecturală.

#### 9. Proiectul „Găneasa – Sat Inteligent”

- PUG va integra și prioritiza proiectul „Găneasa – Sat Inteligent”, vizând digitalizarea serviciilor publice și infrastructura inteligentă.
- Etapa I (2024–2026) va cuprinde:
  - implementarea iluminatului public LED,
  - asigurarea acoperirii Wi-Fi în zona centrală,
  - instalarea unui sistem de supraveghere video pentru siguranță comunitară.

#### 10. Marketing teritorial și atragerea investițiilor

- PUG va fundamenta o strategie de marketing teritorial orientată spre atragerea de investiții private și consolidarea imaginii comunei ca pol periurban modern.
- Se va acorda prioritate perioadei post-2025, prin identificarea zonelor economice competitive, a parteneriatelor public-private și a mecanismelor de promovare la nivel regional și european.

Prin implementarea acestor priorități, noul PUG Găneasa va deveni un instrument operațional de dezvoltare strategică, capabil să ghideze transformarea comunei într-un teritoriu modern, sustenabil și competitiv, integrat armonios în sistemul metropolitan București–Ilfov.



## Capitolul 7: Concluzii și Recomandări pentru Planul Urbanistic General (PUG) Comuna Găneasa

### 7.1. Sinteza principalelor constatări ale studiului privind relațiile periurbane

Comuna Găneasa se află într-o poziție strategică în cadrul zonei metropolitane București–Ilfov, situându-se la aproximativ 15 km de centrul Capitalei și beneficiind de o conectivitate rutieră excelentă, asigurată de Drumul Național DN2 (București–Urziceni) și de viitoarea Autostradă de Centură A0, aflată în stadiu avansat de execuție. Această poziționare determină o integrare profundă în procesele economice, demografice și funcționale ale Capitalei, transformând Găneasa într-o localitate periurbană activă, cu o dinamică teritorială accelerată.

#### Integrarea funcțională și fluxurile socio-economice:

Relația dintre Găneasa și București se manifestă printr-un sistem complex de fluxuri umane și economice caracteristice zonelor periurbane.

Conform datelor Recensământului Populației și Locuințelor din 2021 (INSSE), 42,9% din populația ocupată a județului Ilfov își desfășura activitatea în afara localității de reședință, majoritar în Capitală. Această proporție reflectă dependența economică directă a comunei de piața muncii, infrastructura și serviciile urbane ale Bucureștiului.

Locuitorii comunei accesează zilnic servicii educaționale, medicale, culturale și administrative din Capitală, în timp ce localitatea funcționează ca spațiu rezidențial alternativ, cu prețuri mai accesibile și o calitate a vieții percepută ca mai echilibrată.

#### Dinamica demografică și caracterul suburban:

Procesul de suburbanizare a condus la o creștere demografică constantă în ultimele două decenii, confirmând atractivitatea comunei ca destinație pentru locuire.

- Populația comunei era estimată la 5.602 locuitori în iulie 2024 (INSSE, TEMPO-Online);
- Structura de vârstă este predominant tânără, cu 70,42% din populație având sub 50 de ani în anul 2023.

Această structură demografică specifică zonelor periurbane dinamice implică o cerere crescută pentru locuințe, educație și infrastructură publică, consolidând statutul comunei de localitate-satelit în cadrul regiunii metropolitane București–Ilfov.

#### Provocări specifice ale dezvoltării periurbane:

Integrarea în sistemul metropolitan aduce beneficii, dar și provocări complexe care necesită o gestionare urbanistică riguroasă. Printre principalele provocări identificate se numără:

- Presiunea imobiliară și riscul de extindere necontrolată a intravilanului (*urban sprawl*), ce poate genera fragmentarea teritoriului și pierderea terenurilor agricole;
- Necesitatea urgentă de modernizare a infrastructurii tehnico-edilitare, inclusiv finalizarea proiectului major de apă-canal (în valoare de 245.065.894,30 RON, cu termen de finalizare 2026);



- Îmbunătățirea rețelei rutiere locale și județene (DJ100, DJ300, drumuri comunale) pentru susținerea mobilității crescute;
- Diversificarea redusă a economiei locale, în condițiile în care în 2023 erau înregistrați doar 98 de angajați în firmele active din comună (ONRC, 2023);
- Nevoia de consolidare a coeziunii sociale și a identității comunitare, într-un context de transformare accelerată și creștere a populației provenite din mediul urban.

