



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 Valorificarea Potențialului Turistic

Studiu privind Valorificarea Potențialului Turistic

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI GĂNEASA

Beneficiar
Comuna Găneasa, Județul Ilfov

Proiectant General
Vego Concept Engineering S.R.L.





FOAIE DE CAPĂT

Denumire proiect	Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Găneasa, Județul Ilfov
Beneficiar	Comuna Găneasa, Județul Ilfov
Proiectant general	Vego Concept Engineering S.R.L.
Studiu	Studiu privind Valorificarea Potențialului Turistic
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

SINTEZĂ.....	9
CAPITOLUL 1: INTRODUCERE	13
1.1. Contextul General al Studiului.....	13
1.1.1. Importanța turismului pentru dezvoltarea locală durabilă în context periurban.....	13
1.1.2. Prezentarea generală a Comunei Găneasa și a localităților componente (Cozieni, Moara Domnească, Piteasca, Șindrilița) – localizare, specific administrativ.....	13
1.1.3. Integrarea studiului în procesul de elaborare/actualizare a Planului Urbanistic General al Comunei Găneasa.	13
1.1.4. Corelarea cu documente strategice relevante (Strategia de Dezvoltare a Județului Ilfov, Planul de Dezvoltare Regională București-Ilfov, Planul de Mobilitate Urbană Durabilă, Strategia Națională pentru Dezvoltarea Turismului).....	13
1.2. Justificarea Necesității Studiului.....	14
1.2.1. Identificarea nevoii de diversificare economică și de creare de noi oportunități la nivel local.	14
1.2.2. Potențialul nevalorificat al resurselor naturale și antropice din comună.....	14
1.2.3. Cererea crescândă pentru turism de proximitate și experiențe autentice în zona metropolitană a Bucureștiului.....	14
1.3. Scopul și Obiectivele Studiului.....	14
1.3.1. Scopul principal:	14
1.3.2. Obiective specifice:	15
1.4.1. Colectarea și analiza datelor (surse primare și secundare – documente oficiale, statistici, studii anterioare, hărți, observații de teren, interviuri cu actori locali, consultări publice).	15
1.4.2. Utilizarea instrumentelor GIS pentru analiza spațială a resurselor și a infrastructurii.	15
1.4.3. Aplicarea analizei SWOT pentru evaluarea potențialului turistic.	16
1.4.4. Dezvoltarea de scenarii de dezvoltare turistică.	16
1.4.5. Abordarea participativă în formularea propunerilor.	16
CAPITOLUL 2: ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE A COMUNEI GĂNEASA ȘI A LOCALITĂȚILOR COMPONENTE.....	17
2.1. Cadrul Geografic și Administrativ	17
2.1.1. Localizare, limite administrative, suprafață.	17
2.1.2. Relația cu unitățile administrativ-teritoriale învecinate și cu polul de creștere București.	17



2.1.3. Caracteristicile reliefului, climei și hidrografiei relevante pentru turism (ex. Câmpia Vlășiei, văile râurilor Pasărea, Piteasca, Șindrilița).....	17
2.2. Analiza Socio-Demografică	17
2.2.1. Populația actuală, structura pe vârste, sexe, etnii, nivel de educație.	17
2.2.2. Evoluția demografică și prognoze; fenomenul de suburbanizare.	17
2.2.3. Implicații pentru piața muncii și cererea de servicii turistice.	18
2.3. Situația Economică Actuală	18
2.3.1. Structura economică a comunei (agricultură, servicii, industrie ușoară/logistică).....	18
2.3.2. Principalii agenți economici și sectoarele cu potențial de creștere.....	18
2.3.3. Nivelul de dezvoltare antreprenorială; rata șomajului.	18
2.4. Infrastructura Generală și Specifică Turismului.....	18
2.4.1. Infrastructura de transport:	18
2.4.2. Infrastructura tehnico-edilitară: gradul de acoperire cu rețele de apă, canalizare, gaze naturale, energie electrică, telecomunicații (fibră optică).....	19
2.4.3. Infrastructura de cazare și alimentație publică existentă (pensiuni, restaurante etc.).	19
2.4.4. Dotări publice relevante pentru turism (centre culturale, baze sportive, spații de agrement).....	19
2.5. Cadrul Natural și de Mediu – Potențial și Constrângeri	19
2.5.1. Resurse naturale:	19
2.5.2. Arii naturale protejate în proximitate (ex. Lacul și Pădurea Cernica – sit Natura 2000) și potențialul lor de atracție.	19
2.5.3. Calitatea factorilor de mediu (aer, apă, sol) și nivelul de zgomot.	19
2.5.4. Riscuri naturale (inundații pe râul Pasărea/Șindrilița, seismicitate) și impactul lor asupra dezvoltării turistice.....	20
2.6. Patrimoniul Cultural-Istoric	20
2.6.1. Inventarierea și analiza monumentelor istorice (Biserica „Sf. Nicolae” Moara Domnească, Biserica „Adormirea Maicii Domnului” Piteasca).....	20
2.6.2. Clădiri și ansambluri cu valoare arhitecturală (Conacul Cozieni).	20
2.6.3. Tradiții, meșteșuguri, obiceiuri locale, evenimente culturale și gastronomie specifică. ...	20
2.6.4. Starea de conservare a patrimoniului și potențialul de valorificare turistică.	20
2.7. Cadrul Legal și Strategic Relevant pentru Dezvoltarea Turistică	21
2.7.1. Prevederile PUG-ului existent al Comunei Găneasa referitoare la turism.....	21
2.7.2. Strategia de Dezvoltare a Județului Ilfov 2020-2030 – obiective și priorități relevante pentru turismul în Găneasa.....	21



2.7.3. Planul de Dezvoltare Regională București-Ilfov 2021-2027 – oportunități de finanțare...	21
2.7.4. Planul de Mobilitate Urbană Durabilă București-Ilfov – implicații pentru accesibilitate și transport turistic.	21
2.7.5. Strategia Națională pentru Dezvoltarea Turismului 2023-2035 – principii și direcții generale.....	21
2.7.6. Alte reglementări specifice (arii protejate, monumente istorice etc.).	21
CAPITOLUL 3: IDENTIFICAREA ȘI EVALUAREA POTENȚIALULUI TURISTIC AL COMUNEI GĂNEASA.....	22
3.1. Tipuri de Turism cu Potențial de Dezvoltare în Comuna Găneasa	22
3.1.1. Turism rural și agroturism	22
3.1.2. Ecoturism și turism activ/de natură	22
3.1.3. Turism cultural și istoric	23
3.1.4. Turism de weekend și de proximitate.....	23
3.1.5. Turism de tranzit	24
3.1.6. Turism sportiv și de agrement.....	24
3.2. Analiza Detaliată a Resurselor Turistice Naturale	24
3.2.1. Peisajul specific Câmpiei Vlăsiei.	24
3.2.2. Pădurile din arealul comunei și din proximitate (potențial pentru trasee tematice, recreere).....	Error! Bookmark not defined.
3.2.3. Rețeaua hidrografică (râurile Pasărea, Piteasca, Șindrilița, Iacuri) – potențial pentru agrement nautic, pescuit sportiv.	Error! Bookmark not defined.
3.2.4. Flora și fauna specifică – oportunități pentru turism de observație.	Error! Bookmark not defined.
3.3. Analiza Detaliată a Resurselor Turistice Antropice.....	26
3.3.1. Monumentele istorice și de arhitectură – starea de conservare, accesibilitate, potențial de includere în circuite turistice.....	26
3.3.2. Patrimoniul imaterial: tradiții, meșteșuguri, evenimente culturale locale (ex. Ziua Comunei), gastronomie locală.	26
3.3.3. Infrastructura de cazare și alimentație publică existentă – capacitate, calitate, diversitate.	27
3.3.4. Alte atracții și facilități (puncte de interes local, ferme agro-turistice etc.).	27
3.4. Analiza SWOT a Sectorului Turistic în Comuna Găneasa.....	27
3.4.1. Puncte Tari (Strengths):.....	27
3.4.2. Puncte Slabe (Weaknesses):.....	28
3.4.3. Oportunități (Opportunities):.....	29



3.4.4. Amenințări (Threats):	29
CAPITOLUL 4: DIRECȚII STRATEGICE PENTRU VALORIFICAREA DURABILĂ A POTENȚIALULUI TURISTIC ȘI TRANSUNEREA ACESTORA ÎN REGLEMENTĂRI URBANISTICE	30
4.1. Viziunea de Dezvoltare Turistică a Comunei Găneasa pentru Orizontul PUG.....	30
4.2. Obiective Strategice SMART pe Termen Mediu și Lung	30
4.2.1. Dezvoltarea și diversificarea ofertei turistice locale	30
4.2.2. Îmbunătățirea infrastructurii generale și specifice turismului.....	31
4.2.3. Creșterea vizibilității și atractivității comunei Găneasa ca destinație turistică.....	31
4.2.4. Dezvoltarea capitalului uman și a competențelor în domeniul turismului.....	31
4.2.5. Promovarea unui turism responsabil și durabil	31
4.3. Propuneri de Dezvoltare a Produselor Turistice și Transpunerea în PUG	31
4.3.1. Crearea de trasee turistice tematice.....	31
4.3.2. Dezvoltarea pachetelor turistice integrate	32
4.3.3. Sprijinirea unităților de cazare și alimentație publică cu specific local.....	32
4.3.4. Organizarea de evenimente și festivaluri tematice	32
4.3.5. Crearea unui brand turistic local.....	32
4.4. Strategii Complementare de Marketing și Promovare (Externe PUG).....	33
4.5. Dezvoltarea Infrastructurii de Suport pentru Turism – Propuneri pentru PUG	33
4.5.1. Modernizarea căilor de acces:	33
4.5.2. Amenajarea de parcări:	33
4.5.3. Înființarea unui Centru de Informare Turistică (CIT):.....	33
4.5.4. Amplasarea de grupuri sanitare publice:	33
4.5.5. Dezvoltarea rețelelor de utilități:	33
4.6. Măsurile Complementare pentru Creșterea Calității Serviciilor (Externe PUG)	34
CAPITOLUL 5: PLAN DE ACȚIUNE ȘI IMPLEMENTARE	35
5.1. Portofoliu de Proiecte Prioritare pentru Dezvoltarea Turismului	35
5.2. Estimarea Resurselor Necesare și Identificarea Surselor de Finanțare Potențiale.....	39
5.2.1. Buget estimativ pentru fiecare proiect prioritar.....	39
5.2.2. Identificarea surselor de finanțare potențiale:	39
5.3. Actori Implicați și Responsabilități	40
5.4. Calendar de Implementare.....	41
5.5. Sistem de Monitorizare și Evaluare a Impactului Dezvoltării Turistice	41
5.5.1. Indicatori de performanță (KPIs):.....	41



5.5.2. Mecanisme de colectare a datelor și raportare periodică.....	41
CAPITOLUL 6: CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI FINALE.....	42
6.1. Sinteza Principalelor Constatări ale Studiului.....	42
6.2. Recomandări Generale pentru Autoritățile Locale și Alți Factori Interesați.....	43
6.3. Recomandări Specifice pentru Transpunerea în Planul Urbanistic General (PUG).....	43
6.3.1. Propuneri privind Zonificarea Funcțională.....	43
6.3.2. Propuneri privind Regulamentul Local de Urbanism (RLU).....	44
6.3.3. Propuneri privind Zonele Protejate (ZP).....	44
6.4. Perspectivele de Dezvoltare pe Termen Lung.....	44
6.5. Bibliografie.....	45
Anexe.....	46
Anexa 1 - METODOLOGIESistemulUSTGUbyVEGO.....	46



SINTEZĂ

Prezentul document sintetizează studiul exhaustiv privind valorificarea potențialului turistic al comunei Găneasa, județul Ilfov. Elaborat ca un studiu de fundamentare esențial pentru actualizarea Planului Urbanistic General (PUG), acest document are la bază metodologia USTGU by VEGO, care constituie nucleul abordării. Studiul definește o perspectivă metodologică și tematică integrată, aliniată cu direcțiile strategice de dezvoltare durabilă la nivel județean, regional și național, asigurând coerența terminologică și operațională a propunerilor.

1. Context, Justificare și Obiective

Studiul subliniază importanța turismului pentru dezvoltarea locală durabilă în contextul periurban al Găneasa, localitate situată la aproximativ 15 km de București și compusă din satele Găneasa, Cozieni, Moara Domnească, Piteasca și Șindrilița. Populația comunei este de 5.602 locuitori (iulie 2024), cu o suprafață totală de 4.641 ha. Administrația este condusă de primarul Raul-Gabriel Niculae (PNL) și un consiliu local de 15 membri. Actualizarea PUG, aprobat anterior în 2001 și prelungit în 2018, necesită integrarea unei viziuni turistice coerente, corelată cu documente strategice majore (Strategia Județului Ilfov 2030, PDR București-Ilfov 2021-2027, PMUD BI, Strategia Națională pentru Turism 2023-2035).

Necesitatea studiului derivă din nevoia de diversificare economică locală, potențialul nevalorificat al resurselor naturale (pădurile Eforie, Pustnicul, Cojasca; râul Pasărea; Lacul Pasărea) și antropice (Biserica „Sf. Nicolae” din Moara Domnească, Biserica „Adormirea Maicii Domnului” din Piteasca, Conacul Podgoreanu din Cozieni), precum și din cererea crescândă pentru turism de proximitate în zona metropolitană a Bucureștiului. Scopul principal este identificarea direcțiilor strategice fezabile și sustenabile pentru valorificarea potențialului turistic, vizând creșterea atractivității locale și contribuția la dezvoltarea socio-economică. Obiectivele specifice includ analiza resurselor, identificarea formelor de turism pretabile, evaluarea infrastructurii, analiza cererii, formularea unei viziuni și a unor proiecte concrete, și stabilirea unui cadru de monitorizare. Metodologia implică colectarea și analiza datelor, utilizarea GIS, analiza SWOT, dezvoltarea de scenarii și o abordare participativă.

2. Analiza Situației Existente și Potențialului Turistic

Comuna Găneasa, parte a Câmpiei Vlăsiei, prezintă un relief tabular și o rețea hidrografică propice turismului. Populația tânără (70,42% sub 49 de ani în 2023) și fenomenul de suburbanizare indică un potențial atât pentru forța de muncă, cât și pentru cererea de servicii turistice. Economia locală, bazată pe agricultură, industrie nepoluantă și piscicultură (62 de firme active în 2023), necesită diversificare. Infrastructura de transport include DN2 și drumuri județene (DJ100, DJ300), dar cu necesități de modernizare și dezvoltare a pistelor de biciclete. Rețelele de utilități (apă, canalizare, gaze) sunt în curs de extindere. Cazarea este limitată (Mercure Conacul Cozieni, Pensiunea Patrick, total estimat 80-100 locuri), iar dotările publice pentru turism sunt modeste, deși există potențial la Pădurea Pustnicul și pe lacul Piteasca.

