



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

Strategia de Dezvoltare Spațială

Strategia de Dezvoltare Spațială

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI GĂNEASA

Beneficiar

Comuna Găneasa, Județul Ilfov

Proiectant General

Vego Concept Engineering S.R.L.





FOAIE DE CAPĂT

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



COLECTIV DE ELABORARE

Project manager

Virgil PROFEANU

Colectiv elaborare

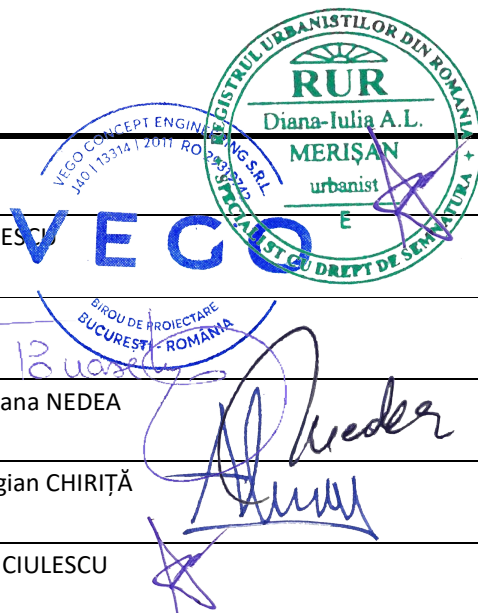
Urb. Călin ALEXANDRESCU

Arh. Luiza TĂNASE

Urb. Bianca Raluca Ioana NEDEA

Urb. Alexandru Georgian CHIRIȚĂ

Urb. Diana Iulia STĂNCIULESCU





CUPRINS

CAPITOL 0 – SINTEZA STUDIULUI ȘI METODOLOGIE.....	7
SINTEZĂ.....	7
METODOLOGIE.....	8
Metodologia USTGU by VEGO și Legislația Urbanistică din România: Inovație și Acuratețe în Fundamentarea PUG.....	8
PREAMBUL	9
BIBLIOGRAFIE ȘI ANEXE.....	11
B.1. Surse Legislative Naționale și Europene Generale	11
B.2. Ghiduri Metodologice Standard	11
B.3. Documentații și Proiecte Aprobate Relevante	11
B.4. Cărți, Monografii și Rapoarte.....	11
ANEXE.....	12
CAPITOLUL 1: FUNDAMENTAREA GENERALĂ A STUDIULUI (STRATEGIEI)	13
1.1. Domeniul de Studiu	13
1.2. Principii Fundamentale	13
1.3. Tematici Principale Acoperite	13
1.4. Teme Specifice (Sub-concepte ale fiecărei axe tematice)	14
1.5. Sub-teme Analitice.....	14
1.6. Subiecte-cheie ale Studiului.....	14
1.7. Cuvinte-cheie Relevante	15
1.8. Singularități Specifice Inițiale (Date Verificate)	15
1.9. Clarificarea Contextului și a Tendințelor Evolutive.....	16
1.10. Corelarea cu Strategii Superioare și Documentații Conexe	16
1.11. Identificarea Zonelor Relevante și Evaluarea Riscurilor	16



1.12. Evaluarea Patrimoniului și a Valorilor Identitare	17
1.13. Caracterul Integrativ al Analizei	17
1.14. Potențialul de Dezvoltare Durabilă	17
1.15. Recomandări Tehnice Generale Transpozabile în PUG	17
1.16. Recomandări pentru Monitorizare și Actualizare	17
1.17. Prezentarea Evoluției Istorice	18
1.18. Indicatori și Parametri Standardizați	18
CAPITOLUL 2: CADRUL TEORETIC, CONCEPTUAL ȘI METODOLOGIC GENERAL	19
2.1. Integrarea Principiilor Teoretice în Analiza Urbanistică Tematică.....	19
2.1.1. Aplicabilitatea Principiilor de Planificare Integrată în Strategia Găneasa.....	19
2.1.2. Rezonanța Urbană și Principiile de Coerență în Planificarea Teritorială Găneasa.....	19
2.1.3. Logica Progresivă și Soluțiile Integrate în Fundamentarea Strategiei.....	20
2.2. Metodologia Generală de Cercetare și Analiză Adaptată pentru Strategia Găneasa.....	20
2.2.1. Etapele Metodologice Standard și Specificitatea pentru Găneasa	20
2.2.2. Instrumente Analitice Generice și Aplicarea lor în Contextul Găneasa	21
2.2.3. Surse de Date Primare și Secundare Utilizate pentru Strategia Găneasa	21
2.2.4. Acuratețea Indicatorilor Urbanistici.....	22
2.3. Cadrul Metodologic Specific Aplicat Strategiei de Dezvoltare Spațială Găneasa	22
2.3.1. Aplicarea Principiilor Fundamentale în Elaborarea Strategiei Găneasa.....	22
2.3.2. Rolul Conceptelor Metodologice în Structurarea și Implementarea Strategiei Găneasa ..	23
CAPITOLUL 3: PROPUNERI ȘI RECOMANDĂRI STRATEGICE GENERALE	24
3.1. Direcții Strategice de Dezvoltare Prioritare pentru Comuna Găneasa	24
3.2. Măsurile și Acțiunile Generale Propuse pe Fiecare Direcție Strategică	25
3.3. Indicatori de Monitorizare a Implementării Strategiei	27
CAPITOLUL 4: INTEGRAREA REZULTATELOR STUDIULUI ÎN PUG ȘI DOCUMENTAȚII CONEXE	29
4.1. Transpunerea Viziunii și Obiectivelor Strategice în Memoriul General PUG.....	29
4.2. Integrarea Propunerilor Strategice în Regulamentul Local de Urbanism (RLU)	29



4.3. Transpunerea Propunerilor Strategice în Planșele GIS ale PUG	30
CAPITOLUL 5: POST STUDIU	32
5.1. Sinopsis Executiv al Strategiei de Dezvoltare Spațială a Comunei Găneasa	32
BIBLIOGRAFIE ȘI ANEXE.....	33
B.1. Surse Legislative Naționale și Europene	33
B.2. Ghiduri Metodologice Standard	33
B.3. Lucrări Științifice Relevante	33
B.4. Studii Tehnice Specifice Similare	34
B.5. Documentații și Proiecte Aprobate (PATJ, PATN)	34
B.6. Cărți și Monografii Locale	34
B.7. Articole Academice	34
B.8. Rapoarte Instituționale Oficiale	34
B.9. Surse Media Relevante	35
ANEXE.....	35



CAPITOL 0 – SINTEZA STUDIULUI ȘI METODOLOGIE

SINTEZĂ

Preambul și Justificare

Prezenta Strategie de Dezvoltare Spațială (SDS) fundamentează actualizarea Planului Urbanistic General (PUG) al comunei Găneasa, județul Ilfov, ca răspuns la dinamica accelerată a zonei metropolitane a Bucureștiului. Această dinamică se manifestă prin presiuni de dezvoltare rezidențială și economică, care impun modernizarea urgentă a infrastructurii și măsuri de protejare a patrimoniului. Scopul strategiei este de a stabili o viziune de dezvoltare coerentă pe un orizont de 10 ani, având ca obiective majore creșterea calității vieții, dezvoltarea economică durabilă, protecția patrimoniului, modernizarea infrastructurii și asigurarea coeziunii socio-teritoriale. Metodologia utilizată se bazează pe principiile riguroase ale sistemului USTGU, integrând analiza datelor validate, diagnoza teritorială, consultarea publică și corelarea cu documentațiile de planificare de rang superior (PATN, PATJ Ilfov, PDR București-Ilfov, PMUD).

Structura Strategiei

Studiul este structurat în patru părți distincte, care abordează succesiv contextul strategic, propunerile concrete și modul de implementare a acestora în documentațiile de urbanism.

- Partea I: Context și Fundamentare Strategică

Capitolul 1 (Fundamentarea Generală) analizează cadrul de dezvoltare al comunei Găneasa și al celor cinci localități componente (Găneasa, Cozieni, Moara Domnească, Piteasca, Șindrilița), în contextul poziției sale metropolitane și al presiunilor de suburbanizare. Subiectele-cheie includ actualizarea PUG prin PNRR, gestionarea deficitului de infrastructură, valorificarea potențialului economic și protejarea patrimoniului valoros (Biserica din Moara Domnească, Conacul Cozieni).

Capitolul 2 (Cadrul Teoretic, Conceptual și Metodologic) stabilește fundamentele metodologice, integrând principiile SoPh[A]iloTechnology, Consonantism și USTGU. Acestea asigură o abordare transdisciplinară, orientată spre identificarea și maximizarea rezonanței dintre funcțiunile urbane și minimizarea disonanțelor. Metodologia impune utilizarea de date validate (TrA[I]nsSingulA[I]rities) și o structură ierarhică coerentă, garantând o planificare riguroasă și participativă.