#### Oportunități strategice de dezvoltare:

Pe lângă provocări, comuna Găneasa dispune de avantaje competitive semnificative, care îi conferă un potențial ridicat de dezvoltare teritorială și economică:

- Cadrul natural valoros, cu păduri precum Eforie, Pustnicul, Cojasca și Găneasa, și cu ecosistemul lacustru al Lacului Pasărea, reprezentând un nucleu ecologic și recreativ important;
- Patrimoniu cultural și istoric de valoare, inclus în Lista Monumentelor Istorice (LMI):
  - Biserica „Sf. Nicolae” din Moara Domnească (cod IF-II-m-B-15297),
  - Biserica „Adormirea Maicii Domnului” din Piteasca (cod IF-II-m-B-15305),
  - Conacul din Cozieni, cu potențial pentru reconversie cultural-turistică;
- Oportunități de dezvoltare economică în proximitatea Autostrăzii A0 și a Drumului Național DN2, unde se pot amplasa zone logistice, de servicii și mici unități industriale nepoluante;
- Accesul la fonduri europene și naționale pentru investiții în infrastructură, eficiență energetică, turism și digitalizare locală, în cadrul programelor PNRR și Politica de Coeziune 2021–2027.

#### Concluzie:

Prin localizarea sa strategică și integrarea funcțională în rețeaua metropolitană, Comuna Găneasa se află într-un proces accelerat de transformare, fiind simultan un spațiu rezidențial atractiv, un nod de legătură economică și un teritoriu cu resurse naturale și culturale valoroase.

Pentru a valorifica aceste oportunități și a gestiona presiunile dezvoltării, noul Plan Urbanistic General trebuie să fundamenteze o viziune echilibrată, bazată pe planificare integrată, protecția resurselor și consolidarea identității locale.

#### 7.2. Implicațiile relațiilor periurbane pentru reglementările urbanistice din PUG

Noul PUG trebuie să gestioneze echilibrat presiunea de dezvoltare, stabilind o zonificare funcțională care să prioritizeze dezvoltarea compactă a intravilanului (actualmente 212,4 ha, conform HCL nr. 18/2001, dar cu potențial de extindere controlată), să definească zone economice nepoluante în locații strategice (ex. nod A0/Piteasca, zona DN2/Șindrilița), să protejeze strict terenurile agricole fertile și spațiile verzi (inclusiv coridoare ecologice de-a lungul râului Pasărea), și să condiționeze orice nouă dezvoltare de asigurarea prealabilă a infrastructurii edilitare și de transport.



Indicatorii urbanistici (POT, CUT, regim de înălțime) vor fi adaptați specificului periurban. RLU va stabili pentru noile UTR-uri rezidențiale un regim de înălțime de P+1E+M spre P+2E, promovând o utilizare eficientă a terenului, cu respectarea caracterului peisagistic local și a profilelor stradale tradiționale.

O implicație directă a menținerii identității locale și a unui peisaj periurban de calitate este reglementarea aspectului spațiului public. În acest sens, RLU impune în mod corect, prin Art. 26, realizarea unor împrejurimi stradale semi-transparente această zonă va permite o utilizare eficientă a terenului, cu o înălțime maximă de 2,20 m, măsură esențială pentru a asigura coerența vizuală și caracterul deschis al comunității.

Regulamentul Local de Urbanism (RLU) va fi instrumentul cheie pentru implementarea acestor direcții, incluzând norme clare privind:

- Condiționarea autorizării construcțiilor de existența utilităților și a acceselor corespunzătoare.
- Protecția patrimoniului cultural (zone de protecție LMI, regim special pentru ZCP-uri propuse) și natural (interdicții de construire în păduri și pe malurile apelor, procent minim de spațiu verde pe parcelă).
- Cerințe de calitate arhitectural-urbanistică pentru noile construcții, pentru a asigura integrarea armonioasă în contextul existent.
- Reglementări specifice pentru zonele economice (tipuri de activități admise, distanțe de protecție, amenajări peisagistice obligatorii).

### 7.3. Propuneri concrete pentru integrarea rezultatelor studiului în documentația PUG Comuna Găneasa

Reglementări de urbanism diferențiate: Includerea în RLU a unor Unități Teritoriale de Referință (UTR-uri) și subzone funcționale noi, cu indicatori și condiționări specifice, precum:

- **UTR\_ZE\_PITEASCA\_A0:** Zonă Economică Piteasca-A0, dedicată activităților logistice și industriale, conform UTR `ID` din RLU. Se recomandă ca, prin documentații de urbanism subsecvente (PUZ), să fie favorizate activitățile nepoluante și să se stabilească zone de protecție adecvate, pentru a minimiza impactul asupra mediului
- **UTR\_ZA\_COZIENI\_PASAREA:** Zonă Agreement Turistic și Protecție Peisagistică Cozieni-Lacul Pasărea – profil turism rural, ecoturism, facilități recreative cu impact redus.
- **UTR\_LR\_EXTINDERE\_SATE:** Zone Rezidențiale Extindere Controlată în prelungirea vetrelor de sat (Găneasa, Cozieni, Moara Domnească, Piteasca, Șindrilița) – profil locuințe individuale și colective de mică înălțime, cu asigurare obligatorie utilități și spații verzi.
- **UTR\_PC\_CENTRU\_CIVIC\_GANEASA:** Zonă Centru Civic Polifuncțional Găneasa – profil dotări publice, servicii de proximitate, spații verzi, piațetă.
- **UTR\_LC\_DEZVOLTARE\_DURABILĂ:** Zone rezidențiale pentru locuințe colective