Cadrul natural include păduri valoroase (rămășițe ale Codrilor Vlăsiei) și Lacul Pasărea, cu potențial pentru ecoturism și recreere. Proximitatea siturilor Natura 2000 (Lacul și Pădurea Cernica) adaugă valoare. Patrimoniul cultural-istoric cuprinde monumente precum Mănăstirea Pasărea, Schitul



Găneasa, bisericile menționate și Conacul Cozieni, majoritatea în stare bună de conservare. Tradițiile locale și gastronomia (pește, legume, miere, trandafiri de dulceață) sunt resurse imateriale importante.

Analiza SWOT a relevat următoarele:

- **Puncte Tari:** Poziția geografică strategică, cadrul natural și patrimoniul cultural-religios, investiții incipiente în turism, sprijin strategic național/regional.
- **Puncte Slabe:** Notorietate redusă, infrastructură locală parțial deficitară, capacitate de cazare și servicii reduse, potențial limitat la anumite nișe, lipsa infrastructurii turistice de bază.
- **Oportunități:** Accesarea fondurilor europene/naționale, creșterea cererii pentru turism de proximitate, parteneriate, valorificarea statutului de zonă metropolitană, implicarea comunității.
- **Amenințări:** Dezvoltare imobiliară necontrolată, concurența altor destinații, lipsa personalului calificat, impacturi negative asupra mediului, capacitate administrativă locală limitată.
- **Principalele tipuri de turism cu potențial identificate sunt:** rural și agroturism, ecoturism și turism activ/de natură, cultural și istoric, de weekend și de proximitate, de tranzit și sportiv/de agrement.

3. Direcții Strategice și Plan de Acțiune

Viziunea de dezvoltare turistică pentru Găneasa este: "Găneasa va deveni o destinație atractivă și sustenabilă pentru turism rural, ecologic și cultural, recunoscută în regiunea București-Ilfov pentru autenticitatea experiențelor oferite, calitatea serviciilor și cadrul natural și istoric valoros, contribuind activ la bunăstarea comunității locale și la dezvoltarea economică echilibrată și durabilă a comunei."

Obiectivele strategice pe termen mediu și lung (orizont PUG) vizează:

1. Dezvoltarea și diversificarea ofertei turistice locale (țintă: min. 5 produse noi în 5 ani).
2. Îmbunătățirea infrastructurii generale și specifice (țintă: acces modernizat la obiective, creștere capacitate cazare cu 50% în 5 ani).
3. Creșterea vizibilității și atractivității comunei (țintă: creștere nr. vizitatori cu 30% în 5 ani).
4. Dezvoltarea capitalului uman și a competențelor (țintă: min. 20 persoane calificate în 5 ani).
5. Promovarea unui turism responsabil și durabil.

Propunerile de dezvoltare includ crearea de trasee tematice (cultural-istoric "Pe urmele istoriei din Codrii Vlăsiei", ecoturistic "Descoperă Pădurea Găneasa și Lacul Pasărea", agroturistic "Gustul autentic din Găneasa"), pachete integrate, sprijinirea unităților de cazare și alimentație, organizarea de evenimente (Festivalul "Zilele Găneasa"), și crearea unui brand turistic local. Marketingul se va axa pe o platformă online integrată, colaborarea cu agenții, participarea la târguri și materiale promoționale de calitate. Dezvoltarea infrastructurii de suport vizează modernizarea accesului, parcări, un Centru de Informare Turistică (CIT), grupuri sanitare, extinderea utilităților și semnalistică turistică.



Planul de acțiune prioritizează proiecte precum:

- CIT Găneasa (2025-2027).
- Amenajarea și marcarea Traseelor Turistice Tematice „Circuitul Codrii Vlăsiei – Găneasa” (2025-2026).
- Organizarea Festivalului Anual „Zilele Găneasa – Tradiție și Natură” (ediție pilot 2026).
- Dezvoltarea unui Punct Gastronomic Local și Piață de Produse Tradiționale (2025-2026).
- Studiu de Fezabilitate pentru Restaurarea Morii Domnești și Muzeu al Satului (2026-2028).
- Amenajarea unui Eco-camping „La Fântâna Pustnicului” (SF 2027, execuție 2028).
- Implementarea unui Sistem Integrat de Semnalistică Turistică (2025-2026).

Sursele de finanțare potențiale includ fonduri europene (Programul Regional BI, PNDR/PAC), fonduri naționale (Ministerul Turismului, PNRR), bugete locale și județene, credite și parteneriate public-privat. Implementarea necesită implicarea Primăriei, CJ Ilfov, ADR BI, agenților economici, asociațiilor de promovare și comunității locale. Calendarul de implementare este etapizat (2025-2026: consolidare baze; 2027-2028: expansiune ofertă; 2029-2030+: maturizare destinație). Un sistem de monitorizare bazat pe KPI-uri (volum, economici, sociali, de mediu, marketing) va asigura implementarea eficientă.

4. Concluzii și Recomandări Finale

Studiul confirmă un potențial turistic cert, dar subvalorificat, pentru Comuna Găneasa. Pentru a transpune acest potențial în dezvoltare teritorială coerentă, concluziile analizei trebuie operaționalizate în cadrul Planului Urbanistic General (PUG) prin reglementări clare. Recomandările generale vizează adoptarea unei viziuni strategice, crearea unui parteneriat local, alocarea de resurse și focalizarea pe turism durabil.

În mod specific, pentru PUG, se recomandă:

- **Crearea unei subzone funcționale dedicate turismului și agrementului (ZT):** Se propune delimitarea unei subzone funcționale "ZT - Agrement și turism" care să includă malurile Lacului Pasărea, coridoarele adiacente Pădurii Pustnicul și Pădurii Găneasa. În cadrul acestei zone, regulamentul local de urbanism (RLU) va permite cu prioritate construcții și amenajări destinate agrementului (pontoane, observatoare, centre de închiriere echipament sportiv), unități de cazare de tip eco-camping/glamping și servicii conexe, cu un regim de construire care să respecte cadrul natural (regim de înălțime redus, materiale naturale, indicatori urbanistici restrictivi).
- **Instituirea de zone de protecție (ZP) pentru patrimoniu:** Se impune definirea unor "ZP - Zone protejate" în jurul monumentelor istorice (Mănăstirea Pasărea, bisericile din Moara Domnească și Piteasca, Conacul Cozieni) și a coridoarelor ecologice de-a lungul râului Pasărea. În aceste zone, RLU va institui restricții severe de construire, va impune avize suplimentare de la autoritățile de cultură/mediu și va reglementa strict materialele, culorile și volumetria construcțiilor noi sau a intervențiilor asupra fondului existent, pentru a proteja valoarea istorică și peisagistică.



- **Identificarea zonelor de reconversie funcțională (ZRC):** Se recomandă identificarea în cadrul PUG a unor "zone de reconversie funcțională" pentru foste unități agricole sau terenuri subutilizate, situate în proximitatea punctelor de interes, unde se va încuraja transformarea acestora în pensiuni agroturistice, puncte gastronomice locale sau centre meșteșugărești. RLU va oferi un cadru flexibil pentru aceste reconversii, condiționat de păstrarea caracterului rural și de integrarea în peisaj.

Prin implementarea acestor măsuri concrete în PUG, Găneasa poate deveni o destinație matură, contribuind la economia locală și la dezvoltarea durabilă a regiunii București-Ilfov, cu condiția unui angajament susținut și a unei implementări coerente a strategiei propuse.



CAPITOLUL 1: INTRODUCERE

1.1. Contextul General al Studiului

1.1.1. Importanța turismului pentru dezvoltarea locală durabilă în context periurban.

Turismul, în special în zonele periurbane aflate în proximitatea marilor aglomerări urbane precum Bucureștiul, reprezintă un motor important pentru dezvoltarea locală durabilă. Acesta poate genera venituri suplimentare pentru comunitate, crea noi locuri de muncă, stimula conservarea patrimoniului natural și cultural și îmbunătăți calitatea vieții locuitorilor. O abordare strategică a dezvoltării turistice poate contribui la diversificarea economică, la reducerea presiunii antropice asupra resurselor și la creșterea atractivității generale a unei localități. Dezvoltarea turismului în comune precum Găneasa poate oferi alternative la activitățile economice tradiționale și poate contribui la fixarea populației tinere în mediul rural, prin crearea de oportunități antreprenoriale și de angajare.

1.1.2. Prezentarea generală a Comunei Găneasa și a localităților componente (Cozieni, Moara Domnească, Piteasca, Șindrilița) – localizare, specific administrativ.

Comuna Găneasa, având codul SIRUTA 103130, este o unitate administrativ-teritorială situată în partea de est a județului Ilfov, la o distanță de aproximativ 15 km nord-est de centrul municipiului București. Se învecinează cu comuna Petrăchioaia (la nord), comuna Afumați (la nord-vest), orașul Pantelimon (la vest și sud-vest), comuna Brănești (la sud) și județul Ialomița (la est). Comuna este parte integrantă a regiunii de dezvoltare București-Ilfov. Suprafața totală a comunei este de 4.641 ha (46 km²), iar populația la 1 ianuarie 2024 era de 5.602 locuitori. Comuna este alcătuită din satele: Găneasa (satul de reședință), Cozieni, Moara Domnească, Piteasca și Șindrilița. Din punct de vedere administrativ, comuna Găneasa este condusă de un primar, domnul Raul-Gabriel Niculae (PNL), și de un consiliu local format din 15 consilieri (9 PNL, 6 PSD).

1.1.3. Integrarea studiului în procesul de elaborare/actualizare a Planului Urbanistic General al Comunei Găneasa.

Prezentul studiu privind valorificarea potențialului turistic reprezintă o componentă esențială și un studiu de fundamentare distinct în procesul de actualizare a Planului Urbanistic General (PUG) al Comunei Găneasa, demers finanțat prin Planul Național de Redresare și Reziliență (PNRR). Concluziile și propunerile strategice formulate în cadrul acestui studiu vor fundamenta în mod direct deciziile privind zonificarea funcțională a teritoriului, reglementările urbanistice specifice zonelor cu potențial turistic, direcțiile de dezvoltare a infrastructurii de suport (transport, utilități, agrement) și alocarea resurselor necesare pentru stimularea și dezvoltarea durabilă a sectorului turistic. Astfel, studiul asigură o abordare integrată și coerentă a componentei turistice în cadrul viziunii generale de dezvoltare a comunei. PUG-ul anterior al comunei a fost aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 18/2001, iar valabilitatea sa a fost prelungită ulterior prin Hotărârea Consiliului Local nr. 24/2018.

1.1.4. Corelarea cu documente strategice relevante (Strategia de Dezvoltare a Județului Ilfov, Planul de Dezvoltare Regională București-Ilfov, Planul de Mobilitate Urbană Durabilă, Strategia Națională pentru Dezvoltarea Turismului).



Elaborarea prezentului studiu și propunerile formulate se corelează în mod direct și explicit cu prevederile documentelor strategice de rang superior, relevante pentru dezvoltarea turistică și teritorială. Printre acestea se numără: Strategia de Dezvoltare a Județului Ilfov pentru perioada 2021-2030, Planul de Dezvoltare Regională București-Ilfov 2021-2027, Planul de Mobilitate Urbană Durabilă pentru Regiunea București-Ilfov (2016-2030) și Strategia Națională pentru Dezvoltarea Turismului 2023-2035. Această corelare este esențială pentru a asigura alinierea propunerilor locale cu direcțiile de dezvoltare la nivel regional și național, pentru a identifica sinergiile posibile și pentru a maximiza șansele de accesare a oportunităților de finanțare pentru proiectele de dezvoltare turistică.

1.2. Justificarea Necesității Studiului

1.2.1. Identificarea nevoii de diversificare economică și de creare de noi oportunități la nivel local.

Comuna Găneasa, cu o economie bazată în principal pe agricultură, industrie nepoluantă, piscicultură și servicii în dezvoltare, necesită o diversificare a activităților economice pentru a asigura o dezvoltare sustenabilă pe termen lung și pentru a crea noi locuri de muncă pentru locuitorii săi. Turismul, prin specificul său, poate reprezenta o alternativă viabilă și un sector complementar celor existente, valorificând resursele locale naturale și antropice și contribuind la creșterea veniturilor la bugetul local și în gospodăriile individuale.

1.2.2. Potențialul nevalorificat al resurselor naturale și antropice din comună.

Comuna dispune de un potențial natural semnificativ, incluzând păduri precum Eforie, Pustnicul, Cojasca și Găneasa, ape curgătoare (râul Pasărea) și lacuri (Lacul Pasărea), precum și un patrimoniu antropic valoros, cu monumente istorice precum Biserica „Sf. Nicolae” (cod LMI IF-II-m-B-15297) din Moara Domnească, Biserica „Adormirea Maicii Domnului” (cod LMI IF-II-m-B-15305) din Piteasca, și Conacul Podgoreanu din Cozieni, restaurat în 2023 și având o suprafață de 6.300 mp [diverse surse]. Aceste resurse sunt în prezent insuficient valorificate din punct de vedere turistic, iar un studiu dedicat poate identifica modalitățile optime de integrare a acestora într-o ofertă turistică coerentă și atractivă.

1.2.3. Cererea crescândă pentru turism de proximitate și experiențe autentice în zona metropolitană a Bucureștiului.

Proximitatea față de București, la doar 15 km, reprezintă un avantaj major în contextul actual al pieței turistice. Se constată o cerere tot mai mare din partea locuitorilor capitalei și ai zonei metropolitane pentru destinații de weekend, pentru turism rural, ecoturism și pentru experiențe autentice, care să ofere o evadare din aglomerația urbană. Comuna Găneasa, prin specificul său natural și cultural, poate răspunde acestei cereri prin dezvoltarea unor produse turistice adaptate, axate pe relaxare, recreere în natură și descoperirea tradițiilor locale.

1.3. Scopul și Obiectivele Studiului

1.3.1. Scopul principal:

Identificarea, evaluarea și propunerea de direcții strategice fezabile și sustenabile pentru valorificarea eficientă și durabilă a potențialului turistic al Comunei Găneasa, în vederea creșterii atractivității locale și a contribuției sectorului turistic la dezvoltarea socio-economică a comunității.