- **Partea II: Propuneri și Recomandări Strategice Generale (Capitol 3)** Strategia consolidează patru direcții strategice majore, fiecare având ținte cuantificabile:
 1. **DS1: Infrastructură și Mobilitate Durabilă:** Vizează modernizarea rețelei stradale (ex: asfaltarea a 10 km de drumuri comunale), extinderea transportului public și finalizarea rețelelor de utilități (apă-canal în Piteasca și Șindrilița).
 2. **DS2: Dezvoltare Economică Locală și Inovare Rurală:** Propune crearea unui parc industrial/logistic de 15 ha, sprijinirea agriculturii și a IMM-urilor printr-un hub antreprenorial și dezvoltarea turismului rural.



3. **DS3: Coeziune Socială și Creșterea Calității Vieții:** Se concentrează pe modernizarea infrastructurii educaționale (extindere școală, grădiniță nouă) și medicale (Centru Medical Comunitar), alături de dezvoltarea de facilități culturale și sportive.
 4. **DS4: Protecția Mediului și Tranziție Verde:** Include extinderea spațiilor verzi (plantare 1.000 de arbori), managementul eficient al deșeurilor și promovarea energiei regenerabile.
- **Partea III: Integrarea Rezultatelor Studiului în PUG și Documentații Conexe (Capitol 4)** Concluziile SDS vor fi transpuse normativ în Memoriul General al PUG, în Regulamentul Local de Urbanism (RLU) prin definirea Unităților Teritoriale de Referință (UTR-uri) și în planșele GIS aferente. Această abordare asigură transpunerea viziunii strategice în reguli concrete și obligatorii pentru dezvoltarea viitoare a teritoriului.
 - **Partea IV: Post Studiu (Capitol 5)** Sinopsisul executiv reiterează scopul strategiei: ghidarea dezvoltării durabile pe următorii 10 ani. Analiza a confirmat un potențial natural și cultural valoros, o dinamică demografică pozitivă, dar și un deficit major de infrastructură. Concluzia fundamentală este necesitatea unei planificări proactive care să prioritizeze infrastructura, să stimuleze economia locală și să protejeze mediul, asigurând o creștere a calității vieții.

Această sinteză reflectă esența Strategiei de Dezvoltare Spațială a comunei Găneasa, un document complex menit să asigure o dezvoltare coerentă și sustenabilă pentru următorul deceniu.

METODOLOGIE

Studiul a fost elaborat urmărind cu strictețe prevederile legislației în vigoare din România și principiile metodologice ale sistemului USTGU by VEGO.

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

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

USTGU este un ecosistem digital inteligent, ale cărui principii cheie – digitalizare completă, modularitate, iterativitate și coerență semantică (prin TrA[!]nsLingua) – asigură o gestionare precisă a procesului de planificare. Arhitectura sa se bazează pe entități ontologice interconectate și pe module operaționale care acoperă întregul ciclu de viață al unui PUG. Integrarea nativă a inteligenței artificiale din RENDA[INFO][SYSTEM] și a capacităților GIS avansate, prin instrumente precum RENDAVERIFICATOR și GISLOGIC_LAYER, sporește rigurozitatea și reduce erorile.

Metodologia este pe deplin aliniată cu Legea nr. 350/2001, susținând rolul strategic al PUG (Art. 46), acoperind etapele de elaborare (Art. 21) și facilitând procesul de avizare (Anexa 1). Caracterul inovator



al USTGU se manifestă prin trasabilitate digitală completă, validare automată și planificare adaptivă, asigurând o acuratețe sporită a deciziilor.

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

PREAMBUL

- **Justificarea Necesității Elaborării Strategiei de Dezvoltare Spațială (SDS)** Comuna Găneasa, județul Ilfov, se confruntă cu dinamici teritoriale specifice zonei periurbane a capitalei, caracterizate prin presiuni de dezvoltare rezidențială și economică, necesitatea modernizării infrastructurii și protejarea patrimoniului natural și cultural. Planul Urbanistic General (PUG) anterior, aprobat prin HCL nr. 18/2001 și prelungit prin HCL nr. 24/2018, necesită o actualizare profundă pentru a răspunde acestor provocări. Elaborarea prezentei Strategii de Dezvoltare Spațială (SDS) este un demers fundamental în acest proces, oferind cadrul conceptual și direcțiile strategice care vor fundamenta noul PUG. Finanțarea prin Planul Național de Redresare și Reziliență (PNRR), Componenta 10 – Fondul Local (cu o valoare alocată de 527.221,00 RON), subliniază importanța și urgența acestui demers.
- **Scopul și Obiectivele Generale ale SDS** Scopul principal al SDS este de a defini o viziune pe termen lung pentru dezvoltarea spațială a comunei Găneasa, transpusă într-un set de obiective generale:
 - Creșterea calității vieții pentru toți locuitorii.
 - Dezvoltarea economică durabilă și crearea de noi locuri de muncă.
 - Protejarea și valorificarea patrimoniului natural și cultural.
 - Modernizarea și extinderea infrastructurii tehnico-edilitare și de transport.
 - Asigurarea coeziunii sociale și teritoriale.
 - Creșterea rezilienței la schimbările climatice și la alte riscuri.
- **Cadrul Metodologic și Etapele Elaborării SDS** Prezenta strategie este elaborată în conformitate cu principiile metodologiei USTGU, integrând analiza datelor existente (din surse precum INS, ANCPI, PUG anterior, strategii superioare, baze GIS), diagnoza teritorială, formularea viziunii și a obiectivelor, definirea direcțiilor de acțiune și stabilirea unui sistem de monitorizare. Etapele principale includ:
 - Analiza situației existente și diagnoza teritorială.
 - Formularea viziunii strategice și a obiectivelor.
 - Definirea direcțiilor strategice de acțiune.
 - Identificarea portofoliului de proiecte prioritare.



- Stabilirea planului de implementare și monitorizare.
- **Orizontul de Timp al Strategiei** Prezenta Strategie de Dezvoltare Spațială se referă la un orizont de timp de 10 ani, aliniat cu perioada de valabilitate a viitorului Plan Urbanistic General.
- **Corelarea cu Alte Documente de Planificare Strategică** Strategia este elaborată în strictă corelare cu documente de planificare de nivel superior:

Planul de Amenajare a Teritoriului Național (PATN) – Secțiunile aplicabile.

Planul de Amenajare a Teritoriului Județean (PATJ) Ilfov.

Planul de Dezvoltare Regională (PDR) București-Ilfov 2021-2027.

Planul de Mobilitate Urbană Durabilă (PMUD) pentru Regiunea București-Ilfov 2016-2030.

Strategia de dezvoltare a județului Ilfov pentru perioada 2021-2030.

**BIBLIOGRAFIE ȘI ANEXE****B.1. Surse Legislative Naționale și Europene Generale**

1. Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.
2. Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare.
3. Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu modificările și completările ulterioare.
4. Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.
5. Pactul Verde European (European Green Deal).
6. Agenda Teritorială a Uniunii Europene 2030.
7. Legea Apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare.
8. Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului.
9. Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice.
10. Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996.

B.2. Ghiduri Metodologice Standard

1. Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic General (Indicativ GP038/99).
2. Norme metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 (Ordinul MDRAP nr. 233/2016).
3. Ghid metodologic privind consultarea publicului în procesul de elaborare a planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism (Ordinul MDRT nr. 2701/2010).

B.3. Documentații și Proiecte Aprobate Relevante

1. Strategia de Dezvoltare a Județului Ilfov 2021-2030 (Sursă: Consiliul Județean Ilfov).
2. Planul de Mobilitate Urbană Durabilă (PMUD) al Regiunii București-Ilfov 2016-2030 (Sursă: ADTPBI).
3. Planul de Amenajare a Teritoriului Județean (PATJ) Ilfov (Sursă: Consiliul Județean Ilfov).
4. Planul de Amenajare a Teritoriului Național (PATN) – Secțiunile relevante (Sursă: MDLPA).

B.4. Cărți, Monografii și Rapoarte

1. Condeie Ilfovene, Nr. 34/2024. Publicație de istorie și cultură, Direcția Județeană pentru Cultură Ilfov.



2. Rapoarte anuale ale Institutului Național de Statistică (INSSE) privind situația socio-economică a județului Ilfov.
3. Rapoarte anuale ale Agenției pentru Dezvoltare Regională București-Ilfov (ADRBI).
4. Rapoarte anuale ale Agenției pentru Protecția Mediului (APM) Ilfov.

ANEXE

- Anexa 1 - METODOLOGIE Sistemul USTGU by VEGO

Notă finală: Prezentul studiu a fost elaborat pe baza datelor disponibile la momentul actualizării și prelucrării prin sistemul RENDA INFOSYSTEM, utilizând cu prioritate informațiile consolidate în baze de date interne de tip TABULA FORTIS și TABULA POSIBILIS.