Hărți și planșe tematice: PUG va include obligatoriu:



- Planșa de încadrare în teritoriu și relații funcționale periurbane (evidențiind fluxurile de navetism, legăturile cu Bucureștiul și UAT-urile vecine, poziția față de A0 și DN2).
- Planșa de reglementări urbanistice (zonificare funcțională) cu delimitarea clară a UTR-urilor propuse și a claselor/subclaselor de funcțiuni.
- Planșa de circulație (cu ierarhizarea rețelei rutiere modernizate/propuse, traseele pistelor de biciclete, localizarea stațiilor de transport public și a nodului park & ride).
- Planșa de echipare edilitară (cu traseele rețelelor de apă, canalizare, gaze, electricitate, inclusiv extinderile propuse și amplasarea noilor capacități – ex. stație epurare).
- Planșa de riscuri naturale și antropice (cu delimitarea zonelor inundabile, a zonelor de protecție sanitară etc.).
- Planșa de spații verzi și zone protejate (cu delimitarea coridoarelor verzi-albastre, a pădurilor, a zonelor de protecție pentru monumentele istorice și a ariilor naturale protejate adiacente).

Pentru asigurarea unei planificări coerente, coordonate și sustenabile, Planul Urbanistic General (PUG) al Comunei Găneasa va integra un set de măsuri tehnice și instituționale menite să garanteze alinierea strategică, implementarea etapizată și monitorizarea continuă a dezvoltării teritoriale.

#### **Corelarea cu documentațiile de rang superior:**

Noul PUG va demonstra în mod explicit concordanța cu documentele strategice și de planificare la nivel județean și regional, asigurând integrarea într-un cadru teritorial coerent.

Astfel, reglementările și direcțiile de dezvoltare vor fi aliniate la prevederile:

- Planului de Amenajare a Teritoriului Județean (PATJ) Ilfov,
- Strategiei de Dezvoltare Durabilă a Județului Ilfov 2020–2030,
- Planului de Mobilitate Urbană Durabilă (PMUD) pentru Regiunea București–Ilfov 2016–2030.

#### **Program de implementare fazat:**

PUG va include un capitol distinct dedicat implementării etapizate a proiectelor prioritare, însoțit de:

- termene estimative de realizare pentru fiecare etapă,
- responsabilități instituționale clare,
- posibile surse de finanțare (fonduri locale, județene, guvernamentale, europene).

#### **Anexe cu studii de fundamentare:**

PUG va fi susținut de un set complet de studii de fundamentare, care vor constitui baza științifică și tehnică a deciziilor urbanistice.

Acestea includ:

- studiile demografic, economic, de mediu, hidrologic, geotehnic, istoric, peisagistic, de circulație și echipare edilitară,



- precum și prezentul studiu privind relațiile periurbane, care va oferi cadrul analitic pentru înțelegerea dinamicii metropolitane și a interdependențelor teritoriale.

#### Avizări și consultări interinstituționale:

Se va asigura obținerea tuturor avizelor legale prevăzute de legislația urbanistică și de mediu, în conformitate cu Legea nr. 350/2001 și Ordinul MDRAP nr. 233/2016.

În paralel, se va promova o consultare activă și continuă cu:

- Primăria Municipiului București (PMB),
- Consiliul Județean Ilfov (CJI),
- administrațiile comunelor limitrofe (Afumați, Brănești, Pantelimon, Petrăchioaia), pentru coordonarea investițiilor și a proiectelor cu impact trans-administrativ (mobilitate, rețele tehnico-edilitare, coridoare ecologice).

#### Monitorizarea indicatorilor de dezvoltare periurbană:

Pentru a asigura evaluarea dinamicii teritoriale și a impactului politicilor urbanistice, PUG va defini un set de indicatori specifici privind evoluția zonei periurbane, precum:

- rata de navetism către București și localitățile limitrofe;
- ritmul de extindere a intravilanului și de ocupare a terenurilor;
- nivelul de presiune asupra infrastructurii tehnico-edilitare;
- calitatea mediului și a peisajului în zonele de contact urban–rural;
- gradul de satisfacție al noilor rezidenți privind serviciile și calitatea locuirii.

Prin aceste măsuri, PUG Găneasa va deveni un instrument dinamic de guvernare spațială, capabil să asigure coerența teritorială, transparența decizională și adaptabilitatea în timp a dezvoltării comunei în contextul metropolitan București–Ilfov.