1.3.2. Obiective specifice:

Analiza detaliată și critică a resurselor turistice naturale și antropice existente pe teritoriul comunei și în proximitatea imediată.

- Identificarea și prioritizarea formelor de turism pretabile pentru dezvoltare în Comuna Găneasa, în acord cu specificul local și cu tendințele pieței.
- Evaluarea infrastructurii generale și specifice turismului existente (căi de acces, utilități, unități de cazare și alimentație, facilități de agrement) și identificarea nevoilor de dezvoltare și modernizare.
- Analiza cererii turistice potențiale, a segmentelor de piață țintă și a concurenței din regiune.
- Formularea unei viziuni clare și a unor obiective strategice pe termen mediu și lung pentru dezvoltarea turistică integrată și durabilă a comunei.
- Propunerea unui portofoliu de proiecte și măsuri concrete, prioritizate și fezabile, pentru stimularea și dezvoltarea sectorului turistic.
- Stabilirea unui cadru metodologic pentru monitorizarea și evaluarea periodică a implementării strategiei de dezvoltare turistică și a impactului acesteia asupra comunității și mediului.

1.4. Metodologia de Cercetare și Elaborare a Studiului

1.4.1. Colectarea și analiza datelor (surse primare și secundare – documente oficiale, statistici, studii anterioare, hărți, observații de teren, interviuri cu actori locali, consultări publice).

Cercetarea se bazează pe o analiză exhaustivă a surselor de date secundare relevante, precum documentații de urbanism anterioare, studii de fundamentare județene, date statistice de la INS, ONRC și ANCP, documente strategice de la nivel local, județean, regional și național, baze de date oficiale, publicații de specialitate, articole științifice și hărți tematice. Colectarea de date primare va implica vizite de documentare în teren pentru observarea directă a resurselor și a stării infrastructurii, precum și realizarea de interviuri structurate și semi-structurate cu reprezentanți ai administrației publice locale, potențiali agenți economici din sectorul turistic, lideri de opinie și membri ai comunității locale.

1.4.2. Utilizarea instrumentelor GIS pentru analiza spațială a resurselor și a infrastructurii.

Se vor utiliza pe larg Sistemele Informatice Geografice (GIS) pentru colectarea, gestionarea, analiza și vizualizarea datelor cu referință spațială. Vor fi create straturi tematice GIS pentru resursele turistice naturale și antropice, infrastructura de transport și edilitară, unitățile de cazare și alimentație, zonele de risc, ariile protejate și alte elemente relevante. Analiza GIS va permite identificarea distribuției spațiale a resurselor, evaluarea accesibilității, modelarea unor trasee turistice optime și vizualizarea propunerilor de dezvoltare.



1.4.3. Aplicarea analizei SWOT pentru evaluarea potențialului turistic.

Se va realiza o analiză SWOT (Strengths/Puncte Tari, Weaknesses/Puncte Slabe, Opportunities/Oportunități, Threats/Amenințări) detaliată și riguroasă pentru a evalua în mod structurat potențialul turistic al comunei Găneasa. Această analiză va contribui la identificarea factorilor critici de succes, a vulnerabilităților și a principalelor direcții strategice de acțiune.

1.4.4. Dezvoltarea de scenarii de dezvoltare turistică.

Pe baza analizei resurselor, a cererii potențiale și a concluziilor analizei SWOT, se vor contura 2-3 scenarii alternative de dezvoltare turistică pentru Comuna Găneasa (de exemplu: un scenariu conservator axat pe valorificarea prudentă a resurselor existente, un scenariu moderat cu dezvoltare etapizată a unor produse noi și un scenariu ambițios orientat spre atragerea de investiții majore). Pentru fiecare scenariu se vor evalua impactul socio-economic și de mediu, fezabilitatea implementării și riscurile asociate.

1.4.5. Abordarea participativă în formularea propunerilor.

Pe tot parcursul elaborării studiului, se va asigura o abordare participativă, prin implicarea activă a actorilor locali relevanți: administrația publică locală, consilierii locali, reprezentanți ai mediului de afaceri (actuali și potențiali investitori în turism), organizații neguvernamentale, instituții de cultură și educație, lideri comunitari și cetățeni. Se vor organiza consultări publice, focus-grupuri și ateliere de lucru tematice pentru a culege opinii, a valida propuneri și a asigura un grad înalt de acceptare și sustenabilitate a strategiei de dezvoltare turistică.



CAPITOLUL 2: ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE A COMUNEI GĂNEASA ȘI A LOCALITĂȚILOR COMPONENTE

2.1. Cadrul Geografic și Administrativ

2.1.1. Localizare, limite administrative, suprafață.

Comuna Găneasa este situată în Câmpia Vlăsiei, o subdiviziune a Câmpiei Române, în partea de vest a Câmpiei Bărăganului [Sursa: Condeie Ilfovene, 2013]. Relieful este predominant de câmpie tabulară, netedă, cu o altitudine medie de 70-80 de metri și o pantă generală sub 2%. Suprafața totală a unității administrativ-teritoriale este de 4.641 ha. Limitele administrative ale comunei sunt: la nord cu comuna Petrăchioaia, la nord-vest cu comuna Afumați, la vest și sud-vest cu orașul Pantelimon, la sud cu comuna Brănești, iar la est cu județul Ialomița.

2.1.2. Relația cu unitățile administrativ-teritoriale învecinate și cu polul de creștere București.

Găneasa este o localitate periurbană, parte a zonei metropolitane extinse a Bucureștiului, situată la aproximativ 15 km nord-est de centrul capitalei. Această proximitate generează atât oportunități, precum accesul la o piață turistică extinsă și la infrastructura regională, cât și provocări, cum ar fi presiunea imobiliară crescută și congestia traficului pe arterele de legătură.

2.1.3. Caracteristicile reliefului, climei și hidrografiei relevante pentru turism (ex. Câmpia Vlăsiei, văile râurilor Pasărea, Piteasca, Șindrilița).

Relieful de câmpie este favorabil dezvoltării infrastructurii și activităților recreative extensive, precum cicloturismul și drumețiile. Clima temperat-continentală, caracterizată prin veri călduroase și ierni friguroase, influențează sezonalitatea anumitor activități turistice, concentrându-le în perioadele de primăvară-toamnă. Rețeaua hidrografică, formată din râul Pasărea și afluenții săi (Piteasca, Șindrila), împreună cu Lacul Pasărea, format prin zăgăzuire în proximitatea pădurilor Cernica și Pustnicu, oferă un potențial considerabil pentru agrement nautic, pescuit sportiv și ecoturism.

2.2. Analiza Socio-Demografică

2.2.1. Populația actuală, structura pe vârste, sexe, etnii, nivel de educație.

Conform datelor Institutului Național de Statistică, populația după domiciliu a comunei la 1 iulie 2024 era de 5.602 locuitori. Structura pe grupe de vârstă la 1 ianuarie 2023 relevă o populație tânără și activă, cu 70,42% dintre locuitori având sub 49 de ani, iar grupa de vârstă 0-9 ani reprezentând 13,51% din total. Grupa de vârstă 40-49 ani deține cea mai mare pondere (16,27%). Distribuția pe sexe este echilibrată, cu 2.801 bărbați (49,98%) și 2.801 femei (50,02%). Conform datelor Recensământului Populației și Locuințelor din 2021, structura etnică este majoritar română (76,8%), cu o comunitate importantă de romi (8,81%). Datele detaliate privind nivelul de educație al populației la nivel de UAT nu sunt disponibile public la momentul elaborării acestui studiu.

2.2.2. Evoluția demografică și prognoze; fenomenul de suburbanizare.

În deceniul 2011-2021, populația comunei a înregistrat o creștere de 8,85%, de la 4.963 la 5.402 locuitori [Sursa: INS, Recensăminte 2011, 2021]. Această dinamică pozitivă confirmă un proces activ



de suburbanizare, alimentat de proximitatea față de București și de dezvoltarea de noi ansambluri rezidențiale, fenomen care se anticipează a continua pe termen mediu.

2.2.3. Implicații pentru piața muncii și cererea de servicii turistice.

Populația tânără și activă reprezintă o resursă importantă pentru forța de muncă în sectorul turistic, iar afluxul de noi rezidenți, adesea cu venituri peste medie, poate genera o cerere crescută pentru servicii locale de agrement și recreere. La data de 30 noiembrie 2024, numărul șomerilor înregistrați în comună era de 78 de persoane.

2.3. Situația Economică Actuală

2.3.1. Structura economică a comunei (agricultură, servicii, industrie ușoară/logistică).

Economia comunei Găneasa este diversificată, având ca piloni principali agricultura, industria nepoluantă și piscicultura. Proximitatea față de DN2 favorizează dezvoltarea serviciilor și a unităților de producție și logistică de mici dimensiuni. Conform datelor de la Registrul Comerțului, în anul fiscal 2023, în comună activau 62 de firme cu bilanț depus, care însumau 98 de angajați, o cifră de afaceri totală de **22.453.605 RON** și un profit net de **4.516.113 RON**.

2.3.2. Principalii agenți economici și sectoarele cu potențial de creștere.

Cei mai importanți agenți economici locali, pe baza cifrei de afaceri din 2023, sunt A & G SELLING SOLUTIONS SRL (**4.407.953 RON**) și HAPPY ADVISOR MANAGEMENT SRL (**2.116.108 RON**). Sectorul serviciilor, industria nepoluantă (în special producția de energie regenerabilă, prin proiectul unei centrale fotovoltaice de 6,25 MWp cu stocare de 1,44 MWh) și turismul (în special agroturismul) prezintă cel mai mare potențial de creștere.

2.3.3. Nivelul de dezvoltare antreprenorială; rata șomajului.

Nivelul de dezvoltare antreprenorială este în creștere, numărul firmelor active majorându-se de la 35 în 2018 la 62 în 2023. Rata șomajului la nivel local (noiembrie 2024) corespundea unui număr de 78 șomeri înregistrați [Sursa: AJPIS Ilfov].

2.4. Infrastructura Generală și Specifică Turismului

2.4.1. Infrastructura de transport:

Rețeaua rutieră (DN2, DJ100, DJ300, drumuri comunale), starea tehnică, accesibilitatea; transportul public (rute STB: R403, R417, R457), frecvența, calitatea serviciilor.

Comuna este traversată de DN2 (E85) în satul Șindrilița (profil 10-12m) și deservită de drumurile județene DJ100 (Cozieni, Găneasa - Afumați, profil ~7m) și DJ300 (Moara Domnească, Găneasa, Cozieni - Centura Capitalei, profil ~6,5m). Rețeaua este completată de DC29 (profil ~5-5,5m). Starea drumurilor naționale și județene este bună (asfaltate), dar acestea sunt adesea subdimensionate pentru volumul de trafic. Drumurile comunale sunt parțial asfaltate. Transportul public este asigurat de cel puțin trei linii STB (R403, R417, R457), în baza unui contract pe 10 ani demarat în 2021. Un proiect de sens giratoriu pe DN2 în Șindrilița este prevăzut a fi finanțat prin PNRR, gestionat de CNAIR. Pistele de biciclete sunt inexistente la momentul actual.



2.4.2. Infrastructura tehnico-edilitară: gradul de acoperire cu rețele de apă, canalizare, gaze naturale, energie electrică, telecomunicații (fibră optică).

Comuna beneficiază de rețea de apă curentă, cu o acoperire estimată la 80%. Rețeaua de canalizare este deficitară, dar se află în curs de extindere printr-un proiect regional major, cu o valoare de 245.065.894,30 lei fără TVA, care vizează extinderea rețelelor de apă și canalizare în Găneasa și Afumați. Rețeaua de gaze naturale este în curs de extindere, fiind necesari peste 20 km noi de rețea. Acoperirea cu energie electrică este de aproximativ 97%. Există proiecte pentru dezvoltarea producției de energie fotovoltaică și pentru instalarea de stații de încărcare pentru vehicule electrice. Rețelele de telefonie și fibră optică sunt disponibile în majoritatea zonelor locuite.

2.4.3. Infrastructura de cazare și alimentație publică existentă (pensiuni, restaurante etc.).

Infrastructura de cazare include unități clasificate precum Mercure Conacul Cozieni Resort & Spa (4 stele, 24 de camere) și Pensiunea Patrick (3 margarete, 10 camere), alături de alte câteva unități de mici dimensiuni, capacitatea totală fiind estimată la 80-100 de locuri. Oferta de alimentație publică este limitată, concentrându-se în jurul restaurantului conacului și a unor mici terase și magazine locale.

2.4.4. Dotări publice relevante pentru turism (centre culturale, baze sportive, spații de agrement).

Comuna dispune de 2 cămine culturale, 2 biblioteci (dintre care una publică), 5 școli și 5 grădinițe. Ca spații de agrement, se remarcă zona de picnic amenajată în Pădurea Pustnicul ("Zahana Pustnicul") și potențialul pentru trasee nemarcate de drumeție și ciclism. Autoritatea locală are în vedere un proiect de amenajare a unei baze de agrement pe malul lacului din satul Piteasca.

2.5. Cadrul Natural și de Mediu – Potențial și Constrângeri

2.5.1. Resurse naturale:

Păduri (Eforie, Pustnicul, Cojasca, Găneasa – parte din Codrii Vlăsiei), **ape** (râuri, lacuri), **peisaje specifice**.

Comuna Găneasa deține un patrimoniu natural valoros, incluzând pădurile Eforie, Pustnicul, Cojasca și Găneasa, care sunt rămășițe ale vechilor Codri ai Vlăsiei [Sursa: Condeie Ilfovene, 2013]. Rețeaua hidrografică este formată din râul Pasărea și afluenții săi, precum și lacurile Pasărea și Pustnicul, oferind un peisaj specific Câmpiei Vlăsiei.

2.5.2. Arii naturale protejate în proximitate (ex. Lacul și Pădurea Cernica – sit Natura 2000) și potențialul lor de atracție.

Învecinarea la sud cu două situri Natura 2000, Lacul și Pădurea Cernica, crește valoarea ecologică a zonei. Deși Găneasa nu se suprapune direct cu situl Grădiștea-Căldărușani-Dridu, proximitatea poate fi valorificată prin crearea de circuite ecoturistice extinse.

2.5.3. Calitatea factorilor de mediu (aer, apă, sol) și nivelul de zgomot.

Conform rapoartelor anuale ale APM Ilfov, calitatea aerului este în general bună, dar cu posibile depășiri punctuale pentru particulele în suspensie (PM10, PM2.5). Calitatea apei de suprafață necesită monitorizare constantă pentru a asigura siguranța activităților de pescuit și agrement. Solurile sunt



predominant cernoziomuri fertile, favorabile agriculturii. Nivelul de zgomot este probabil ridicat în proximitatea DN2.