CAPITOLUL 1: FUNDAMENTAREA GENERALĂ A STUDIULUI (STRATEGIEI)

1.1. Domeniul de Studiu

Domeniul general al prezentei strategii îl constituie dezvoltarea spațială integrată și durabilă a Comunei Găneasa, județul Ilfov. Analiza acoperă teritoriul administrativ al comunei și cele cinci localități componente: **Găneasa** (reședința), **Cozieni**, **Moara Domnească**, **Piteasca** și **Șindrilița**. Obiectivul central este de a realiza o analiză complexă a teritoriului, de a identifica problemele și potențialul specific și de a defini o viziune strategică pe termen lung. Această viziune va fi materializată printr-un set coerent de obiective, direcții de acțiune și proiecte prioritare, care vor constitui fundamentul tehnic și conceptual pentru actualizarea Planului Urbanistic General (PUG) al comunei.

Contextul specific al unității administrativ-teritoriale Găneasa este marcat de poziția sa în zona metropolitană a Municipiului București, situându-se la o distanță de aproximativ **15 km** de capitală. Această proximitate generează presiuni semnificative de suburbanizare, manifestate prin creșterea cererii de locuințe și de spații pentru activități economice. În acest cadru dinamic, este esențială alinierea dezvoltării locale la cadrul legislativ național în vigoare, în special Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, precum și la direcțiile strategice europene, precum cele definite în Pactul Verde European și Agenda Teritorială 2030.

1.2. Principii Fundamentale

Elaborarea strategiei se bazează pe următoarele principii directoare, selectate și adaptate din cadrul metodologic USTGU, pentru a asigura o abordare coerentă și sustenabilă:

- Principiul Dezvoltării Durabile Integrate (echilibru între pilonii economic, social și de mediu).
- Principiul Coerenței Teritoriale și Legislative.
- Principiul Protecției Integrate a Patrimoniului și a Mediului.
- Principiul Creșterii Calității Vieții.
- Principiul Dezvoltării Economice Competitive și Durabile.
- Principiul Eficientizării Infrastructurii și Conectivității.
- Principiul Echității Socio-Spațiale și al Incluziunii.
- Principiul Participării Publice Active și al Transparenței Decizionale.
- Principiul Adaptabilității și Rezilienței.
- Principiul Consolidării Identității Locale și al Inovării.

1.3. Tematici Principale Acoperite

Strategia este structurată pe cinci axe tematice majore, care acoperă integral domeniile relevante pentru dezvoltarea teritorială:



- **Axa tematică 1:** Organizare teritorială, locuire și calitatea vieții.
- **Axa tematică 2:** Dezvoltare economică locală și regională.
- **Axa tematică 3:** Infrastructură, mobilitate și utilități publice.
- **Axa tematică 4:** Mediu, patrimoniu și dezvoltare durabilă.
- **Axa tematică 5:** Guvernanță, participare publică și capacitate administrativă.

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

- **Pentru Axa 1:** Zonificare funcțională, tipologii de locuire, dotări publice (educație, sănătate, cultură), spații verzi și de agrement, siguranță publică.
- **Pentru Axa 2:** Sectoare economice prioritare (agricultură, logistică, servicii, turism), atragere de investiții, antreprenariat local, piața muncii.
- **Pentru Axa 3:** Modernizarea rețelei rutiere, transport public, rețele de utilități (apă, canalizare, gaze, energie), infrastructură digitală.
- **Pentru Axa 4:** Protejarea ariilor naturale și a patrimoniului construit, managementul deșeurilor, eficiență energetică, adaptarea la schimbările climatice.
- **Pentru Axa 5:** Transparență decizională, parteneriate public-privat-civic, digitalizarea administrației, cooperare intercomunitară.

1.5. Sub-teme Analitice

Metodologia de analiză va include, fără a se limita la, următoarele instrumente, aliniate cu cele descrise în Capitolul 2:

- Analiză diagnostic (SWOT), analiză de nevoi și oportunități, analiză de impact socio-economic și de mediu, analiză comparativă cu bune practici, modelare de scenarii de dezvoltare.

1.6. Subiecte-cheie ale Studiului

Demersul strategic se concentrează pe o serie de subiecte-cheie, de importanță critică pentru viitorul comunei:

- Actualizarea PUG Găneasa în contextul finanțării obținute prin **PNRR, Componenta 10 – Fondul Local**.
- Gestionarea strategică a presiunii de suburbanizare exercitate de proximitatea Municipiului București.
- Rezolvarea deficitului major de infrastructură edilitară (în special apă-canal) și de transport.
- Valorificarea potențialului economic (logistic, agricol) și turistic (agrement, cultural).
- Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural și cultural, cu accent pe monumentele istorice de clasă B, precum **Biserica din Moara Domnească (cod LMI IF-II-m-B-15297)**.



1.7. Cuvinte-cheie Relevante

Găneasa, #Ilfov, #DezvoltareSpațială, #StrategieLocală, #PUG, #Urbanism, #Periurban, #Suburbanizare, #Infrastructură, #DezvoltareDurabilă, #CalitateaVieții, #Patrimoniul, #Mediu, #DezvoltareEconomică, #CoeziuneSocială, #Mobilitate, #ParticiparePublică, #PNRR, #USTGU, #Singularități.

1.8. Singularități Specifice Inițiale (Date Verificate)

Analiza se bazează pe un set de date-cheie (singularități) verificate și actualizate la data elaborării studiului:

- Cod SIRUTA Găneasa: 103130
- Suprafața Totală UAT Găneasa: 4.718 ha (Sursă: ANCPI, 2024)
- Populația Rezidentă Găneasa (la 1 ianuarie 2024): 5.602 locuitori (Sursă: INSSE - Tempo Online)
- Distanța față de București: 15 km
- An Aprobare PUG Anterior: 2001 (prin HCL nr. 18)
- Suprafață Intravilan Existent (PUG anterior): 212,4 ha
- Număr Sate Componente: 5
- Drum Național Tranzit: DN2 (E85)
- Râu Principal Tranzit: Pasărea
- Proiect Regional Apă-Canal (cu Afumați): 245.065.894,30 RON (Sursă: POIM)
- Finanțare Actualizare PUG (PNRR C10): 443.043 RON (fără TVA)
- Monument LMI Biserica Moara Domnească: IF-II-m-B-15297
- Monument LMI Biserica Piteasca: IF-II-m-B-15305
- Procent Populație 0-49 ani (la 1 ian. 2023): 70,42% (Sursă: INSSE)
- Număr Firme Active (la 31 dec. 2023): 472 (Sursă: ONRC)
- Proiect Parc Fotovoltaic (CEF Găneasa 1): 6,25 MWP
- Proiect Cartier Tineri (estimare): 300 loturi
- Apartenență la Asociație de Transport Public: Da (TPBI)
- Orizont de Timp Strategie Județeană Ilfov: 2030
- Acoperire Cadastru Sistematic (estimare 2024): 25%



1.9. Clarificarea Contextului și a Tendințelor Evolutive

Contextul actual este dominat de o creștere demografică susținută, alimentată de procesul de suburbanizare, de o dezvoltare accelerată a infrastructurii de transport în regiune (proximitatea față de Autostrada A0) și de un interes investițional crescut în sectoarele logisticii și industriei nepoluante. Tendințele evolutive pe termen mediu și lung includ o presiune continuă pentru extinderea zonelor construibile, necesitatea alinierii la standardele europene de mediu și calitate a vieții, și oportunitatea strategică de a valorifica fondurile disponibile prin PNRR și programele operaționale 2021-2027 pentru a reduce decalajele de dezvoltare.

1.10. Corelarea cu Strategii Superioare și Documentații Conexe

Prezenta strategie este riguros corelată cu documentațiile de planificare de rang superior, asigurând coerența viziunii de dezvoltare:

- **PATJ Ilfov (în vigoare):** Promovează dezvoltarea policentrică și protecția spațiilor verzi periurbane, principii integrate în propunerile pentru Găneasa.
- **PDR București-Ilfov 2021-2027:** Subliniază importanța competitivității economice și a coeziunii sociale, obiective direct abordate de strategia locală.
- **PMUD București-Ilfov 2016-2030:** Oferă cadrul pentru integrarea sistemelor de transport public și promovarea mobilității durabile, transpus în măsurile specifice pentru Găneasa.
- **Agenda Teritorială a UE 2030 și Pactul Verde European:** Constituie cadrul de referință pentru obiectivele de sustenabilitate, tranziție verde și reziliență climatică ale strategiei.

1.11. Identificarea Zonelor Relevante și Evaluarea Riscurilor

Zone Relevante pentru Dezvoltare:

- **Vetrele satelor:** Necesită intervenții de modernizare a infrastructurii și protejare a caracterului tradițional.
- **Zonele de extindere a intravilanului:** Vor fi gestionate controlat pentru a preveni expansiunea urbană haotică.
- **Coridoarele de transport (DN2, A0, DJ100/DJ300):** Reprezintă axe prioritare pentru dezvoltare economică, cu reglementări stricte pentru asigurarea siguranței.
- **Malurile râului Pasărea și masivele forestiere:** Vor fi definite ca zone de protecție ecologică și potențial de agrement.