#### 7.4. Priorități de intervenție și direcții de acțiune pe termen scurt, mediu și lung, derivate din analiza relațiilor periurbane

Etapizarea implementării va urma, în linii mari, prioritizarea stabilită în capitolul anterior, dar va fi adaptată în funcție de disponibilitatea surselor de finanțare și de finalizarea documentațiilor tehnice necesare (SF, PT, avize). Se recomandă următoarea succesiune logică:

##### Termen Scurt (1-3 ani):

1. Finalizare proiect apă-canal (conform calendarului oficial, 2026) – Monitorizare și asigurare racordare.
2. Modernizare DC29 și drumuri comunale inter-sate (Găneasa-Cozieni, Cozieni-Moara Domnească) – Proiectare și execuție (conform finanțării prin PNI Anghel Saligny).
3. Demarare studii fezabilitate pentru Centrul Civic Găneasa și Zona Economică A0/Piteasca.



4. Îmbunătățire și extindere rute STB.
5. Inițiere program de cadastru sistematic accelerat.

**Termen Mediu (3-7 ani):**

1. Construcție Centru Civic Găneasa (etapa I).
2. Amenajare infrastructură primară Zona Economică AO/Piteasca.
3. Amenajare turistică Mănăstirea Pasărea și trasee cicloturistice.
4. Modernizare integrală iluminat public (LED, telegestiune).
5. Implementare proiect "Sat Inteligent" (etapa I).

**Termen Lung (7-10+ ani):**

1. Extindere și consolidare Zone Economice.
2. Realizare parcări park & ride strategice.
3. Dezvoltare programe de locuințe accesibile.
4. Monitorizare PUG și pregătire actualizare ciclică.

Implementarea acestor direcții strategice și priorități va transforma Comuna Găneasa într-un model de dezvoltare periurbană sustenabilă, răspunzând nevoilor actuale ale comunității și asigurând un viitor prosper și echilibrat în contextul metropolitan București-Ilfov.



## BIBLIOGRAFIE

1. Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
2. Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
3. Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
4. Ordinul MDRAP nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism.
5. Caietul de Sarcini pentru elaborarea/actualizarea PUG Comuna Găneasa, 2024.
6. Consiliul Județean Ilfov, Strategia de Dezvoltare a Județului Ilfov 2020-2030.
7. Asociația de Dezvoltare Intercomunitară pentru Transport Public București-Ilfov, Planul de Mobilitate Urbană Durabilă (PMUD) pentru Regiunea București-Ilfov 2016-2030.
8. Institutul Național de Statistică (INSSE), *Recensământul Populației și Locuințelor (RPL)*, runde 2002, 2011, 2021, date disponibile la [www.recensamantromania.ro](http://www.recensamantromania.ro).
9. Institutul Național de Statistică (INSSE), Platforma *TEMPO-Online*, date operative anuale privind populația și demografia, disponibile la [tempo-online.insse.ro](http://tempo-online.insse.ro).
10. Oficiul Național al Registrului Comerțului (ONRC), *Date statistice privind societățile comerciale, 2023*, disponibile la [onrc.ro](http://onrc.ro).
11. Agenția Județeană pentru Ocuparea Forței de Muncă (AJOFM) Ilfov, *Date privind șomajul înregistrat*, noiembrie 2024.
12. Ministerul Investițiilor și Proiectelor Europene (MIPE), Lista Proiectelor finanțate prin Programul Operațional Infrastructură Mare (POIM) 2014-2020, 2023.
13. Institutul Național al Patrimoniului (INP), *Lista Monumentelor Istorice*, 2015.
14. HCL Găneasa nr. 18/2001 privind aprobarea PUG Comuna Găneasa.
15. HCL Găneasa nr. 24/2018 privind prelungirea valabilității PUG Comuna Găneasa.
16. Programul Național de Investiții "Anghel Saligny".
17. Programul Național de Redresare și Reziliență (PNRR).
18. Programul Operațional Regional București-Ilfov (POR BI).
19. Programul Național de Dezvoltare Rurală (PNDR).



20. Studii de specialitate și articole academice privind dezvoltarea periurbană în regiunea București-Ilfov (ex. Ianoș, I., 2004, *Dinamica urbană*, Editura Tehnică; Suditu, B., 2010, *Dezvoltarea urbană și planificarea strategică*, Editura Universitară).

## ANEXE

---

1. ANEXA 1 – METODOLOGIE Sistemul USTGU by VEGO
2. ANEXA 2 – ÎNCADRAREA LA NIVEL JUDEȚEAN\_NAȚIONAL
3. ANEXA 3 – MEDIU ȘI PATRIMONIU
4. ANEXA 4 – INFRASTRUCTURA EDILITARĂ