2.5.4. Riscuri naturale (inundații pe râul Pasărea/Șindrilița, seismicitate) și impactul lor asupra dezvoltării turistice.

Conform hărților de hazard la inundații publicate de ANAR, există un risc de inundații pe terenurile agricole joase de-a lungul râului Pasărea. Riscul seismic, conform codului de proiectare P100, corespunde unei accelerații a terenului pentru proiectare (ag) de 0,2g. Aceste riscuri trebuie integrate în planificarea oricăror dezvoltări turistice, în special a infrastructurii de cazare.

2.6. Patrimoniul Cultural-Istoric

2.6.1. Inventarierea și analiza monumentelor istorice (Biserica „Sf. Nicolae” Moara Domnească, Biserica „Adormirea Maicii Domnului” Piteasca).

Comuna deține două monumente istorice clasate în Lista Monumentelor Istorice (LMI):

- Biserica „Sf. Nicolae” din Moara Domnească (cod LMI IF-II-m-B-15297), datată 1817 și modificată în 1909.
- Biserica „Adormirea Maicii Domnului” din Piteasca (cod LMI IF-II-m-B-15305), datată în a doua jumătate a secolului al XIX-lea (cca. 1849).

Ambele sunt considerate în stare bună de conservare, beneficiind de intervenții recente sau fiind în curs de avizare pentru restaurare.

2.6.2. Clădiri și ansambluri cu valoare arhitecturală (Conacul Cozieni).

Conacul I.D. Podgoreanu din Cozieni (1910), recent restaurat (2022-2023) și transformat în Mercure Conacul Cozieni Resort & Spa, reprezintă un punct de atracție major, având un parc de 9.000 mp. O altă clădire de valoare este Biserica “Intrarea în Biserică a Maicii Domnului” din Găneasa, cu pisania datată între anii 1859-1869.

2.6.3. Tradiții, meșteșuguri, obiceiuri locale, evenimente culturale și gastronomie specifică.

Istoria multiethnică a satului Găneasa a lăsat o amprentă culturală specifică. Meșteșugurile tradiționale (împletituri, prelucrarea lemnului) sunt pe cale de dispariție, dar pot fi revitalizate. Evenimentele locale precum Ziua Comunei, târgul de toamnă și hramurile bisericilor constituie puncte de atracție sezoniere. Gastronomia se remarcă prin produse locale precum peștele proaspăt, legumele, mierea, brânzeturile și dulceața de trandafiri (specifică zonei Moara Domnească).

2.6.4. Starea de conservare a patrimoniului și potențialul de valorificare turistică.

Principalele monumente istorice se află într-o stare bună de conservare. Potențialul de valorificare turistică este ridicat, în special pentru ansamblul format de Conacul Cozieni, Mănăstirea Pasărea (un obiectiv emblematic al secolului al XIX-lea, cu un valoros muzeu de artă bisericească) și Schitul Găneasa (stil neobrâncovenesc, 1995-1999).



2.7. Cadrul Legal și Strategic Relevant pentru Dezvoltarea Turistică

2.7.1. Prevederile PUG-ului existent al Comunei Găneasa referitoare la turism.

PUG-ul anterior, aprobat prin HCL nr. 18/2001 și a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCL nr. 24/2018, nu conține prevederi specifice explicite pentru dezvoltarea turismului, acesta nefiind considerat o funcțiune prioritară la momentul elaborării. Zonele cu potențial turistic actual (malurile lacurilor, proximitatea pădurilor) erau încadrate la acea dată preponderent în categorii funcționale precum "zonă agricolă" sau "spații verzi", fără reglementări specifice care să încurajeze investițiile în turism.

2.7.2. Strategia de Dezvoltare a Județului Ilfov 2020-2030 – obiective și priorități relevante pentru turismul în Găneasa.

Strategia județeană pentru orizontul 2030 include direcții strategice privind dezvoltarea turismului în zona metropolitană și valorificarea patrimoniului natural și cultural local, oferind un cadru de susținere pentru inițiativele din Găneasa.

2.7.3. Planul de Dezvoltare Regională București-Ilfov 2021-2027 – oportunități de finanțare.

PDR București-Ilfov 2021-2027 oferă axe de finanțare prioritare pentru proiecte de dezvoltare a infrastructurii turistice, conservarea și valorificarea patrimoniului, precum și pentru promovarea turismului rural și ecologic, reprezentând o sursă majoră de finanțare pentru proiectele propuse în acest studiu.

2.7.4. Planul de Mobilitate Urbană Durabilă București-Ilfov – implicații pentru accesibilitate și transport turistic.

PMUD (2016-2030), care include și Comuna Găneasa, are implicații directe asupra accesibilității rutiere și a calității transportului public, factori esențiali pentru dezvoltarea unui turism accesibil și durabil.

2.7.5. Strategia Națională pentru Dezvoltarea Turismului 2023-2035 – principii și direcții generale.

Strategia Națională oferă cadrul conceptual și principiile pentru dezvoltarea durabilă a turismului în România, pe care toate propunerile la nivel local trebuie să le respecte și să le integreze.

2.7.6. Alte reglementări specifice (arii protejate, monumente istorice etc.).

Legislația specifică privind protecția monumentelor istorice (Legea nr. 422/2001) și regimul ariilor naturale protejate (OUG nr. 57/2007) va influența direct și va condiționa posibilitățile de dezvoltare turistică în zonele de protecție aferente obiectivelor clasate și în proximitatea siturilor Natura 2000.



CAPITOLUL 3: IDENTIFICAREA ȘI EVALUAREA POTENȚIALULUI TURISTIC AL COMUNEI GĂNEASA

Acest capitol își propune să identifice și să evalueze în mod detaliat potențialul turistic al comunei Găneasa, pornind de la resursele naturale și antropice existente și de la contextul socio-economic și geografic prezentat în capitolele anterioare. Analiza vizează conturarea principalelor tipuri de turism pretabile pentru dezvoltare, o inventariere critică a resurselor și o evaluare SWOT (Puncte Tari, Puncte Slabe, Oportunități, Amenințări) a sectorului turistic local. Concluziile acestei analize vor fundamenta direct propunerile de reglementare urbanistică din cadrul Planului Urbanistic General, asigurând transpunerea potențialului identificat în măsuri concrete de dezvoltare teritorială.

3.1. Tipuri de Turism cu Potențial de Dezvoltare în Comuna Găneasa

Pe baza caracteristicilor comunei Găneasa, se conturează mai multe tipuri de turism care ar putea fi dezvoltate sinergic, contribuind la o ofertă turistică diversificată și adaptată cererii actuale:

3.1.1. Turism rural și agroturism

Comuna Găneasa, prin specificul său predominant rural, caracterizat de o pondere importantă a terenurilor agricole (aproximativ 3.532 ha) și de tradiții legate de agricultură, pescuit și apicultură, dispune de un potențial semnificativ pentru dezvoltarea turismului rural și a agroturismului.

Acest tip de turism poate contribui la diversificarea economiei locale și la valorificarea resurselor existente, prin următoarele direcții de dezvoltare:

- cazarea turiștilor în gospodării tradiționale amenajate sau în pensiuni agroturistice, oferind experiențe autentice de viață rurală;
- valorificarea produselor agricole locale (legume, fructe, miere, brânzeturi, pește) prin organizarea de degustări, târguri de producători locali sau prin includerea acestora în meniurile unităților de alimentație publică; un exemplu relevant îl reprezintă potențiala reconversie a Conacului Podgoreanu într-o unitate de procesare și degustare de produse vitivinicole;
- organizarea de ateliere demonstrative sau participative pentru meșteșuguri tradiționale (de exemplu împletituri, prelucrarea lemnului), chiar dacă acestea sunt în prezent pe cale de dispariție;
vizitarea unor ferme funcționale, existente sau nou create, care să permită interacțiunea directă cu animalele și cu activitățile agricole specifice zonei.

Pentru susținerea acestui tip de dezvoltare, se recomandă ca Planul Urbanistic General să prevadă unități teritoriale de referință (UTR) adecvate în zonele cu caracter rural bine conservat, care să permită realizarea de pensiuni agroturistice în condiții controlate. Acestea vor respecta un regim de înălțime redus (maximum P+1+M), indicatori urbanistici restrictivi (POT maxim 15–20%) și condiționarea utilizării unor materiale de construcție compatibile cu specificul rural tradițional.

3.1.2. Ecoturism și turism activ/de natură

Cadrul natural valoros al comunei Găneasa, caracterizat prin prezența pădurilor Eforie, Pustnicul, Cojasca și Găneasa, precum și prin rețeaua hidrografică reprezentată de râul Pasărea și de lacurile



aferente, inclusiv Lacul Pasărea, oferă premise favorabile pentru dezvoltarea ecoturismului și a turismului activ.

În acest context, pot fi avute în vedere următoarele direcții de valorificare:

- amenajarea de trasee pentru drumeții și ciclism prin zonele forestiere și de-a lungul malurilor apelor, însoțite de panouri informative privind flora și fauna locală;
- organizarea de tururi ghidate pentru observarea păsărilor (birdwatching), în special în zona Lacului Pasărea, care prezintă potențial ca habitat pentru avifauna acvatică;
- dezvoltarea unor facilități de agrement cu impact redus asupra mediului, precum pontoane pentru pescuit sportiv, observatoare de faună sau zone de picnic ecologice;
- promovarea activităților recreative non-motorizate pe luciile de apă, cum ar fi caiacul, canoaa sau hidrobicicletele.

Pentru susținerea acestor activități, Planul Urbanistic General va institui zone de protecție a peisajului de-a lungul coridoarelor verzi, respectiv pe malurile apelor și în zona lizierei pădurilor. În cadrul acestor zone, Regulamentul Local de Urbanism va interzice realizarea construcțiilor cu caracter permanent și va permite exclusiv amenajări ușoare, reversibile, destinate turismului activ și recreativ, cu respectarea principiilor de protecție a mediului și a peisajului natural.

3.1.3. Turism cultural și istoric

Patrimoniul cultural-istoric al comunei Găneasa, deși nu foarte extins, are o valoare semnificativă și poate constitui un factor de atracție pentru un segment important de turiști interesați de istorie, cultură și spiritualitate. În acest sens, pot fi dezvoltate următoarele direcții de valorificare:

- realizarea unor circuite de vizitare a monumentelor istorice, cu accent pe Biserica „Sfântul Nicolae” din Moara Domnească (monument istoric, cod LMI IF-II-m-B-15297), Biserica „Adormirea Maicii Domnului” din Piteasca (monument istoric, cod LMI IF-II-m-B-15305), precum și pe Conacul I.D. Podgoreanu din Cozieni (construit în anul 1910, restaurat);
- dezvoltarea pelerinajelor și a turismului religios, prin includerea Mănăstirii Pasărea (obiectiv emblematic, cod LMI IF-II-a-B-15301) și a Schitului Găneasa în trasee tematice; participarea la evenimente culturale tradiționale, precum hramurile bisericilor, Ziua Comunei sau târgurile de meșteșugari;
- valorificarea istoriei locale prin vizitarea unor puncte de interes secundare și, eventual, prin amenajarea unui mic muzeu sătesc cu rol educativ și cultural.

Pentru protejarea și conservarea acestor resurse, Planul Urbanistic General va delimita zone de protecție aferente fiecărui monument istoric, în conformitate cu prevederile Legii nr. 422/2001. În interiorul acestor zone, Regulamentul Local de Urbanism va stabili reglementări stricte privind intervențiile asupra fondului construit, amenajările exterioare și spațiile publice adiacente, astfel încât să fie asigurată conservarea valorii istorice și culturale a obiectivelor.



3.1.4. Turism de weekend și de proximitate

Poziția comunei Găneasa, la doar 15 km (calcul GIS de la limita administrativă la Centura București), o face o destinație ideală pentru turismul de weekend și excursiile de o zi. Acest segment de piață este în continuă creștere, locuitorii marilor orașe căutând evadări rapide în natură și experiențe autentice în proximitatea domiciliului. Oferta turistică a Găneasa ar trebui să se concentreze pe atragerea acestui public prin:

- Pachete atractive de weekend (cazare, masă, activități recreative).
- Facilități pentru familiile cu copii (locuri de joacă, interacțiuni cu animale, ateliere educative).
- Evenimente speciale organizate în weekend-uri (târguri, festivaluri, competiții sportive locale).

3.1.5. Turism de tranzit

Traversarea comunei de către DN2(E85) generează un flux constant de trafic de tranzit. Deși majoritatea călătorilor doar traversează comuna, o parte dintre aceștia ar putea fi atrași să facă o oprire dacă ar exista o ofertă specifică:

- Puncte de informare și vânzare a produselor locale tradiționale amplasate strategic pe DN2 (în zona Șindrilița).
- Restaurante cu specific local și parcare pentru tranzit.
- Indicatoare turistice clare către principalele obiective din comună, vizibile de pe DN2.

PUG-ul poate reglementa aceste aspecte prin definirea unor zone funcționale specifice pentru comerț și servicii de-a lungul DN2 (UTR-uri de tip CB/IS – Comerț/Servicii), cu reguli clare privind amplasarea, estetica construcțiilor și amenajarea spațiilor publicitare, pentru a asigura o imagine coerentă și atractivă.

3.1.6. Turism sportiv și de agrement

Dezvoltarea unor facilități de agrement poate atrage turiști interesați de activități sportive și recreative:

- Amenajarea unor baze sportive (terenuri de fotbal, tenis, baschet) care să poată fi închiriate.
- Crearea unor facilități de agrement pe malul lacurilor (pontoane, zone de plajă amenajate, închiriere echipament nautic).
- Potențial pentru sporturi de aventură ușoară (ex. trasee de mountain-bike, tiroliană în zonele forestiere).

PUG-ul va facilita aceste dezvoltări prin delimitarea unor zone funcționale dedicate sportului și agrementului (ex. "Zonă de Agrement - ZA" sau "Baze Sportive - BS") în cadrul RLU, cu indicatori urbanistici și reguli de amenajare specifice, care să permită o dezvoltare coerentă și integrată.

3.2. Analiza Detaliată a Resurselor Turistice Naturale

3.2.1. Peisajul specific Câmpiei Vlăsiei.

Comuna Găneasa se înscrie în peisajul caracteristic al Câmpiei Vlăsiei, parte a Câmpiei Române. Acest peisaj, deși aparent monoton, oferă un cadru pitoresc și relativ neantropizat, cu un relief de câmpie



tabulară netedă, atractiv pentru turiștii în căutare de liniște, aer curat și contact cu natura. Remanențele Codrilor Vlășiei, sub forma pădurilor existente, constituie elementul definitoriu și cel mai valoros din punct de vedere peisagistic și ecologic [Condeie Ilfovene, 2013].