Riscuri Specifice:

- **Risc seismic:** Teritoriul comunei se încadrează într-o zonă cu o valoare a accelerației terenului pentru proiectare de **ag = 0,20g**, conform normativului P100-1/2013.
- **Alte riscuri:** Inundații locale pe râul Pasărea, perioade de secetă, poluare punctuală generată de trafic și de depozitățile ilegale de deșeuri, presiune asupra terenurilor agricole fertile.



1.12. Evaluarea Patrimoniului și a Valorilor Identitare

Patrimoniul cultural al comunei Găneasa constituie o resursă identitară importantă. Acesta include cele două biserici monument istoric – **Biserica „Sf. Nicolae” din Moara Domnească** și **Biserica „Adormirea Maicii Domnului” din Piteasca** –, Conacul Cozieni (în stare avansată de degradare), elemente de arhitectură rurală tradițională, peisajul specific al Câmpiei Vlăsiei, tradițiile locale și personalitățile culturale originare din comună (violoncelistul **Radu Aldulescu**, născut în Piteasca; sculptorița **Lidia Kotzebue**, înmormântată la Moara Domnească). Strategia propune măsuri integrate de protecție, restaurare și valorificare turistică a acestor elemente.

1.13. Caracterul Integrativ al Analizei

Strategia abordează într-o manieră integrată aspectele spațiale, economice, sociale, de mediu și de guvernare, recunoscând interdependența acestora. De exemplu, dezvoltarea economică este condiționată de existența unei infrastructuri performante și a unei forțe de muncă calificate, în timp ce calitatea vieții depinde direct de calitatea mediului înconjurător și de accesul la servicii publice esențiale. Un exemplu concret al acestei interdependențe este relația dintre modernizarea DJ100/DJ300, dezvoltarea parcului logistic din Șindrilița și necesitatea creării unor programe de formare profesională pentru locuitorii comunei.

1.14. Potențialul de Dezvoltare Durabilă

Comuna Găneasa deține un potențial semnificativ de dezvoltare durabilă. Acesta poate fi materializat prin valorificarea resurselor agricole în mod sustenabil (promovarea agriculturii ecologice și a lanțurilor scurte de aprovizionare), dezvoltarea turismului rural și ecologic (agrement pe malul râului Pasărea și în zonele forestiere), promovarea energiei verzi (proiectul de parc fotovoltaic de **6,25 MWp**) și crearea unei comunități reziliente și incluzive, adaptate la provocările viitorului.

1.15. Recomandări Tehnice Generale Transpozabile în PUG

- **Actualizarea PUG în format GIS:** Se va realiza o bază de date GIS completă, care să integreze straturile de cadastru sistematic și să permită o gestiune digitală a teritoriului.
- **Elaborarea de PUZ-uri pentru zone strategice:** Se propune inițierea unor Planuri Urbanistice Zonale pentru parcul industrial/logistic, pentru noile zone rezidențiale (cartierul pentru tineri) și pentru zonele de reconversie funcțională, pentru a detalia și a ghida dezvoltarea.
- **Implementarea unui sistem de management integrat al deșeurilor:** Se va transpune în RLU obligativitatea colectării selective și se vor identifica terenuri pentru puncte de colectare.
- **Delimitarea coridoarelor verzi și albastre:** Se vor delimita în planșele PUG coridoarele ecologice de-a lungul râului Pasărea și între masivele forestiere, instituindu-se un regim de construire specific în RLU pentru a proteja biodiversitatea.

1.16. Recomandări pentru Monitorizare și Actualizare

- Stabilirea unui set de indicatori cheie de performanță (KPI) pentru monitorizarea implementării strategiei.



- Revizuirea periodică a strategiei (recomandat la 5 ani) și actualizarea PUG în funcție de evoluțiile constatate.
- Crearea unui mecanism de consultare publică continuă, prin intermediul unei platforme online dedicate.

1.17. Prezentarea Evoluției Istorice

Comuna Găneasa, cu o istorie ce începe cu atestări documentare din secolul al XVIII-lea (**1817** – Biserica Moara Domnească) și al XIX-lea (**cca. 1849** – Biserica Piteasca; **1800** – prima atestare a Gănesei), a evoluat de la o structură rurală, predominant agricolă, la o localitate periurbană, puternic influențată de dezvoltarea capitalei. Configurația administrativă actuală a fost stabilită în anul **1950**. Această evoluție istorică este esențială pentru înțelegerea identității locale și pentru fundamentarea măsurilor de protecție a patrimoniului.

1.18. Indicatori și Parametri Standardizați

Strategia va utiliza indicatori standardizați pentru evaluarea calității vieții (ex: mp spațiu verde/locuitor), dezvoltării economice (ex: nr. firme/1000 locuitori, rata șomajului), infrastructurii (ex: grad de acoperire a rețelelor de utilități) și mediului (ex: calitatea aerului/apei), conform metodologiilor naționale (INS) și europene (Eurostat), pentru a asigura comparabilitatea și o evaluare obiectivă.



CAPITOLUL 2: CADRUL TEORETIC, CONCEPTUAL ȘI METODOLOGIC GENERAL

Prezentul capitol stabilește baza metodologică ce fundamentează elaborarea Strategiei de Dezvoltare Spațială (SDS) a Comunei Găneasa, având ca scop final transpunerea direcțiilor strategice în prevederile noului Plan Urbanistic General (PUG). Abordarea propusă integrează principii de planificare modernă cu rigoarea specifică metodologiei de lucru, pentru a asigura o dezvoltare durabilă și coerentă a comunității.

2.1. Integrarea Principiilor Teoretice în Analiza Urbanistică Tematică

Elaborarea Strategiei de Dezvoltare Spațială pentru Comuna Găneasa este ghidată de paradigme teoretice avansate, care oferă un cadru de gândire extins și nuanțat pentru analiza și propunerile urbanistice.

2.1.1. Aplicabilitatea Principiilor de Planificare Integrată în Strategia Găneasa

Principiile de planificare integrată, care promovează transdisciplinaritatea și unificarea teoriei cu practica, structurează elaborarea SDS Găneasa. Abordarea sistemică specifică acestei metode va integra analiza factorilor naturali, socio-economici, culturali și de guvernare, urmărind o dezvoltare armonioasă a relației dintre comunitate, tehnologie și mediu la nivel local. Deciziile de planificare vor considera interacțiunile complexe dintre locuitorii comunei Găneasa, sistemele digitale de analiză (GIS) și mediul înconjurător. Viziunea evoluției continue va ghida formularea unor propuneri adaptative și reziliente, capabile să răspundă dinamicii accelerate a zonei periurbane.

Ca ancore conceptuale ale viziunii de dezvoltare, au fost formulate următoarele Idei Forță Directoare:

- **Găneasa Durabilă și Conectată:** O comunitate periurbană prosperă, integrată inteligent în dinamica metropolitană, cu respect pentru identitatea locală și mediul natural.
- **Prosperitate Rurală în Proximitate Metropolitană:** Valorificarea resurselor locale agricole și culturale prin inovare și antreprenariat, generând calitate a vieții și coeziune socială în Comuna Găneasa.

2.1.2. Rezonanța Urbană și Principiile de Coerență în Planificarea Teritorială Găneasa

Principiile de coerență funcțională, inspirate din psihologia cibernetică a lui Ștefan Odobleja, vor fi aplicate pentru a analiza compatibilitatea (rezonanța) și incompatibilitatea (disonanța) între diferitele funcțiuni urbane propuse, între dezvoltarea economică și protecția mediului, și între nevoile comunității și capacitatea administrativă.

Se va urmări:

- **Maximizarea compatibilității funcționale** între elementele sistemului teritorial Găneasa. De exemplu, se va căuta o legătură puternică între noile zone rezidențiale și accesul facil la servicii publice (educație, sănătate), la spații verzi și la rețele de transport public. O bună corelare între infrastructura propusă (ex. modernizarea DJ100 și DJ300) și potențialul de dezvoltare economică (ex. parcul logistic din Șindrilița) este esențială.



- **Minimizarea conflictelor funcționale și spațiale.** De exemplu, se vor evita conflictele între zonele industriale/logistice și cele rezidențiale prin crearea unor zone tampon adecvate și prin impunerea unor reglementări stricte privind poluarea. O disonanță majoră identificată în prezent este starea deficitară a rețelei de canalizare, care este inadecvată în raport cu creșterea populației și necesită o corectare urgentă.

Principiile reversibilității și compensării vor fi considerate în propunerea măsurilor de dezvoltare. De exemplu, compensarea pierderii unor suprafețe de teren agricol prin extinderea intravilanului ar putea fi echilibrată prin măsuri de creștere a productivității pe suprafețele agricole rămase sau prin dezvoltarea unor forme de agricultură urbană/periurbană.

2.1.3. Logica Progresivă și Soluțiile Integrate în Fundamentarea Strategiei

Strategia de Dezvoltare Spațială Găneasa va utiliza o logică progresivă pentru a asigura coerența și trasabilitatea între datele de intrare (analiza diagnostic, date validate), propunerile strategice (proiecte) și, ulterior, reglementările urbanistice (reguli pentru PUG). Fiecare decizie strategică va fi fundamentată pe analize riguroase și pe date verificate.