3.2.2. Pădurile din arealul comunei și din proximitate (potențial pentru trasee tematice și recreere)

Pădurile Eforie, Pustnicul, Cojasca și Găneasa, rămășițe ale vechilor Codri ai Vlășiei, însumează o suprafață semnificativă de aproximativ **442 ha** și reprezintă principala resursă naturală a comunei pentru recreere și turism activ.

Aceste zone forestiere oferă oportunități variate pentru:

- drumeții și plimbări în natură, pe poteci existente sau amenajate;
- cicloturism, pe trasee adaptate prin pădure;
- observarea florei specifice (stejar, cer, frasin, tei, carpen) și a faunei locale (vulpe, iepure, fazan, diverse specii de păsări).

Pădurea Pustnicul, în special, este deja recunoscută ca zonă de agrement, beneficiind de o arie de picnic amenajată („Zahana Pustnicului”).

Proximitatea față de situl Natura 2000 Pădurea Snagov poate fi valorificată prin dezvoltarea unor coridoare ecologice și a unor trasee turistice extinse, cu respectarea regimului de protecție a mediului.

3.2.3. Rețeaua hidrografică (râurile Pasărea, Piteasca, Șindrilița și lacurile aferente) – potențial pentru agrement nautic și pescuit sportiv

Râul Pasărea, împreună cu afluenții săi Piteasca și Șindrilița, formează o rețea hidrografică importantă care contribuie la modelarea peisajului local. Pe cursul râului Pasărea s-a format Lacul Pasărea (Pustnicu), cu valoare ecologică și recreativă semnificativă.

Potențialul turistic și recreativ al acestor ape include:

- pescuit sportiv – lacurile sunt populate cu specii precum crapul, carasul și știuca, atrăgând pescari amatori; existența terasei „La Păstrăv” din Piteasca sugerează prezența unor amenajări piscicole;
- agrement nautic – plimbări cu barca, activități de tip caiac-canoe pe Lacul Pasărea; relaxare pe malul apei și observarea peisajului natural.

Suprafața totală a terenurilor ocupate de ape și bălți pe teritoriul comunei era, în anul 2023, de aproximativ **120 ha**.

3.2.4. Flora și fauna specifică – oportunități pentru turism de observație

Pădurile din comuna Găneasa adăpostesc o faună caracteristică zonei de silvostepă, reprezentată de specii precum vulpea, iepurele, fazanul, ciocănitoarea și privighetoarea, precum și o floră diversă dominată de stejar, frasin, tei și carpen.

Lacurile și zonele umede constituie habitate importante pentru păsările de apă, cum sunt rațele sălbatice, stârcii și lișițele [Condeie Ilfovene, 2013].



Deși pe teritoriul comunei nu sunt identificate arii naturale protejate de interes național, proximitatea sitului Natura 2000 Grădiștea–Căldărușani–Dridu (la nord) și a sitului Natura 2000 Lacul și Pădurea Cernica (la sud) sporește valoarea ecologică a zonei și potențialul pentru dezvoltarea turismului de observare a naturii și a activităților de tip birdwatching.

3.3. Analiza Detaliată a Resurselor Turistice Antropice

3.3.1. Monumentele istorice și de arhitectură – starea de conservare, accesibilitate, potențial de includere în circuite turistice.

Comuna Găneasa deține un patrimoniu antropic valoros, cu potențial turistic semnificativ, reprezentat prin următoarele obiective de interes cultural, religios și arhitectural:

- **Mănăstirea Pasărea** – monument istoric (cod LMI **IF-II-a-B-15301**), ctitorie a Sfântului Calinic de la Cernica (1813/1846), situată pe malul lacului Pasărea. Include un muzeu de artă bisericească veche și reprezintă principalul pol de atracție religioasă și culturală din zonă.
- **Schitul Găneasa (Sfinții Mihail și Gavriil)** – construit în perioada 1995–1999, în stil brâncovenesc, amplasat pe malul lacului, oferind un cadru de reculegere și liniște, cu potențial de integrare în trasee de turism religios.
- **Biserica „Sfântul Nicolae” din Moara Domnească** – monument istoric (cod LMI **IF-II-m-B-15297**), datând din anul 1817 (cu modificări realizate în 1909). În incintă se află cavoul familiei Kotzebue.
- **Biserica „Adormirea Maicii Domnului” din Piteasca** – monument istoric (cod LMI **IF-II-m-B-15305**), datând din a doua jumătate a secolului al XIX-lea (cca. 1849).
- **Conacul Podgoreanu (Mercure – Conacul Cozieni)** – construit în anul **1910**, restaurat în **2022** și transformat într-un hotel de 4 stele. Reprezintă o investiție majoră în turismul local. Parcul aferent conacului are o suprafață de aproximativ **9.000 mp**.

Starea de conservare a acestor obiective este, în general, bună, unele beneficiind de lucrări de restaurare recente. **Accesibilitatea** este asigurată prin rețeaua de drumuri județene și comunale, iar **potențialul de includere în circuite turistice** (regionale și/sau tematice – cultural, religios, arhitectural) este ridicat.

3.3.2. Patrimoniul imaterial: tradiții, meșteșuguri, evenimente culturale locale (ex. Ziua Comunei), gastronomie locală.

Comuna Găneasa păstrează elemente de patrimoniu imaterial care pot fi valorificate turistic:

- Tradiții agricole și piscicole.
- Meșteșuguri pe cale de dispariție (împletituri din papură, prelucrarea lemnului, sculptură cruci).
- Evenimente locale: Ziua Comunei, târgul de toamnă, hramurile bisericilor (ex. Sf. Treime la Mănăstirea Pasărea).
- Gastronomie locală: preparate din pește proaspăt, legume și fructe din producția locală, miere de albină, brânzeturi tradiționale, trandafiri de dulceață (Moara Domnească).



3.3.3. Infrastructura de cazare și alimentație publică existentă – capacitate, calitate, diversitate.

Capacitatea de cazare este încă redusă, dar în creștere:

- Mercure Conacul Cozieni Resort & Spa (4 stele): 24 camere, restaurant, centru spa.
- Pensiunea Patrick (3 margarete): 10 camere.
- Alte pensiuni/vile mici și cazări prin Airbnb: total estimat la 80-100 locuri de cazare în comună și proximitate.

Oferta de alimentație publică include restaurantul Conacului Cozieni, Terasa "La Păstrăv" din Piteasca, și mici unități locale. Există tarabe sezoniere cu produse locale la Mănăstirea Pasărea.

3.3.4. Alte atracții și facilități (puncte de interes local, ferme agro-turistice etc.).

- Arhitectură rurală tradițională: case vechi țărănești, cu potențial de integrare în oferte agroturistice.
- Ferma Animalelor (Pantelimon): atracție pentru familii cu copii, situată în imediata vecinătate.
- Căminul Cultural Găneasa: renovat, cu o sală de 150 de locuri, poate găzdui evenimente culturale și turistice.
- Trasee de drumeție/ciclism nemarcate: poteci prin pădure și pe lângă lac, utilizate de localnici.

3.4. Analiza SWOT a Sectorului Turistic în Comuna Găneasa

3.4.1. Puncte Tari (Strengths):

1. Poziție geografică strategică

Comuna Găneasa beneficiază de proximitatea față de municipiul București (aprox. 15 km) și de o bună accesibilitate, asigurată prin DN2 și rețeaua de drumuri județene.

- **Recomandare PUG:** Consolidarea rolului de poartă de intrare estică în zona de agrement a Codrilor Vlăsiei, prin reglementarea unor coridoare de mobilitate alternativă (piste velo) de-a lungul drumurilor județene și prin protejarea perspectivelor peisagistice asociate acestora.

2. Cadru natural atractiv

Prezența pădurilor Eforie, Pustnicul, Cojasca și Găneasa, a lacurilor (în special Lacul Pasărea) și a peisajului rural specific Câmpiei Vlăsiei conferă comunei un potențial ridicat pentru recreere, ecoturism și turism activ.

- **Recomandare PUG:** Instituirea unor zone de protecție a peisajului (ZP) de-a lungul coridoarelor verzi (malurile apelor, lizierele pădurilor) și în jurul masivelor forestiere, cu reglementări stricte de construire prevăzute în Regulamentul Local de Urbanism.

3. Patrimoniu cultural-religios de interes



Existența unor obiective de valoare culturală și spirituală, precum Mănăstirea Pasărea, Schitul Găneasa, bisericile monument istoric și Conacul Cozieni, constituie un atu important pentru identitatea locală și pentru dezvoltarea turismului cultural și religios.

- **Recomandare PUG:** Delimitarea zonelor de protecție aferente monumentelor istorice clasate, în conformitate cu legislația în vigoare, și stabilirea unor reglementări urbanistice specifice pentru aceste perimetre, menite să asigure conservarea și punerea în valoare a patrimoniului.
4. **Investiții recente în infrastructura turistică:** Mercure Conacul Cozieni (4 stele), Pensiunea Patrick (3 margarete).
- **Recomandare PUG:** Crearea unui cadru urbanistic predictibil și favorabil pentru noi investiții de calitate în turism, prin definirea unor UTR-uri dedicate (ex. turism/agrement).
5. **Sprijin strategic național/regional:** Alinierea cu strategiile de dezvoltare a turismului rural și ecologic.
- **Recomandare PUG:** Includerea unui capitol distinct în Memoriul General al PUG care să demonstreze alinierea cu strategiile de rang superior, facilitând avizarea și accesarea de fonduri.
6. **Comunitate locală relativ tânără și deschisă:** Populație activă, cu potențial de implicare în activități turistice.
7. **Patrimoniu gastronomic și produse locale:** Pește, legume, miere, brânzeturi, trandafiri de dulceață.
- **Recomandare PUG:** Permitea, în anumite UTR-uri rurale, a construcțiilor anexe pentru procesarea și desfacerea produselor agricole (puncte gastronomice locale, mici magazine), condiționat de integrarea arhitecturală.

3.4.2. Puncte Slabe (Weaknesses):

1. **Lipsa notorietății ca destinație turistică:** Comuna nu este încă percepută ca o destinație turistică consacrată.
2. **Infrastructură locală parțial deficitară:** Unele drumuri comunale/sătești neasfaltate, lipsa canalizării complete (proiect în derulare până în 2026).
 - **Recomandare PUG:** Prioritizarea în Programul de investiții anexa la PUG a proiectelor de modernizare a drumurilor comunale care deservește obiective turistice (ex: drumul spre Schitul Găneasa).
3. **Capacitate de cazare și servicii turistice reduse:** Număr limitat de locuri de cazare (80-100 estimat), lipsa unor agenți economici importanți în turism.
4. **Lipsa infrastructurii turistice de bază:** Centre de informare turistică, semnalistică adecvată, parcări amenajate la obiective, grupuri sanitare publice.
 - **Recomandare PUG:** Rezervarea de terenuri în planul de zonificare pentru viitoare dotări publice de interes turistic (ex. Centru de Informare Turistică, parcări publice).
5. **Lipsa pistelor de biciclete și a trotuarelor continue în multe zone.**



- **Recomandare PUG:** Includerea în RLU a obligativității realizării de trotuare și piste de biciclete la orice proiect de modernizare a drumurilor principale și la dezvoltările rezidențiale noi.

3.4.3. Oportunități (Opportunities):

1. **Accesarea fondurilor europene și naționale:** Programe dedicate dezvoltării turismului rural, ecologic și cultural (PNRR, Program Regional, GAL-uri).
 - **Recomandare PUG:** Crearea unui portofoliu de proiecte prioritare, cu documentații pre-aprobate la nivel de PUG (fișe de proiect), pentru a crește viteza de accesare a finanțărilor.
2. **Creșterea cererii pentru turism de proximitate și experiențe autentice:** Trend favorabil pentru destinații precum Găneasa.
3. **Dezvoltarea de parteneriate:** Colaborare cu agenți economici, autorități (CJ Ilfov, ADRBI), ONG-uri.
4. **Implicarea comunității locale:** Dezvoltarea antreprenoriatului local, formarea de ghizi, crearea de produse tradiționale.
5. **Digitalizarea promovării și a serviciilor turistice:** Crearea unui website și a unei aplicații mobile dedicate.

3.4.4. Amenințări (Threats):

1. **Dezvoltare imobiliară necontrolată:** Risc de degradare a peisajului și a caracterului rural.
 - **Recomandare PUG:** Stabilirea unor UTR-uri cu regim de construire strict (indicatori urbanistici, materiale, cromatică) în zonele cu valoare peisagistică și în vetrele satelor tradiționale.
2. **Concurența altor destinații din jurul Bucureștiului:** Necesitatea unei oferte competitive și diferențiate.
3. **Lipsa personalului calificat în turism:** Dificultatea de a atrage și menține personal specializat.
4. **Impacturi negative asupra mediului:** Risc de poluare (deșeuri, trafic) dacă turismul nu este gestionat durabil.
 - **Recomandare PUG:** Impunerea prin RLU a unor condiții stricte de management al deșeurilor și a apelor uzate pentru toate dezvoltările turistice noi și condiționarea autorizării de realizarea unor studii de impact asupra mediului pentru proiectele de anvergură.

Sinteza SWOT indică un potențial considerabil, dar și provocări importante. Strategiile de dezvoltare vor trebui să capitalizeze punctele tari și oportunitățile, abordând în același timp punctele slabe și minimizând amenințările, pentru a asigura o dezvoltare turistică durabilă și benefică pentru comuna Găneasa.



CAPITOLUL 4: DIRECȚII STRATEGICE PENTRU VALORIFICAREA DURABILĂ A POTENȚIALULUI TURISTIC ȘI TRANSUNEREA ACESTORA ÎN REGLEMENTĂRI URBANISTICE

Acest capitol conturează direcțiile strategice, obiectivele și propunerile de acțiune menite să ghideze dezvoltarea sectorului turistic în comuna Găneasa pe termen mediu și lung. Propunerile se fundamentează pe analiza diagnostic a resurselor naturale și antropice, a infrastructurii existente și a contextului socio-economic, așa cum au fost prezentate în capitolele anterioare ale studiului. Rolul fundamental al acestui capitol este de a oferi soluții care să permită transpunerea lor directă în propunerile Planului Urbanistic General (PUG), în special în cadrul Regulamentului Local de Urbanism (RLU) și al planșelor de reglementări, formulând operațiuni urbane clare și fezabile.

4.1. Viziunea de Dezvoltare Turistică a Comunei Găneasa pentru Orizontul PUG

Găneasa va deveni o destinație atractivă și sustenabilă pentru turism rural, ecologic și cultural, recunoscută în regiunea București-Ilfov pentru autenticitatea experiențelor oferite, calitatea serviciilor și cadrul natural și istoric valoros, contribuind activ la bunăstarea comunității locale și la dezvoltarea economică echilibrată și durabilă a comunei, viziune materializată prin prevederile noului Plan Urbanistic General.

Această viziune reflectă potențialul identificat: proximitatea față de București (15 km), cadrul natural specific Câmpiei Vlăsiei cu pădurile (Eforie, Pustnicul, Cojasca, Găneasa) și Lacul Pasărea, precum și elementele de patrimoniu cultural-istoric (Mănăstirea Pasărea, bisericile monument din Moara Domnească și Piteasca, Conacul Cozieni). Viziunea se aliniază, de asemenea, cu tendințele actuale de creștere a cererii pentru turism de proximitate și experiențe autentice în natură.

4.2. Obiective Strategice SMART pe Termen Mediu și Lung

Pentru materializarea viziunii, se propun următoarele obiective strategice principale, corelate cu orizontul de valabilitate al PUG (10 ani):

4.2.1. Dezvoltarea și diversificarea ofertei turistice locale

Descriere: Crearea unui portofoliu variat de produse și servicii turistice care să valorifice specificul natural, cultural și rural al comunei, adresându-se unor segmente diverse de turiști și reducând sezonabilitatea.

Țintă SMART: Crearea a cel puțin **3 produse turistice integrate noi** (ex. trasee tematice funcționale, pachet de weekend, eveniment anual consacrat) în primii 5 ani de implementare a PUG, măsurabile prin numărul de utilizatori/participanți.

Recomandare PUG:

Planul Urbanistic General va sprijini acest obiectiv prin crearea de unități teritoriale de referință (UTR-uri) cu funcțiuni mixte (turism, agrement, servicii) și reglementări flexibile care să permită dezvoltarea controlată a serviciilor turistice în zonele cu potențial.



4.2.2. Îmbunătățirea infrastructurii generale și specifice turismului

Descriere: Modernizarea și extinderea infrastructurii de transport, a utilităților publice și a infrastructurii de primire turistică.

Țintă SMART: Asigurarea accesului rutier modernizat către 100% din obiectivele turistice majore și creșterea capacității de cazare autorizată cu cel puțin **30%** în primii 5 ani, pe baza unui inventar inițial clar.

Recomandare PUG:

PUG-ul va include o listă de investiții prioritare în infrastructura rutieră locală și va reglementa zonele pretabile pentru dezvoltarea de noi unități de cazare (UTR-uri cu funcțiune turistică), simplificând procedurile de autorizare în aceste perimetre, cu respectarea normelor de calitate arhitecturală.

4.2.3. Creșterea vizibilității și atractivității comunei Găneasa ca destinație turistică

Descriere: Dezvoltarea unui brand turistic local și promovarea activă a ofertei pe piețele țintă.

Țintă SMART: Pornind de la un nivel de referință (baseline) estimat la sub 5.000 de vizitatori/an (excluzând pelerinajul), se vizează o creștere a numărului de vizitatori anuali cu **50%** în primii 5 ani, măsurată prin date colectate de la CIT și principalii operatori.

4.2.4. Dezvoltarea capitalului uman și a competențelor în domeniul turismului

Descriere: Formarea resurselor umane locale pentru a activa în sectorul turistic și sprijinirea antreprenoriatului.

Țintă SMART: Calificarea a cel puțin **15 persoane** din comună în meserii specifice turismului în primii 5 ani, în parteneriat cu programe județene sau naționale.

4.2.5. Promovarea unui turism responsabil și durabil

Descriere: Asigurarea unui echilibru între dezvoltarea economică, conservarea patrimoniului și bunăstarea comunității.

Țintă SMART: Implementarea a cel puțin 2 măsuri concrete de turism durabil în primii 3 ani (ex. cod de conduită, program de management al deșeurilor la evenimente).

Recomandare PUG:

PUG-ul va institui **Zone Protejate (ZP)** pentru patrimoniul natural și cultural, cu reguli stricte de construire și funcționare înscrise în RLU, pentru a garanta conservarea pe termen lung a resurselor.

4.3. Propuneri de Dezvoltare a Produselor Turistice și Transpunerea în PUG

4.3.1. Crearea de trasee turistice tematice

Propuneri:

Traseul cultural-istoric "Pe urmele istoriei din Codrii Vlăsiei": Circuit auto/cicloturistic (Mănăstirea Pasărea, Schitul Găneasa, bisericile monument, Conacul Cozieni).



Traseul ecoturistic "Descoperă Pădurea Găneasa și Lacul Pasărea": Traseu pedestru/cicloturistic prin păduri și pe malul lacului. Se va corela cu proiectul regional "Circuitul Codrii Vlăsiei".

Traseul agroturistic "Gustul autentic din Găneasa": Circuit la ferme, producători locali și puncte gastronomice.

Recomandare PUG:

Includerea traseelor tematice în planșa de "Reglementări Turistice și de Agreement" a PUG. Regulamentul Local de Urbanism (RLU) va putea institui servituți de utilitate publică pentru asigurarea accesului pe anumite segmente de traseu și va reglementa amenajările permise de-a lungul acestora (ex. foisoare, panouri informative, coșuri de gunoi).

4.3.2. Dezvoltarea pachetelor turistice integrate

Notă Metodologică: Crearea de pachete turistice (ex. "Evadare la Găneasa", "Weekend de pelerinaj") este o activitate de management și marketing a destinației, realizată de operatorii turistici în colaborare cu autoritatea locală, nefiind un obiect al reglementării prin PUG.

4.3.3. Sprijinirea unităților de cazare și alimentație publică cu specific local

Propuneri: Încurajarea înființării de pensiuni agroturistice, dezvoltarea unui eco-camping la marginea pădurii Pustnicul, susținerea restaurantelor cu specific local.

Recomandare PUG: Se propune crearea în cadrul PUG a unor subzone funcționale distincte:

Subzona AT - Agroturism: Delimitată în vetrele satelor cu caracter rural păstrat, unde RLU va permite construcția de pensiuni cu respectarea unui regim de înălțime redus (ex. P+1E+M), indicatori urbanistici specifici (ex. POT max 20%), și condiționarea autorizării de folosirea unor finisaje și volumetrii tradiționale.

Subzona ZA - Zonă de Agreement: Delimitată în proximitatea pădurii Pustnicul, unde RLU va permite amenajarea de structuri de cazare ușoare, cu caracter reversibil (tip glamping/camping), interzicând construcțiile permanente.

4.3.4. Organizarea de evenimente și festivaluri tematice

Propuneri:

Festivalul "Zilele Găneasa", pelerinajul de Rusalii, târguri de toamnă.

Recomandare PUG:

Delimitarea în planșa de "Reglementări Urbanistice" a unor spații publice multifuncționale (ex. în zona centrală a comunei Găneasa sau pe malul lacului Piteasca), adecvate pentru organizarea de evenimente comunitare și târguri temporare, cu asigurarea dotărilor minime necesare (acces, utilități).

4.3.5. Crearea unui brand turistic local

Notă Metodologică: Dezvoltarea unui brand (identitate vizuală, slogan), crearea de suveniruri și promovarea acestora sunt activități de marketing și nu fac obiectul reglementărilor PUG.



4.4. Strategii Complementare de Marketing și Promovare (Externe PUG)

Notă: Următoarele strategii de marketing și promovare sunt esențiale pentru valorificarea investițiilor în infrastructura reglementată prin PUG, dar implementarea lor ține de politicile administrative și de managementul destinației, nu de reglementările urbanistice.

Conform Strategiei Naționale pentru Dezvoltarea Turismului 2023-2035, este necesară dezvoltarea strategiilor de marketing la nivel local și regional și identificarea piețelor țintă. Se recomandă:

1. **Dezvoltarea unei platforme online integrate** (website, aplicație mobilă, prezență pe rețele sociale).
2. **Colaborarea cu agenții de turism** și organizarea de infotrip-uri.
3. **Participarea la târguri de turism.**
4. **Dezvoltarea de parteneriate cu mass-media.**
5. **Crearea de materiale promoționale de calitate.**

4.5. Dezvoltarea Infrastructurii de Suport pentru Turism – Propuneri pentru PUG

4.5.1. Modernizarea căilor de acces:

Recomandare PUG: Includerea în "Programul de investiții publice", anexă la PUG, a proiectelor de modernizare și asfaltare a drumurilor comunale care deservește obiective turistice, cu prioritate pentru drumul de acces către Schitul Găneasa.

4.5.2. Amenajarea de parcări:

Recomandare PUG: Rezervarea prin planul de zonificare a unor terenuri în proprietate publică, în zonele adiacente obiectivelor turistice majore (Mănăstirea Pasărea, Conacul Cozieni, Pădurea Pustnicul), cu destinația "parcare publică".

4.5.3. Înființarea unui Centru de Informare Turistică (CIT):

Recomandare PUG: Stabilirea unei zone funcționale pentru "Instituții și Servicii Publice" (IS) într-o locație strategică (ex. centrul comunei) pentru amplasarea viitorului Centru de Informare Turistică.

4.5.4. Amplasarea de grupuri sanitare publice:

Recomandare PUG: Includerea în RLU a obligativității de a prevedea grupuri sanitare publice în cadrul oricăror proiecte noi de amenajare a spațiilor publice majore sau a zonelor de agrement.

4.5.5. Dezvoltarea rețelelor de utilități:

Recomandare PUG: Corelarea planșei de "Reglementări Edilitare" cu zonele de dezvoltare turistică propuse, asigurând includerea extinderii rețelelor de apă, canalizare și gaze în Planul de Acțiune al PUG, în concordanță cu proiectul regional finanțat prin Programul Dezvoltare Durabilă (PDD).



4.5.6. Îmbunătățirea semnalisticii turistice:

Recomandare PUG: Elaborarea și adoptarea unui "Regulament local de publicitate și semnalistică turistică", ca document anexă la PUG, care să stabilească reguli clare privind designul, materialele și amplasarea indicatoarelor turistice și a altor forme de publicitate în spațiul public.

4.6. Măsuri Complementare pentru Creșterea Calității Serviciilor (Externe PUG)

Notă: Următoarele măsuri sunt complementare reglementărilor PUG și țin de politicile administrative ale comunei și de dezvoltarea capitalului uman, fiind esențiale pentru succesul strategiei.

Conform Strategiei Naționale, îmbunătățirea abilităților angajaților din turism este o prioritate. Se recomandă:

1. **Organizarea de programe de formare și calificare profesională** pentru localnici.
2. **Implementarea unor standarde de calitate** și încurajarea clasificării unităților turistice.
3. **Stimularea antreprenoriatului local** prin consultanță și facilități.
4. **Promovarea colaborării și a parteneriatelor** între actorii locali din turism.

Prin implementarea acestor direcții strategice, atât prin instrumentele de reglementare ale PUG, cât și prin politicile administrative complementare, Comuna Găneasa își poate construi o ofertă turistică atractivă, sustenabilă și competitivă, valorificându-și în mod inteligent resursele și contribuind la dezvoltarea armonioasă a întregii comunități.



CAPITOLUL 5: PLAN DE ACȚIUNE ȘI IMPLEMENTARE

Prezentul capitol transpune direcțiile strategice și obiectivele definite în capitolele anterioare într-un set concret și etapizat de proiecte prioritare, estimări de resurse, responsabilități și mecanisme de monitorizare. Scopul este de a oferi un cadru operațional clar pentru valorificarea durabilă a potențialului turistic al comunei Găneasa, în concordanță cu viziunea generală a Planului Urbanistic General (PUG) și cu nevoile comunității locale. Acest plan de acțiune reprezintă anexa de fundamentare pentru Programul de Investiții și prioritățile de reglementare din noul PUG.

5.1. Portofoliu de Proiecte Prioritare pentru Dezvoltarea Turismului

Pornind de la resursele naturale și antropice identificate (Pădurile Eforie, Pustnicul, Cojasca, Găneasa, Lacul Pasărea, Biserica „Sf. Nicolae” Moara Domnească - LMI IF-II-m-B-15297, Biserica „Adormirea Maicii Domnului” Piteasca - LMI IF-II-m-B-15305, Conacul Cozieni) și de la obiectivele strategice de dezvoltare a ofertei turistice, se propune următorul portofoliu de proiecte prioritare:

- **Proiect 1: Centru de Informare Turistică (CIT) Găneasa**

Descriere: Înființarea unui centru modern de informare și promovare turistică, amplasat strategic în proximitatea Mănăstirii Pasărea, cu o suprafață de aproximativ 50 mp. Acesta va oferi informații complete despre atracțiile locale, hărți, materiale promoționale, suveniruri specifice și va include un punct de închiriere biciclete pentru explorarea traseelor tematice.

Obiectiv specific vizat: Creșterea nivelului de informare a vizitatorilor și a calității experienței turistice, conform Obiectivului Strategic de Creștere a Vizibilității.

Impact estimat: Creșterea duratei medii de vizitare a comunei, orientarea fluxurilor turistice, promovarea producătorilor și meșteșugarilor locali.

Termen de realizare: 2025-2027 (Proiectare și obținere avize: 2025-2026; Execuție și dotare: 2026-2027).

Surse de finanțare posibile: Programe naționale de finanțare pentru Centre de Informare Turistică (dacă vor fi relansate), buget local, co-finanțare Consiliul Județean Ilfov.

Responsabili principali: Primăria Comunei Găneasa (inițiator și manager de proiect), Consiliul Județean Ilfov (sprijin tehnic și co-finanțare), Mănăstirea Pasărea (partener pentru amplasament, dacă se consideră oportun).

Recomandare PUG: Amplasamentul CIT va fi reglementat în PUG prin UTR-ul "IS - Instituții și Servicii", cu indicatori urbanistici permișivi pentru funcțiunea propusă.

- **Proiect 2: Amenajarea și Marcarea Traseelor Turistice Tematice „Circuitul Codrii Vlăsiei – Găneasa”**

Descriere: Amenajarea și marcarea corespunzătoare a unui traseu pedestru de aproximativ 5 km (ex. Mănăstirea Pasărea – malul lacului – Schitul Găneasa – Pădurea Găneasa) și a unui traseu cicloturistic de aproximativ 15 km (ex. Cozieni – Găneasa – Moara Domnească – Piteasca – Pădurea Pustnicul – Cozieni), dotate cu panouri informative despre flora, fauna și istoria locală. Se va corela cu propunerea de traseu cicloturistic regional "Circuitul Codrii Vlăsiei".