Abordarea bazată pe soluții integrate va fi aplicată pentru a genera propuneri inovatoare, care transcend analiza lineară și sectorială. Aceasta implică identificarea sinergiilor între diverse domenii (ex. dezvoltarea turismului cultural bazat pe patrimoniul bisericesc – Biserica din Moara Domnească, cod LMI IF-II-m-B-15297 – în corelare cu protecția peisajului natural și crearea de locuri de muncă “verzi” în sectorul serviciilor conexe) și promovarea unor proiecte cu impact multiplu pozitiv.

2.2. Metodologia Generală de Cercetare și Analiză Adaptată pentru Strategia Găneasa

Metodologia generală de elaborare a SDS Găneasa va urma un parcurs logic, adaptat specificului local și cerințelor actuale de planificare strategică.

2.2.1. Etapele Metodologice Standard și Specificitatea pentru Găneasa

Etapele standard, conform bunelor practici, includ:

1. Documentare și colectare date primare/secundare.
2. Analiză diagnostic multi-criterială.
3. Identificare probleme și potențial de dezvoltare.
4. Consultare publică și a actorilor relevanți.
5. Elaborare scenarii de dezvoltare.
6. Definire viziune, obiective strategice și specifice.
7. Propunere direcții de acțiune și proiecte prioritare.
8. Elaborare plan de implementare, monitorizare și evaluare.

Particularitatea pentru Strategia de Dezvoltare Spațială a Comunei Găneasa constă în accentul pe dimensiunea teritorială a tuturor acestor etape și în integrarea directă a concluziilor strategiei în



procesul de actualizare a Planului Urbanistic General (PUG), finanțat prin PNRR. Fiecare etapă va constitui o fundamentare directă pentru propunerile din PUG.

2.2.2. Instrumente Analitice Generice și Aplicarea lor în Contextul Găneasa

Pentru fundamentarea SDS Găneasa, se vor utiliza următoarele instrumente analitice generice, adaptate specificului local:

- **Analiza SWOT:** Identificarea Punctelor Tari (ex. poziționare geografică în partea estică a județului Ilfov, în Câmpia Vlăsiei), Punctelor Slabe (ex. rețea de canalizare deficitară), Oportunităților (ex. proximitatea viitoarei Autostrăzi A0) și Amenințărilor (ex. presiunea imobiliară necontrolată).
- **Analiza PESTEL** (Politic, Economic, Social, Tehnologic, Ecologic, Legislativ): Evaluarea influențelor contextului extern asupra dezvoltării Găneasa.
- **Analiza de stakeholderi:** Identificarea actorilor relevanți (Primărie, Consiliu Local, CJ Ilfov, agenți economici, cetățeni, ONG-uri) și a intereselor/așteptărilor acestora.
- **Modelare GIS pentru analize spațiale:** Utilizarea datelor GIS pentru analize de accesibilitate, vulnerabilitate la riscuri (ex. zone inundabile pe râul Pasărea), identificare terenuri pretabile pentru diverse funcțiuni (ex. zonă economică lângă DN2/A0).
- **Tehnici de prognoză demografică și economică:** Estimarea evoluției populației (pornind de la 5.602 locuitori la 1 iulie 2024) și a principalilor indicatori economici.
- **Metode de consultare publică:** Chestionare, focus-grupuri tematice, dezbateri publice în fiecare sat component.

2.2.3. Surse de Date Primare și Secundare Utilizate pentru Strategia Găneasa

Elaborarea SDS se va baza pe o gamă variată de surse de date:

Surse primare (colectate direct pentru SDS Găneasa):

- Observații de teren și analize directe ale teritoriului.
- Interviuri structurate/semi-structurate cu experți locali, reprezentanți ai administrației publice locale, lideri de opinie, antreprenori.
- Date din chestionarele aplicate populației și agenților economici din comună.

Surse secundare (date preexistente, cu o vechime de maximum 3 ani la data elaborării):

- Date statistice oficiale: Institutul Național de Statistică (INS) (ex. date recensământ, **70,42%** populație 0-49 ani în 2023), Agenția Națională pentru Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCP), Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară (OCPI) Ilfov.
- Documentații de amenajarea teritoriului și urbanism: PUG Găneasa (aprobat HCL nr. 18/2001, prelungit și reconstituit parțial prin HCL 90/08.12.2022), PUZ-uri aprobate pentru diverse zone din comună (ex. HCL 85/2022, HCL 86/2022).



- Studii de fundamentare PUG Găneasa existente: studii geotehnice de arhivă, studii hidrologice și de inundabilitate, care vor fi analizate și actualizate, după caz.
- Strategii și planuri de nivel superior: Strategia de Dezvoltare a Județului Ilfov 2020-2030, Planul de Amenajare a Teritoriului Județean (PATJ) Ilfov, Planul de Dezvoltare Regională (PDR) București-Ilfov 2021-2027, Planul de Mobilitate Urbană Durabilă (PMUD) București-Ilfov 2016-2030.
- Baze de date GIS: Date Corine Land Cover, date ANAR pentru rețeaua hidrografică și zonele inundabile (RO-FLOODS).
- Literatură de specialitate și bune practici în domeniul planificării strategice și dezvoltării periurbane.

2.2.4. Acuratețea Indicatorilor Urbanistici

Toate analizele și propunerile din prezenta strategie, precum și reglementările ce vor fi detaliate în PUG, vor utiliza definițiile legale standard pentru indicatorii urbanistici, conform Anexei 2 la Legea nr. 350/2001. Calculul Procentului de Ocupare a Terenului (POT) va include amprenta la sol a tuturor construcțiilor, principale și anexe, raportată la suprafața totală a parcelei, pentru a asigura o aplicare unitară și neechivocă.

2.3. Cadrul Metodologic Specific Aplicat Strategiei de Dezvoltare Spațială Găneasa

Aplicarea unei metodologii riguroase, coerente și bazate pe integrare digitală este esențială în elaborarea SDS Găneasa.

2.3.1. Aplicarea Principiilor Fundamentale în Elaborarea Strategiei Găneasa

Strategia va respecta cu prioritate următoarele principii, care devin reguli acționabile pentru PUG:

1. **Fundamentarea pe date validate:** Orice propunere PUG se va baza pe date cu o vechime mai mică de 3 ani, iar toate datele cheie (ex. risc seismic **ag = 0,20g**, procent estimat acoperire cadastru sistematic: **25%**) vor fi verificate din surse oficiale.
2. **Coerența ierarhică și legislativă:** Strategia și PUG-ul Găneasa se vor alinia obligatoriu la prevederile documentațiilor de rang superior (PATJ, PDR) și la cadrul legal național și european.
3. **Abordarea integrată și transdisciplinară:** Propunerile PUG vor corela aspectele spațiale, economice, sociale, de mediu și de guvernare.
4. **Participarea publică activă și transparența decizională:** Procesul de elaborare și avizare a PUG va include etape multiple și transparente de consultare publică.
5. **Dezvoltarea durabilă și reziliența teritorială:** PUG va promova soluții care asigură echilibrul pe termen lung și capacitatea de adaptare la schimbări.
6. **Monitorizarea continuă și adaptabilitatea planurilor:** PUG va include un sistem de monitorizare a implementării și va fi conceput ca un instrument flexibil.



2.3.2. Rolul Conceptelor Metodologice în Structurarea și Implementarea Strategiei Găneasa

Strategia de Dezvoltare Spațială Găneasa va utiliza și va genera următoarele concepte operaționale, transpuse în PUG:

- **Date-cheie (Singularități):** Problemele și oportunitățile identificate în etapa de diagnoză (ex: deficit de infrastructură, potențial economic nevalorificat) vor constitui punctele de plecare pentru definirea obiectivelor și a direcțiilor strategice. De exemplu, existența proiectului de parc fotovoltaic de **6,25 MWp** reprezintă un punct de plecare pentru dezvoltarea sectorului de energie regenerabilă.
- **Categorii și Subcategorii Urbanistice:** Vor fi utilizate pentru a structura analiza diagnostic și pentru a grupa propunerile strategice pe domenii tematice (ex. Mobilitate, Economie).
- **Proiecte Strategice (SUP):** Proiectele strategice prioritare propuse în cadrul SDS (ex. amenajarea parcului logistic, modernizarea DJ100) vor fi conceptualizate ca proiecte majore, care ulterior vor fi detaliate prin PUZ-uri dedicate.
- **Reguli Urbanistice (RUP):** Strategia va fundamenta și va propune direcții pentru viitoarele reguli din Regulamentul Local de Urbanism (RLU) al Găneasa (ex. principii pentru regimul de construire în noile zone rezidențiale, reguli pentru protecția zonelor verzi).
- **Baza de Date Centralizată (CORE_DATA):** SDS Găneasa, odată finalizată și aprobată, va contribui la popularea și actualizarea bazei de date a comunei cu informații strategice esențiale pentru managementul teritorial.
- **Harta Zonelor Prioritare (SINGULARITY_LAYER):** Problemele majore identificate și oportunitățile strategice vor fi cartografiate, semnalând zonele sau tematicile ce necesită atenție prioritară în procesul continuu de planificare și monitorizare.

Prin aplicarea riguroasă a acestui cadru teoretic, conceptual și metodologic, Strategia de Dezvoltare Spațială a Comunei Găneasa va deveni un instrument robust, coerent și eficient pentru ghidarea dezvoltării durabile a localității în următorul deceniu.



CAPITOLUL 3: PROPUNERI ȘI RECOMANDĂRI STRATEGICE GENERALE

Acest capitol detaliază propunerile și recomandările strategice derivate din analiza diagnostic și din viziunea de dezvoltare a Comunei Găneasa, județul Ilfov. Sunt prezentate direcțiile strategice majore, măsurile și acțiunile concrete pentru fiecare direcție, precum și indicatorii de monitorizare propuși. Conținutul este aliniat cu obiectivele strategice definite în capitolele anterioare și cu necesitățile identificate pentru o dezvoltare durabilă și armonioasă a comunei.

3.1. Direcții Strategice de Dezvoltare Prioritare pentru Comuna Găneasa

Pe baza analizei SWOT și a obiectivelor generale stabilite (OG1-OG5), conform viziunii „Comuna Găneasa – o comunitate periurbană durabilă și prosperă, care îmbină avantajele proximității metropolitane cu identitatea rurală”, au fost consolidate cele patru direcții strategice de dezvoltare majore pentru comuna Găneasa, pentru un orizont de timp de 10 ani:

Direcția Strategică 1: Infrastructură și Mobilitate Durabilă (DS1)

- **Justificare:** Această direcție este o precondiție fundamentală pentru dezvoltarea comunei, răspunzând nevoii stringente de modernizare a infrastructurii de bază (apă, canalizare, drumuri), semnalată prioritar în cadrul consultărilor publice: „**Modernizarea drumurilor și finalizarea rețelelor de apă/canal**”.
- **Obiective Specifice Vizate (selecție din OS1.1-OS1.5):** Modernizarea rețelei stradale, extinderea transportului public, finalizarea rețelelor de utilități, dezvoltarea infrastructurii digitale, crearea de facilități Park & Ride.

Direcția Strategică 2: Dezvoltare Economică Locală și Inovare Rurală (DS2)

- **Justificare:** Direcția valorifică potențialul economic major al comunei, dat de proximitatea față de A0 și DN2 și de terenurile disponibile, vizând crearea de locuri de muncă locale pentru a reduce navetismul și a consolida bugetul local.
- **Obiective Specifice Vizate (selecție din OS2.1-OS2.5):** Amenajarea unui parc industrial/logistic, sprijinirea agriculturii moderne și a IMM-urilor, dezvoltarea turismului rural, formare profesională adaptată.

Direcția Strategică 3: Coeziune Socială și Creșterea Calității Vieții (DS3)

- **Justificare:** Abordează OG3 și se concentrează pe componenta umană, asigurând servicii publice de calitate și un mediu de viață atractiv pentru toți locuitorii, inclusiv grupurile vulnerabile.
- **Obiective Specifice Vizate (selecție din OS3.1-OS3.5):** Modernizarea infrastructurii educaționale și medicale, dezvoltarea facilităților culturale și sportive, programe de incluziune socială, creșterea siguranței publice.

Direcția Strategică 4: Protecția Mediului și Tranziție Verde (DS4)

- **Justificare:** Răspunde OG4 și aliniază dezvoltarea comunei la cerințele de durabilitate și reziliență climatică, protejând capitalul natural local.



- **Obiective Specifice Vizate (selecție din OS4.1-OS4.5):** Extinderea spațiilor verzi, management eficient al deșeurilor, promovarea energiei regenerabile, plan local de adaptare la schimbările climatice, protejarea biodiversității.

3.2. Măsurile și Acțiunile Generale Propuse pe Fiecare Direcție Strategică

Pentru fiecare direcție strategică, se propun măsuri și acțiuni concrete, având la bază portofoliul de proiecte identificat. Acestea sunt formulate pentru a fi direct transpozabile în reglementări PUG.

(DS1) Infrastructură și Mobilitate Durabilă:

- **Măsura 1.1: Modernizarea și extinderea rețelei rutiere comunale și județene.**

Acțiuni: Prioritizarea modernizării a **10 km** de drumuri comunale (Proiect I1) și reabilitarea DJ100/DJ300, ale căror trasee vor fi definite în planșele de reglementări PUG. Propunerea se transpune în PUG prin trasarea coridoarelor pentru **5 km** de piste de biciclete (Proiect I2) și definirea unui UTR specific pentru drumul de legătură Găneasa-A0 (Proiect I8), cu stabilirea reglementărilor aferente în RLU.

- **Măsura 1.2: Dezvoltarea și optimizarea sistemului de transport public.**

Acțiuni: Modernizarea a **10** stații de autobuz (Proiect I6), ale căror amplasamente vor fi marcate în planșele PUG. Implementarea unei facilități Park & Ride cu **100** de locuri în proximitatea DN2 (Proiect I5), prin delimitarea unui UTR dedicat în PUG și stabilirea condițiilor de amenajare în RLU.

- **Măsura 1.3: Finalizarea și modernizarea rețelelor de utilități publice.**

Acțiuni: Finalizarea proiectului regional de apă-canal pentru extinderea rețelei în Piteasca și Șindrilița (Proiect I3), extinderea rețelei de gaze (Proiect I4) și modernizarea integrală a sistemului de iluminat public (Proiect I7). În PUG, se vor trasa coridoarele tehnice necesare și se vor actualiza planșele cu rețelele edilitare.

- **Măsura 1.4: Dezvoltarea infrastructurii digitale.**

Acțiuni: Facilitarea extinderii rețelelor de fibră optică și implementarea unui sistem GIS integrat la nivelul comunei (Proiect E6). Propunerea se transpune în PUG prin crearea unui strat GIS dedicat rețelelor de telecomunicații, care va fi actualizat periodic.

(DS2) Dezvoltare Economică Locală și Inovare Rurală:

- **Măsura 2.1: Crearea și dezvoltarea unui parc industrial/logistic.**

Acțiuni: Elaborarea unui PUZ pentru o suprafață de **15 ha** destinată parcului industrial/logistic (Proiect E1). Acțiunea se transpune în PUG prin delimitarea unui UTR cu funcțiune economică (parc industrial/logistic) și definirea reglementărilor aferente (funcțiuni admise, indicatori urbanistici, condiții de echipare) în RLU, cu respectarea regimului de înălțime maxim de 14,0 m sau cu justificarea unor depășiri punctuale prin studii de specialitate în cadrul PUZ, pentru echipamente tehnologice specifice.

- **Măsura 2.2: Sprijinirea agriculturii și a antreprenoriatului rural.**



Acțiuni: Înființarea unui hub de antreprenariat rural cu **10** birouri (Proiect E2) și crearea cooperativei agricole "Produs de Găneasa" (Proiect E3). Aceste propuneri se pot reflecta în PUG prin crearea unui UTR dedicat serviciilor conexe agriculturii și activităților non-agricole în spațiul rural.

- **Măsura 2.3: Dezvoltarea potențialului turistic.**

Acțiuni: Organizarea unui festival anual (Proiect E4). Propunerea se transpune în PUG prin trasarea în planșe a circuitelor turistice (culturale, de agrement) și definirea în RLU a zonelor de protecție aferente obiectivelor de patrimoniu și naturale incluse în trasee.

(DS3) Coeziune Socială și Creșterea Calității Vieții:

- **Măsura 3.1: Modernizarea și extinderea infrastructurii educaționale.**

Acțiuni: Extinderea Școlii Gimnaziale cu **4** săli de clasă noi (Proiect S1), construirea unei grădinițe noi cu **3** grupe (Proiect S2) și implementarea programului "Școală după Școală" pentru **50** de copii (Proiect S7). În PUG, aceste propuneri vor fi localizate spațial, cu definirea regimului de construire pentru extinderi și construcții noi.

- **Măsura 3.2: Îmbunătățirea accesului la servicii de sănătate.**

Acțiuni: Înființarea unui Centru Medical Comunitar modernizat (Proiect S3). Propunerea se transpune în PUG prin rezervarea terenului necesar și încadrarea funcțională în UTR corespunzător.

- **Măsura 3.3: Dezvoltarea infrastructurii culturale și sportive.**

Acțiuni: Reabilitarea Căminului Cultural (Proiect S4) și amenajarea de locuri de joacă și terenuri de sport (Proiect S5). Acestea vor fi localizate pe planșele PUG în cadrul UTR-urilor de tip "Spații Verzi" sau "Instituții Publice", cu respectarea strictă a indicatorilor urbanistici aferenți UTR-ului respectiv, în special a Procentului de Ocupare a Terenului (POT).