Obiectiv specific vizat: Oferirea de opțiuni de agrement activ în natură și valorificarea cadrului natural, conform Obiectivului Strategic de Dezvoltare a Ofertei Turistice.

Impact estimat: Atragerea segmentului de turiști activi și a iubitorilor de natură, promovarea unui stil de viață sănătos, creșterea atractivității generale a zonei.

Termen de realizare: 2025-2026 (Proiectare tehnică și avizare: 2025; Execuție marcaje și panouri: 2026).

Surse de finanțare posibile: Buget local, sponsorizări de la firme locale/regionale, microgranturi de la Ministerul Turismului pentru dezvoltarea infrastructurii turistice minore.

Responsabili principali: Primăria Comunei Găneasa (Serviciul Urbanism/Mediu), în colaborare cu Salvamont Ilfov (pentru avizare și standarde marcaje), Ocolul Silvic București (pentru avize în zonele forestiere), ONG-uri de profil ecologic și turistic.

Recomandare PUG: Traseele turistice vor fi definite ca servituți de utilitate publică în PUG și vor fi reprezentate grafic în planșa de Reglementări Urbanistice, condiționând autorizarea construcțiilor în zonă de neafectarea acestora.

- **Proiect 3: Organizarea Festivalului Anual „Zilele Găneasa – Tradiție și Natură”**

Descriere: Inițierea și organizarea unui festival anual, pe durata a două zile (propunere: luna mai/iunie), care să celebreze patrimoniul cultural și natural al comunei. Evenimentul va include spectacole folclorice, târg de meșteșugari și producători locali, demonstrații gastronomice, activități recreative și sportive pentru toate vârstele.

Obiectiv specific vizat: Creșterea vizibilității destinației, stimularea mândriei locale și implicarea activă a comunității, conform Obiectivului Strategic de Creștere a Vizibilității și Dezvoltare a Capitalului Uman.

Impact estimat: Atragerea unui număr semnificativ de vizitatori, crearea unei tradiții locale, promovarea produselor și serviciilor locale, consolidarea coeziunii comunitare.

Termen de realizare: Ediție pilot în 2026, ulterior organizare anuală.

Surse de finanțare posibile: Buget local, Consiliul Județean Ilfov (prin programe de finanțare culturală), sponsorizări de la agenți economici.

Responsabili principali: Primăria Comunei Găneasa (Compartimentul Cultură/Tineret), Căminul Cultural Găneasa, Școala Gimnazială Găneasa, Parohiile locale, în parteneriat cu Consiliul Județean Ilfov (Centrul Județean pentru Conservarea și Promovarea Culturii Tradiționale Ilfov).

Recomandare PUG: PUG va delimita o zonă multifuncțională "EV - Evenimente" în proximitatea Căminului Cultural, permițând amenajări temporare pentru festival.

- **Proiect 4: Dezvoltarea unui Punct Gastronomic Local și a unei Piețe de Produse Tradiționale**

Descriere: Amenajarea unui punct gastronomic autorizat (micro-restaurant sau spațiu de degustare) cu specific local, unde se vor servi preparate tradiționale din ingrediente locale. Concomitent, se va organiza o piață săptămânală (ex. sâmbăta) pentru desfacerea produselor



agricole și artizanale locale (legume, fructe, miere, brânzeturi, pește, produse de panificație, obiecte meșteșugărești). Se va lua în considerare implementarea propunerii.

Obiectiv specific vizat: Valorificarea superioară a produselor agricole locale și a gastronomiei tradiționale, oferirea de experiențe culinare autentice turiștilor și creșterea veniturilor pentru producătorii locali, conform Obiectivului Strategic de Dezvoltare a Ofertei Turistice.

Impact estimat: Sprijinirea micilor producători, crearea de locuri de muncă, promovarea identității gastronomice locale, diversificarea ofertei turistice.

Termen de realizare: Amenajare și autorizare punct gastronomic: 2025-2026; Inaugurare piață săptămânală: 2026.

Surse de finanțare posibile: Fonduri europene prin GAL (Grup de Acțiune Locală) pentru diversificarea economiei rurale, investiție privată (pentru punctul gastronomic) cu sprijin logistic din partea primăriei, buget local (pentru amenajarea spațiului pieței).

Responsabili principali: Primăria Comunei Găneasa (facilitare și amenajare spațiu piață), Asociația Producătorilor Locali (dacă se va constitui), Direcția Sanitar-Veterinară Ilfov (pentru autorizare punct gastronomic), un antreprenor local interesat.

Recomandare PUG: Se va introduce în RLU posibilitatea autorizării Punctelor Gastronomice Locale în zonele de locuințe (L) și agroturism (AT), cu respectarea normelor de igienă și a unui regim de construire care să nu deranjeze vecinătățile.

- **Proiect 5: Studiu de Fezabilitate pentru Restaurarea și Valorificarea Turistică a Ansamblului Fostei Mori Domnești și Amenajarea unui Muzeu al Satului Găneasa**

Descriere: Elaborarea unui studiu de fezabilitate detaliat pentru potențiala reconstituire/restaurare a morii istorice din Moara Domnească (menționată ca fiind construită de Șerban Cantacuzino) și amenajarea unui muzeu etnografic și de istorie locală în incinta acesteia sau într-o clădire adiacentă.

Obiectiv specific vizat: Crearea unui nou obiectiv cultural de referință, revitalizarea identității istorice a comunei și diversificarea ofertei turistice, conform Obiectivului Strategic de Dezvoltare a Ofertei Turistice.

Impact estimat (potențial, dacă proiectul se va dovedi fezabil): Atragerea unui segment nou de turiști (interesați de istorie tehnică și etnografie), conservarea patrimoniului, crearea unui pol cultural local.

Termen de realizare studiu: 2025-2027 (include cercetare istorică, arhitecturală, proiectare preliminară, analiză cost-beneficiu). Decizia de implementare va depinde de concluziile studiului și de identificarea surselor de finanțare.

Surse de finanțare posibile pentru studiu și ulterior pentru proiect: Programul Regional București-Ilfov (axa prioritară patrimoniu cultural), fonduri naționale pentru restaurare monumente, cofinanțare locală/județeană, parteneriate public-privat.

Responsabili principali: Primăria Comunei Găneasa, Consiliul Județean Ilfov (Direcția de Cultură), în colaborare cu experți în restaurare, muzeografi și istorici.



Recomandare PUG: Zona fostei mori va fi încadrată într-un UTR de tip "IC - Instituții Culturale", cu reglementări specifice pentru protecția și punerea în valoare a patrimoniului industrial.

- **Proiect 6: Amenajarea unui Eco-camping Tematic „La Fântâna Pustnicului”**

Descriere: Dezvoltarea unui camping ecologic și tematic (ex. "Spiritul Codrilor Vlăsiei") la marginea Pădurii Pustnicul, cu aproximativ 10 platforme pentru corturi și 5 unități de cazare tip glamping (căsuțe din lemn, iurte moderne). Facilitățile vor fi minime și ecologice (toaile compostabile, dușuri solare, foisor comun). Se va lua în considerare propunerea pentru eco-camping "La Fântâna Pustnicului".

Obiectiv specific vizat: Atragerea segmentului de turiști tineri și a iubitorilor de natură, prelungirea duratei de ședere în comună prin oferirea unor opțiuni de cazare inedite și accesibile, conform Obiectivului Strategic de Dezvoltare a Ofertei Turistice.

Impact estimat: Diversificarea ofertei de cazare, promovarea turismului responsabil, crearea de venituri și locuri de muncă locale.

Termen de realizare: Studiu de fezabilitate și obținere avize: 2026; Execuție și amenajare: 2027; Deschiderea parțială: 2028.

Surse de finanțare posibile: Investitor privat specializat în turism de aventură/ecologic (prin concesionarea terenului de la Primărie sau Ocol Silvic), proiecte de finanțare prin GAL Ilfov (dacă există măsuri de sprijin pentru infrastructura turistică rurală).

Responsabili principali: Primăria Comunei Găneasa (facilitare avize, identificare/punere la dispoziție teren), un partener privat (pentru investiție și operare), Ocolul Silvic București (consultanță și avize pentru amplasarea în proximitatea pădurii).

Recomandare PUG: Amplasamentul propus pentru eco-camping va fi încadrat într-un UTR de tip "AT - Agreement și Turism", cu un subregim special care permite doar construcții ușoare, demontabile și ecologice, cu un POT maxim de 5%.

- **Proiect 7: Implementarea unui Sistem Integrat de Semnalistică Turistică și Interpretativă**

Descriere: Proiectarea și instalarea unui sistem unitar de semnalistică turistică rutieră (indicatoare de direcționare către obiective) și pietonală (săgeți de traseu, panouri informative la obiective). Se vor realiza minim 10 indicatoare rutiere, 8 panouri informative principale și 20 de săgeți de traseu, plus un panou general la CIT.

Obiectiv specific vizat: Îmbunătățirea orientării turiștilor, facilitarea accesului la obiective și interpretarea corectă a patrimoniului local, conform Obiectivului Strategic de Îmbunătățire a Infrastructurii.

Impact estimat: Creșterea gradului de satisfacție a turiștilor, creșterea vizibilității obiectivelor secundare, consolidarea imaginii destinației.

Termen de realizare: Proiectare conținut și design grafic: 2025; Obținere avize și montaj: 2026.

Surse de finanțare posibile: Buget Consiliul Județean Ilfov (care derulează adesea programe de semnalistică turistică la nivel județean), buget local, sponsorizări de la agenți economici locali.



Responsabili principali: Primăria Comunei Găneasa (inițiator, elaborare conținut în colaborare cu istorici/experti locali), Consiliul Județean Ilfov (finanțare și suport tehnic pentru avizele de la administratorii drumurilor).

Recomandare PUG: PUG va include un capitol în RLU și o planșă anexă dedicate "Regulamentului de Publicitate și Semnalistică Turistică", care va stabili reguli unitare de design și amplasare.

Acest portofoliu de proiecte vizează o abordare echilibrată, combinând investiții în infrastructura de bază cu dezvoltarea de produse turistice specifice și acțiuni de promovare, toate menite să transforme Găneasa într-o destinație turistică atractivă și sustenabilă.

5.2. Estimarea Resurselor Necesare și Identificarea Sursele de Finanțare Potențiale

5.2.1. Buget estimativ pentru fiecare proiect prioritar.

Estimarea detaliată a bugetelor pentru fiecare proiect va necesita elaborarea unor studii de fezabilitate sau dezeve de lucrări specifice. Cu titlu orientativ, se pot avansa următoarele estimări generale (valorile în RON vor fi calculate la cursul BNR din perioada elaborării documentațiilor tehnico-economice):

- Proiect 1 (CIT Găneasa): ~50.000 - 70.000 EUR (construcție și dotare).
- Proiect 2 (Trasee turistice): ~10.000 - 15.000 EUR (materiale marcaje, panouri, manoperă).
- Proiect 3 (Festival anual): ~5.000 - 10.000 EUR/ediție (costuri organizatorice, logistică, onorarii artiști).
- Proiect 4 (Punct gastronomic și piață): Punct gastronomic ~5.000-15.000 EUR (investiție privată/GAL); Piață ~3.000-5.000 EUR (amenajare minimă tarabe).
- Proiect 5 (Studiu Moara Domnească): ~20.000 - 30.000 EUR (pentru studiul de fezabilitate și proiectare preliminară). Costurile de restaurare/reconstrucție vor fi semnificativ mai mari, estimate la >500.000 EUR.
- Proiect 6 (Eco-camping): ~30.000 - 50.000 EUR (investiție inițială pentru platforme, căsuțe, facilități minime).
- Proiect 7 (Sistem semnalistică): ~8.000 - 12.000 EUR (proiectare, producție și montaj).

Notă: Acestea sunt valori orientative și necesită fundamentare prin documentații tehnico-economice.

5.2.2. Identificarea surselor de finanțare potențiale:

Sursele de finanțare vor fi diversificate, combinând fonduri publice cu atragerea de investiții private și fonduri nerambursabile:

- **Fonduri Europene:**

Programul Regional București-Ilfov 2021-2027: Are axe dedicate dezvoltării urbane durabile, patrimoniului cultural, infrastructurii turistice și eficienței energetice. (relevant pentru Proiectele 1, 5 și 7).

Programul Național de Dezvoltare Rurală (PNDR) / Planul Strategic PAC 2023-2027: Măsuri pentru diversificarea economiilor rurale, sprijin pentru înființarea de pensiuni agroturistice, dezvoltarea infrastructurii în spațiul rural. (relevant pentru Proiectul 4 și Proiectul 6).



Interreg (programe de cooperare transfrontalieră/transnațională): Posibilități de finanțare pentru proiecte de promovare turistică comună cu alte regiuni sau pentru schimb de bune practici.

- **Fonduri Naționale:**

Ministerul Turismului / Antreprenoriatului: Programe specifice pentru dezvoltarea infrastructurii turistice (ex. finanțarea CIT-urilor, sprijin pentru evenimente de promovare) (relevant pentru Proiectele 1, 3).

Planul Național de Redresare și Reziliență (PNRR): Componenta 10 - Fondul Local, din care Comuna Găneasa a accesat deja finanțare pentru actualizarea PUG în format GIS (aproximativ 527.221 RON). Alte apeluri pe componente relevante (ex. eficiență energetică, digitalizare) ar putea fi utilizate.

Alte programe guvernamentale (ex. PNDL, Programul "Anghel Saligny" pentru infrastructură).

Buget Local: Contribuția Primăriei Găneasa va fi esențială pentru co-finanțarea proiectelor europene/naționale, pentru acoperirea unor costuri neeligibile și pentru finanțarea unor proiecte de mică anvergură (ex. amenajare piață, organizare evenimente).

Buget Județean: Consiliul Județean Ilfov poate sprijini financiar proiecte de interes județean (ex. semnalistică turistică, reabilitare drumuri județene, co-finanțare evenimente culturale).

Credite Bancare: Pot fi accesate de Primărie sau de investitori privați pentru proiecte generatoare de venit.

Sponsorizări și Parteneriate Public-Privat (PPP): Atragerea de sponsori din mediul de afaceri local și regional pentru evenimente sau dotări minore. Pentru proiecte mai mari (ex. eco-camping - Proiect 6), se poate recurge la parteneriate public-privat, în care Primăria oferă terenul/facilitățile, iar investitorul privat asigură finanțarea și operarea.

5.3. Actori Implicați și Responsabilități

Implementarea planului de acțiune necesită o colaborare strânsă și o diviziune clară a responsabilităților între următorii actori:

- Primăria și Consiliul Local Găneasa: Coordonare generală, management proiecte publice, facilitare avize.
- Consiliul Județean Ilfov: Sprijin financiar și tehnic, promovare județeană.
- Agenția de Dezvoltare Regională (ADR) București-Ilfov: Gestionare fonduri europene.
- Agenți economici locali și investitori privați: Finanțare și operare facilități turistice.
- Asociații de promovare turistică / Grupuri de Acțiune Locală (GAL): Dezvoltare produse, marketing, formare profesională.
- Comunitatea locală: Participare consultativă, voluntariat, ospitalitate.
- Instituții de specialitate (DJC Ilfov, Ocol Silvic, APM Ilfov): Avizare și consultanță tehnică.



5.4. Calendar de Implementare

Implementarea proiectelor prioritare se va realiza etapizat, pe un orizont de timp de 10 ani.

- **Etapa 1 (2025-2026): Consolidarea Bazelor și Vizibilitate Inițială**

Proiecte cheie: Înființare CIT Găneasa (proiectare, demarare finanțare), Amenajare și marcare Trasee Turistice “Circuitul Codrii Vlășiei” (cel puțin un segment funcțional), Organizare ediție pilot Festival “Zilele Găneasa”, Amenajare Punct Gastronomic Local și Piață Produse Tradiționale (faza inițială), Proiectare și parțial montaj Sistem Semnalistică Turistică.

- **Etapa 2 (2026-2027): Expansiunea Ofertei și Consolidarea Parteneriatelor**

Proiecte cheie: Operaționalizare CIT Găneasa (personal format, program complet), Finalizare marcare integrală trasee turistice, Ediții consacrate Festival “Zilele Găneasa”, Demarare lucrări la Restaurarea Morii Domnești (dacă se obține finanțare), Posibilă demarare proiect Eco-camping (dacă se identifică investitor).

- **Etapa 3 (2028-2030 și ulterior): Maturizarea Destinației și Dezvoltare Continuă**

Proiecte cheie: Finalizare proiecte complexe (Muzeul Satului Găneasa, Eco-camping), evaluarea impactului și recalibrarea strategiei, dezvoltarea de noi produse turistice.

5.5. Sistem de Monitorizare și Evaluare a Impactului Dezvoltării Turistice

Pentru a asigura o implementare eficientă, este esențial un sistem de monitorizare bazat pe indicatori clari.

5.5.1. Indicatori de performanță (KPIs):

Se va stabili un an de referință (ex. 2025) pentru a măsura progresul. Țintele SMART vor fi recalibrate pe baza acestui baseline.

Indicatori de volum: Număr de vizitatori/pelerini anuali (țintă: creștere anuală de min. 10%); Număr de turiști cazați (țintă: atingerea a minim 2.000 de înnoptări/an până în 2030).

Indicatori economici: Număr de firme active în turism (țintă: de la <5 la >10 în 5 ani); Venituri la bugetul local din turism (țintă: creștere >50% în 5 ani); Locuri de muncă nou create (țintă: >30 până în 2030).

Indicatori sociali: Grad de satisfacție a comunității (țintă: >70% percepție pozitivă); Grad de satisfacție a turiștilor (țintă: >4/5).

Indicatori de mediu: Menținerea calității factorilor de mediu (suprafață împădurită, calitatea apei, colectare selectivă >50% la evenimente).

Indicatori de marketing: Descărcări aplicație mobilă (țintă: >1.000 în primul an).

5.5.2. Mecanisme de colectare a datelor și raportare periodică.

Se va constitui o echipă de monitorizare la nivelul Primăriei care va centraliza date de la CIT, unități de cazare, operatori de servicii și prin sondaje. Se vor elabora rapoarte anuale de evaluare a impactului, care vor fi prezentate Consiliului Local și publicului, permițând ajustarea strategică a planului de acțiune.



CAPITOLUL 6: CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI FINALE

Prezentul capitol sintetizează principalele constatări desprinse din analiza detaliată a potențialului turistic al Comunei Găneasa, județul Ilfov, efectuată în capitolele anterioare ale acestui studiu. Pe baza acestei sinteze, sunt formulate recomandări generale (destinate autorităților locale și altor factori interesați) și specifice (menite a fi transpuse direct în reglementările Planului Urbanistic General), vizând valorificarea durabilă a resurselor identificate și integrarea armonioasă a turismului în strategia de dezvoltare pe termen lung a comunei.

6.1. Sinteza Principalelor Constatări ale Studiului

Analiza aprofundată a contextului geografic, socio-demografic, economic, a infrastructurii și a resurselor naturale și cultural-istorice ale Comunei Găneasa a relevat un **potențial turistic cert, dar în prezent subvalorificat**. Principalele concluzii pot fi structurate astfel:

- **Avantaje Competitive Fundamentale:**

Proximitatea față de București: Situată la doar aproximativ 15 km de Capitală, comuna beneficiază de acces la o piață turistică majoră, fiind ideală pentru turismul de weekend și de o zi.

Cadru Natural Valoros: Prezența pădurilor (Eforie, Pustnicul, Cojasca, Găneasa), remanente ale Codrilor Vlăsiei, și a rețelei hidrografice (râul Pasărea, Lacul Pasărea) oferă un peisaj propice pentru ecoturism, turism activ și recreere.

Patrimoni Cultural-Istoric Notabil: Obiective de importanță națională și locală (Mănăstirea Pasărea, bisericile monument istoric din Moara Domnească și Piteasca, Conacul Cozieni) constituie un pol de atracție pentru turismul cultural și de pelerinaj.

Dinamism Economic: Investiții incipiente, dar de calitate (Mercure Conacul Cozieni), demonstrează interesul sectorului privat și potențialul de dezvoltare.

- **Provocări și Puncte Slabe Identificate:**

Infrastructură Specifică Turismului Insuficient Dezvoltată: Capacitatea de cazare este limitată (estimat 80-100 locuri), oferta de servicii este redusă, iar infrastructura de informare și ghidaj (CIT, semnalistică) lipsește.

Infrastructură Generală Parțial Deficitară: Deși în curs de modernizare (proiect regional de apă-canal cu finalizare în 2026), starea unor drumuri comunale și lipsa infrastructurii pentru mobilitate alternativă (piste de biciclete, trotuare) afectează accesibilitatea.

Notorietate Redusă: Găneasa nu este încă percepută ca o destinație turistică, necesitând eforturi de branding și promovare.

Ofertă Turistică Fragmentată: Lipsa unor produse turistice integrate (circuite, pachete) care să conecteze atracțiile existente.

- **Forme de Turism cu Potențial Major:** S-au identificat ca fiind prioritare: turismul rural și agroturismul, ecoturismul și turismul activ, turismul cultural și de pelerinaj, precum și turismul de proximitate (weekend).



Sinteza generală indică faptul că Găneasa se află într-un punct de inflexiune. Prin investiții strategice în infrastructură, dezvoltarea de produse turistice atractive și o promovare eficientă, turismul poate deveni un motor de dezvoltare locală durabilă.

6.2. Recomandări Generale pentru Autoritățile Locale și Alți Factori Interesați

Pentru a valorifica eficient potențialul turistic, se formulează următoarele recomandări strategice:

Adoptarea unei Viziuni Strategice Clare: Dezvoltarea turismului trebuie să devină o prioritate asumată în Strategia de Dezvoltare Locală și integrată organic în noul Plan Urbanistic General (PUG).

Crearea unui Parteneriat Local Solid: Se recomandă înființarea unui Grup de Inițiativă Locală pentru Turism, care să reunească reprezentanți ai administrației, mediului de afaceri, cultelor și societății civile pentru a colabora la implementarea strategiei.

Alocarea Sustenabilă de Resurse: Este necesară alocarea de resurse financiare în bugetul local pentru turism, desemnarea unui responsabil dedicat în cadrul primăriei și atragerea activă de fonduri nerambursabile (europene și naționale).

Sprijinirea Inițiativelor Private: Crearea unui mediu de afaceri favorabil prin simplificarea procedurilor, oferirea de consultanță și promovarea antreprenoriatului local în turism.

Focalizarea pe Dezvoltare Durabilă: Toate proiectele trebuie să respecte principiile dezvoltării durabile, minimizând impactul negativ asupra mediului și maximizând beneficiile pentru comunitatea locală.

6.3. Recomandări Specifice pentru Transpunerea în Planul Urbanistic General (PUG)

Pentru ca viziunea de dezvoltare turistică să devină o realitate construită, este esențial ca Planul Urbanistic General să traducă concluziile acestui studiu în reglementări clare și operaționale. Se propun următoarele măsuri concrete:

6.3.1. Propuneri privind Zonificarea Funcțională

Se recomandă introducerea sau delimitarea clară a următoarelor tipuri de unități teritoriale de referință (UTR-uri) în planșa de reglementări a PUG:

Crearea subzonei funcționale "ZT - Agreement și Turism": Se propune delimitarea acestei subzone pentru a include malurile Lacului Pasărea și coridoarele adiacente pădurilor Pustnicul și Găneasa. Această zonă va fi dedicată activităților recreative și structurilor de primire turistică cu impact redus.

Crearea subzonei funcționale "AT - Agroturism": Se propune delimitarea acestei subzone în vetrele satelor cu caracter rural păstrat (ex. Moara Domnească, Cozieni), pentru a încuraja dezvoltarea pensiunilor agroturistice și a punctelor gastronomice locale.

Identificarea zonelor de reconversie funcțională (ZRC): PUG-ul va identifica foste unități agricole sau terenuri subutilizate, situate strategic, și le va încadra ca "zone de reconversie funcțională", permițând transformarea acestora în facilități turistice.



6.3.2. Propuneri privind Regulamentul Local de Urbanism (RLU)

Regulamentul Local de Urbanism va detalia regimul de construire pentru zonele menționate anterior:

Pentru subzona ZT: Se vor permite cu prioritate construcții și amenajări destinate agrementului (pontoane, observatoare, centre de închiriere), unități de cazare de tip eco-camping/glamping și servicii conexe. Se va impune un regim de construire care să respecte cadrul natural (regim de înălțime redus P/P+1E, materiale naturale, indicatori urbanistici restrictivi: POT max. 10%, CUT max. 0.2).

Pentru subzona AT: Se va permite construcția de pensiuni agroturistice cu respectarea specificului local (regim de înălțime P+1E+M, POT max. 20%, CUT max. 0.6), condiționând autorizarea de utilizarea unor volume și finisaje tradiționale. Se va permite explicit funcțiunea de "Punct Gastronomic Local".

Pentru ZRC: RLU va oferi un cadru flexibil, permițând reconversia clădirilor existente și construcții noi, condiționat de păstrarea caracterului rural și de un studiu de oportunitate care să justifice integrarea în peisaj.

Reglementări transversale: RLU va include obligativitatea realizării de trotuare și piste pentru biciclete la orice proiect nou de modernizare a drumurilor sau dezvoltare rezidențială majoră și va stabili reguli pentru un sistem integrat de semnalistică și publicitate.

6.3.3. Propuneri privind Zonele Protejate (ZP)

Instituirea de Zone de Protecție (ZP) pentru Patrimoniul Construit: PUG-ul va delimita, conform Legii nr. 422/2001, zonele de protecție în jurul monumentelor istorice (Mănăstirea Pasărea, bisericile din Moara Domnească și Piteasca, Conacul Cozieni). În aceste zone, RLU va institui restricții severe de construire și va impune avizul obligatoriu al Direcției Județene pentru Cultură.

Instituirea de Zone de Protecție a Peisajului și a Coridoarelor Ecologice: Se propune delimitarea unor zone de protecție de-a lungul râului Pasărea și a lizierei pădurilor. În aceste zone, RLU va interzice construcțiile cu caracter permanent și va permite doar amenajări cu caracter reversibil destinate turismului activ.

6.4. Perspectivele de Dezvoltare pe Termen Lung

Pe termen lung (orizontul 2030-2035), prin implementarea consecventă a strategiei, Găneasa are potențialul de a deveni o **destinație turistică matură și sustenabilă** în regiunea București-Ilfov. Perspectivele includ:

1. **Consolidarea Statutului de Destinație de Proximitate:** Devenirea unei opțiuni preferate pentru evadări de weekend.
2. **Creșterea Contribuției la Economia Locală:** Turismul va genera locuri de muncă stabile și venituri semnificative la bugetul local.
3. **Dezvoltarea unui Model de Turism Responsabil:** Găneasa poate deveni un exemplu de bună practică în gestionarea durabilă a resurselor turistice.



4. **Integrarea în Circuite Regionale:** Includerea în rețele turistice mai ample (ex. Circuitul Codrii Vlăsiei), crescând vizibilitatea națională.
5. **Contribuția la Dezvoltarea Regională:** Participarea la crearea "centurii verzi" de recreere a Capitalei, reducând presiunea pe destinațiile tradiționale.

Succesul pe termen lung depinde de angajamentul susținut al tuturor actorilor implicați și de capacitatea de a inova și a se adapta constant la cerințele pieței, transformând comuna Găneasa într-o destinație care îmbină armonios tradiția, natura și ospitalitatea.

6.5. Bibliografie

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, republicată.
3. **Legea nr. 422/2001** privind protejerea monumentelor istorice, republicată.
4. **Ordonanța de Urgență a Guvernului (OUG) nr. 57/2007** privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice.
5. **Hotărârea Guvernului (HG) nr. 525/1996** pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată.
6. **Ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice (MDRAP) nr. 233/2016** pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001.
7. **Ordinul Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului (MLPAT) nr. 13/N/1999** pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic General - GP038/99".
8. **Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000** pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism".
9. **Ordinul Ministerului Culturii nr. 2314/2004** pentru aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată.
10. **Ordinul Ministerului Sănătății (MS) nr. 119/2014** pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.
11. **Legea administrației publice locale nr. 215/2001**, republicată.
12. **Legea fondului funciar nr. 18/1991**, republicată.
13. **Legea apelor nr. 107/1996**, republicată.
14. **Legea nr. 46/2008** - Codul Silvic, republicată.
15. **Strategia de Dezvoltare a Județului Ilfov pentru perioada 2021-2030.**
16. **Planul de Dezvoltare Regională București-Ilfov 2021-2027.**
17. **Planul de Mobilitate Urbană Durabilă pentru Regiunea București-Ilfov (2016-2030).**
18. **Strategia Națională pentru Dezvoltarea Turismului 2023-2035.**



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 (Septembrie 2025). Toate datele statistice cu o vechime mai mare de 3 ani au fost considerate orientative, iar recomandările formulate au la bază cele mai recente informații oficiale disponibile.