- **Măsura 3.4: Promovarea incluziunii sociale.**

Acțiuni: Construirea a **5** unități de locuințe sociale modulare (Proiect S6). Propunerea se transpune în PUG prin definirea în RLU a condițiilor specifice pentru acest tip de locuire în cadrul UTR-urilor rezidențiale.

- **Măsura 3.5: Creșterea siguranței publice.**

Acțiuni: Extinderea sistemului de supraveghere video cu **30** de camere noi (Proiect S8). Localizarea acestora se va corela cu planurile de mobilitate și siguranță publică.

(DS4) Protecția Mediului și Tranziție Verde:

- **Măsura 4.1: Extinderea și protejarea spațiilor verzi.**

Acțiuni: Plantarea a **1.000** de arbori și amenajarea Parcului Central Găneasa pe o suprafață de **1,5 ha** (Proiect M1). Propunerea se transpune în PUG prin delimitarea UTR-ului de tip "Spațiu Verde - Parc" și asigurarea respectării în RLU a unui procent minim obligatoriu de spațiu verde pe parcelă.

- **Măsura 4.2: Implementarea unui sistem eficient de management al deșeurilor.**



Acțiuni: Înființarea unui centru de colectare selectivă (Proiect M2) și promovarea compostării (Proiect M5). Amplasamentul centrului va fi definit în PUG, într-un UTR compatibil.

- **Măsura 4.3: Promovarea energiei regenerabile și a eficienței energetice.**

Acțiuni: Instalarea de stații fotovoltaice pe clădiri publice, cu o putere totală estimată de **40 kWp** (Proiect M3). RLU va include reglementări care să încurajeze și să faciliteze instalarea sistemelor de energie regenerabilă la nivelul gospodăriilor.

- **Măsura 4.4: Adaptarea la schimbările climatice și managementul riscurilor.**

Acțiuni: Elaborarea unui plan local de adaptare și implementarea unui sistem de avertizare (Proiect M4). PUG va integra concluziile studiilor de risc, delimitând zonele vulnerabile (ex. la inundații) și impunând restricții de construire.

3.3. Indicatori de Monitorizare a Implementării Strategiei

Implementarea strategiei va fi monitorizată printr-un set de indicatori cheie de performanță (KPI) validați, grupați pe direcțiile strategice. Monitorizarea anuală va fi realizată de Unitatea de Implementare a PUG (UIPUG).

- Indicatori pentru DS1 (Infrastructură și Mobilitate):
 1. % gospodării racordate la rețeaua de apă potabilă (Țintă 2030: **100%**)
 2. % gospodării racordate la rețeaua de canalizare (Țintă 2030: **95%**)
 3. Lungime drumuri comunale/sătești modernizate (km) (Țintă 2030: **25 km**)
 4. Număr de călători transport public anual (Țintă 2030: creștere cu **30%**)
 5. Lungime piste de biciclete amenajate (km) (Țintă 2030: **10 km**)
- Indicatori pentru DS2 (Dezvoltare Economică):
 1. Număr de locuri de muncă nou create în comună (Țintă 2030: **300**)
 2. Număr de firme noi înființate în parcul industrial/logistic (Țintă 2030: **10**)
 3. Cifra de afaceri totală a agenților economici locali (RON) (Țintă 2030: creștere cu **50%**)
 4. Număr de turiști cazați în unități de primire locale (persoane/an) (Țintă 2030: **500**)
- Indicatori pentru DS3 (Coeziune Socială și Calitatea Vieții):
 1. Rata de abandon școlar în învățământul gimnazial (%) (Țintă 2030: **<1%**)
 2. Număr de beneficiari ai programului "Școală după Școală" (Țintă 2030: **100 copii**)
 3. Gradul de satisfacție a cetățenilor față de serviciile medicale locale (scor sondaj 1-5) (Țintă 2030: **>4,0**)
 4. Număr de evenimente culturale/sportive comunitare organizate anual (Țintă 2030: **12**)



- Indicatori pentru DS4 (Mediu și Tranziție Verde):
 1. Procentul de deșeuri menajere colectate selectiv (%) (Țintă 2030: **60%**)
 2. Suprafața de spații verzi publice amenajate pe locuitor (mp/loc) (Țintă 2030: **20 mp/loc**)
 3. Cantitatea de emisii de CO2 la nivel local (tone/an) (Țintă 2030: reducere cu **20%** față de inventarul inițial)
 4. Număr de gospodării care utilizează sisteme de energie regenerabilă (prosumatori) (Țintă 2030: **100**)

Acești indicatori vor fi detaliați și cuantificați precis în Planul de Implementare și Monitorizare, cu valori de referință (baseline) stabilite în primul an.



CAPITOLUL 4: INTEGRAREA REZULTATELOR STUDIULUI ÎN PUG ȘI DOCUMENTAȚII CONEXE

Acest capitol detaliază modul în care concluziile și recomandările Strategiei de Dezvoltare Spațială a Comunei Găneasa fundamentează Planul Urbanistic General (PUG), în Regulamentul Local de Urbanism (RLU) și în planșele GIS aferente, asigurând coerența și operaționalizarea viziunii strategice. Finanțarea pentru actualizarea PUG în format GIS prin PNRR (527.221,00 RON) facilitează această integrare digitală.

4.1. Transpunerea Viziunii și Obiectivelor Strategice în Memoriul General PUG

- Memoriul General al noului PUG pentru Comuna Găneasa va integra viziunea, obiectivele strategice (OSG 1-5) și specifice (OSx.y) în secțiunea „**Obiectivele dezvoltării urbanistice**”, iar principiile directe vor fundamenta secțiunea „**Opțiuni de dezvoltare**”, conform metodologiei de elaborare.
- Analiza diagnostic multicriterială (SWOT, PESTEL, probleme și potențial identificate în SDS) va constitui capitolul de fundamentare a propunerilor PUG.
- Direcțiile strategice de dezvoltare (DS1-DS4) vor argumenta explicit propunerile din capitolele de „**Zonificare funcțională**” și „**Dezvoltarea infrastructurii**”, demonstrând necesitatea și oportunitatea reglementărilor și proiectelor propuse.
- Portofoliul de proiecte strategice din SDS va fi integrat în capitolul PUG privind investițiile prioritare și programul de măsuri.
- Se va asigura o corelare explicită între obiectivele PUG și indicatorii de monitorizare stabiliți în SDS.

4.2. Integrarea Propunerilor Strategice în Regulamentul Local de Urbanism (RLU)

Regulamentul Local de Urbanism (RLU) va fi principalul instrument normativ prin care propunerile strategice ale SDS vor fi implementate la nivel de parcelă.

- **Zonificarea Funcțională:** RLU va include capitolul „**Definirea Unităților Teritoriale de Referință**”, cu descrierea detaliată a fiecărui UTR propus, reflectând propunerile SDS privind dezvoltarea zonelor rezidențiale, economice, de servicii, a spațiilor verzi și a zonelor de protecție. Fiecare UTR va avea funcțiuni admise, permise cu condiții și interzise, și indicatori urbanistici specifici (POT, CUT, Hmax, retrageri).
- **Reglementări pentru Infrastructură:** RLU va include articole specifice privind culoarele tehnice pentru rețelele de utilități (apă, canal, gaze, electricitate), zonele de protecție a drumurilor (DN2, DJ100, DJ300), condițiile de realizare a acceselor la drumurile publice și normativele pentru parcuri. Propunerile SDS de modernizare a infrastructurii vor fi susținute prin reglementări care să faciliteze implementarea proiectelor.
- **Reglementări pentru Protecția Mediului și Peisajului:** RLU va include articole specifice care vor stipula:



1. Procentul minim obligatoriu de spații verzi pe parcelă pentru construcții noi.
 2. Regimul de protecție pentru arborii existenți valoroși.
 3. Recomandări privind utilizarea materialelor de construcție ecologice.
 4. Condiții obligatorii pentru gestionarea apelor pluviale la nivel de incintă.
 5. Interdicții clare privind activitățile poluante în proximitatea zonelor sensibile (locuințe, ape, păduri).
- **Reglementări pentru Protecția Patrimoniului:** În capitolul RLU „Zone cu protecție specială”, se va detalia regimul de construire și intervenție în zonele de protecție a monumentelor istorice LMI **IF-II-m-B-15297** (Biserica „Sf. Nicolae” din Moara Domnească) și **IF-II-m-B-15305** (Biserica „Adormirea Maicii Domnului” din Piteasca), conform avizelor de specialitate.
 - **Reglementări pentru Dezvoltare Durabilă:** RLU va include articole care să stimuleze sustenabilitatea, oferind facilități urbanistice (de exemplu, o majorare a Coeficientului de Utilizare a Terenului - CUT) pentru clădirile care ating standarde de eficiență energetică superioare (ex. nZEB+) sau care integrează sisteme de energie regenerabilă.

4.3. Transpunerea Propunerilor Strategice în Planșele GIS ale PUG

Planșele grafice ale PUG, elaborate în format GIS, vor vizualiza și spațializa propunerile strategice ale SDS.

- **Planșa de Zonificare Funcțională:** Va respecta următoarele cerințe tehnice:
 1. Delimitarea UTR-urilor ca poligoane închise, fără suprapuneri, asigurând acoperirea integrală a teritoriului administrativ.
 2. Atribuirea unui cod unic de UTR în tabela de atribute a fiecărui poligon.
 3. Utilizarea legendei de culori și a simbologiei conform normativelor în vigoare.
- **Planșa de Reglementări Urbanistice (suprapusă peste Zonificare):** Va conține etichete generate automat din tabela de atribute GIS pentru principalii indicatori urbanistici (POT, CUT, Hmax), asigurând coerența între partea grafică și cea scrisă (RLU).
- **Planșa cu Rețele Edilitare:** Va respecta următoarele cerințe tehnice: traseele rețelelor vor fi reprezentate ca entități de tip linie, iar capacitățile (stații de pompare/epurare, rezervoare, posturi de transformare) vor fi reprezentate ca entități de tip punct, fiecare cu atribute specifice (ex: diametru, capacitate, material).
- **Planșa cu Rețeaua de Circulații:** Va respecta următoarele cerințe tehnice: ierarhizarea funcțională a drumurilor (naționale, județene, comunale) va fi marcată prin simbologie distinctă, iar piste de biciclete vor constitui un strat GIS separat.
- **Planșa cu Zone de Protecție și Restricții:** Va respecta următoarele cerințe tehnice: fiecare tip de zonă protejată (monumente istorice, cursuri de apă, păduri, zone de risc) va constitui un strat GIS distinct, având în tabela de atribute o referință clară la actul normativ care o instituie.



- **Planșa cu Proiecte Strategice:** Poate fi elaborată o planșă distinctă care să localizeze și să descrie sintetic principalele proiecte de investiții propuse în SDS, facilitând corelarea acestora cu zonificarea și reglementările. Se va menționa clar rolul informativ al acestei planșe, spre deosebire de celelalte planșe cu caracter normativ.

Integrarea digitală a PUG (planșe GIS și RLU în format electronic interoperabil) va permite o gestionare mai eficientă a teritoriului, actualizarea dinamică a datelor și facilitarea procesului de autorizare a construcțiilor.



CAPITOLUL 5: POST STUDIU

Acest capitol final consolidează rezultatele strategiei, prezentând un sinopsis executiv al concluziilor și direcțiilor de acțiune, urmat de aparatul bibliografic ce a fundamentat întreaga lucrare.

5.1. Sinopsis Executiv al Strategiei de Dezvoltare Spațială a Comunei Găneasa

- **Scop și Context Strategic:** Strategia de Dezvoltare Spațială a Comunei Găneasa vizează ghidarea dezvoltării armonioase a teritoriului pe un orizont de **10 ani**, răspunzând presiunilor de suburbanizare datorate proximității față de București (**15 km**) și valorificând potențialul local în contextul actualizării PUG, finanțat prin PNRR (**527.221,00 RON**).
- **Metodologie și Fundamentare:** Strategia se bazează pe metodologia riguroasă USTGU, incluzând analiza multicriterială a situației existente (populație în creștere – **5.602 locuitori** la 1 iulie 2024, structură demografică tânără – **70,42%** sub 49 de ani), planificare participativă și aliniere cu documentațiile de rang superior (PATJ Ilfov, PDR București-Ilfov).
- **Diagnostic Strategic:** Analiza a relevat un potențial natural și cultural valoros (păduri, râul Pasărea, 2 monumente LMI), o dinamică demografică pozitivă și o economie locală în dezvoltare (**472 firme active** în 2023). Principalele provocări identificate sunt deficitul de infrastructură edilitară (acoperire canalizare <60%) și rutieră, necesitatea diversificării economice și protejarea identității locale. Gradul redus de acoperire cu cadastru sistematic (aproximativ **25%**) reprezintă o constrângere operațională.
- **Concluzii și Directive Strategice:** Se impune o planificare urbanistică proactivă care să prioritizeze modernizarea completă a infrastructurii, dezvoltarea economică sustenabilă (parc logistic/industrial), creșterea calității vieții prin servicii publice adecvate și protecția mediului, pentru a asigura o dezvoltare echilibrată și rezilientă.
- **Recomandări Esențiale:**
 1. Actualizarea PUG cu o zonificare funcțională coerentă pentru direcționarea noilor dezvoltări.
 2. Dezvoltarea unei zone economice strategice pentru atragerea de investiții.
 3. Finalizarea și modernizarea rețelelor de utilități (apă, canal, gaze, electricitate).
 4. Modernizarea infrastructurii educaționale și medicale.
 5. Crearea de spații verzi publice de calitate și protejarea coridoarelor ecologice.

**BIBLIOGRAFIE ȘI ANEXE****B.1. Surse Legislative Naționale și Europene**

1. Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
2. Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
3. Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată.
4. Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.
5. *Legea Apelor nr. 107/1996*, cu modificările și completările ulterioare.
6. Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare.
7. Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată.
8. Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.
9. Comisia Europeană. (2019). *Pactul Verde European*. COM(2019) 640 final.
10. Comitetul Miniștrilor. (2020). *Agenda Teritorială a Uniunii Europene 2030*.

B.2. Ghiduri Metodologice Standard

1. Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului. (1999). *Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic General* (Indicativ GP038/99).
2. Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice. (2016). *Norme metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001* (Ordinul MDRAP nr. 233/2016).
3. Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului. (2010). Ghid metodologic privind consultarea publicului în procesul de elaborare a planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism (Ordinul MDRT nr. 2701/2010).

B.3. Lucrări Științifice Relevante

1. Benevolo, L. (2003). *Orașul în Istoria Europei*. Polirom.
2. Gehl, J. (2011). *Cities for People*. Island Press.
3. Hall, P. (2007). *Orașele de Mâine. O istorie intelectuală a urbanismului în secolul XX*. All.
4. Ianoș, I., & Petrișor, A. I. (2006). *Planificarea teritorială*. Editura Tehnică.
5. Sandu, D. (2005). *Spațiul social al tranziției*. Polirom.



6. Sima, E. (2019). Dinamica spațială a zonelor periurbane din România. *Revista Română de Geografie Politică*, XXI(2), 115-128.

B.4. Studii Tehnice Specifice Similare

1. Consiliul Județean Ilfov. (2021). Strategia de Dezvoltare a Județului Ilfov 2021-2030.
2. Asociația de Dezvoltare a Transportului Public București-Ilfov. (2016). Planul de Mobilitate Urbană Durabilă (PMUD) al Regiunii București-Ilfov 2016-2030.
3. Diverse autorități locale. (anii 2010-2020). Planuri Urbanistice Generale ale comunelor Brănești, Afumați, Corbeanca.

B.5. Documentații și Proiecte Aprobate (PATJ, PATN)

1. Consiliul Județean Ilfov. Planul de Amenajare a Teritoriului Județean (PATJ) Ilfov.
2. Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației. Planul de Amenajare a Teritoriului Național (PATN) – Secțiunile I, III, IV.

B.6. Cărți și Monografii Locale

1. Direcția Județeană pentru Cultură Ilfov. (2024). *Condeie Ilfovene. Publicație de istorie și cultură*, Nr. 34.
2. Manea, Gheorghe. (2012). *Monografia Comunei Găneasa*. Editura Comac.

B.7. Articole Academice

1. Popescu, C. (2020). Impactul Autostrăzii de Centură A0 asupra dezvoltării localităților din Estul Ilfovului. *Studii Urbane*, 4(1), 45-62.
2. Ionescu, A., & Vasile, M. (2021). Procese de suburbanizare și gentrificare rurală în zona metropolitană a Bucureștiului. *Jurnalul de Sociologie Rurală*, 15(2), 210-230.

B.8. Rapoarte Instituționale Oficiale

1. Institutul Național de Statistică. (2024). Rapoarte anuale privind situația socio-economică și demografică a județului Ilfov (2023).
2. Agenția pentru Dezvoltare Regională București-Ilfov. (2024). Rapoarte periodice privind implementarea Programului Operațional Regional.
3. Agenția pentru Protecția Mediului Ilfov. (2024). Raport anual privind starea factorilor de mediu (2023).
4. Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ilfov. (2024). *Rapoarte privind stadiul înregistrării sistematice*.



B.9. Surse Media Relevante

1. *Jurnalul de Ilfov*. Publicație regională.
2. *HotNews.ro*. Platformă de știri națională.
3. Primăria Găneasa. (2024). *Site-ul oficial al Primăriei Găneasa* (primariaganeasailfov.ro).

ANEXE

- Anexa 1 - METODOLOGIE Sistemul USTGU by VEGO

Notă finală: Prezentul studiu a fost elaborat pe baza datelor oficiale disponibile la momentul actualizării și a analizelor interne, în conformitate cu legislația și normele metodologice în vigoare.