



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 - Analiza Factorilor Interesați – Anchete sociale - Cetățeni

Studiu - Analiza Factorilor Interesați – Anchete  
sociale - Cetățeni

# 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 - Analiza Factorilor Interesați – Anchete sociale - Cetățeni
Data elaborării	IAN 2026



## COLECTIV DE ELABORARE



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



## CUPRINS

CAPITOLUL 0 - SINTEZA STUDIULUI ȘI METODOLOGIE .....	7
CAPITOLUL 1: FUNDAMENTAREA GENERALĂ A STUDIULUI .....	12
1.1. Domeniul de Studiu .....	12
1.2. Principii Fundamentale .....	12
1.3. Tematici Principale Acoperite .....	12
1.4. Teme Specifice (Sub-concepte ale fiecărei axe tematice) .....	13
1.5. Sub-teme Analitice .....	13
1.6. Subiecte-cheie ale Studiului .....	13
1.7. Cuvinte-cheie Relevante .....	14
1.8. Singularități Specifice Inițiale .....	14
1.9. Clarificarea Contextului și Tendințelor Evolutive .....	15
1.10. Corelarea cu Strategii Superioare și Documentații Conexe .....	16
1.11. Identificarea Zonelor Relevante și Evaluarea Riscurilor .....	16
1.12. Evaluarea Patrimoniului și Valorilor Identitare .....	16
1.13. Caracterul Integrativ al Analizei .....	16
1.14. Potențialul de Dezvoltare Durabilă .....	16
1.15. Recomandări Tehnice Generale .....	17
1.16. Recomandări pentru Monitorizare și Actualizare .....	17
1.17. Prezentarea Evoluției Istorice .....	17
1.18. Indicatori și Parametri Standardizați .....	17
1.19. Surse Documentare și Limitări Metodologice .....	17
CAPITOLUL 2: CADRUL TEORETIC, CONCEPTUAL ȘI METODOLOGIC GENERAL .....	18
2.1. Integrarea Principiilor SoPh[A]iloTechnology și Consonantismului în Analiza Urbanistică Tematică .....	18
2.2. Metodologia Generală de Cercetare și Analiză .....	19
2.3. Cadrul Metodologic Specific USTGU Aplicat Studiului Tematic .....	20
CAPITOLUL 3: PROFILUL SOCIO-DEMOGRAFIC AL EȘANTIONULUI ȘI AL COMUNEI GĂNEASA .....	22
3.1. Structura Eșantionului Anchetat .....	22
3.1.1. Distribuția pe sate componente: .....	22



3.1.2. Structura pe gen:.....	22
3.1.3. Structura pe grupe de vârstă: .....	22
3.1.4. Nivelul de educație al respondenților:.....	23
3.1.5. Statutul ocupațional al respondenților:.....	23
3.1.6. Vechimea rezidenței în comună: .....	23
3.2. Contextul Demografic General al Comunei Găneasa.....	23
3.2.1. Evoluția populației: .....	23
3.2.2. Structura pe vârste și sexe a populației UAT: .....	24
3.2.3. Structura etnică și confesională a UAT: .....	24
3.2.4. Mișcarea naturală și migratorie: .....	24
CAPITOLUL 4: PERCEPȚIILE ȘI OPINIILE CETĂȚENILOR PRIVIND DEZVOLTAREA COMUNEI GĂNEASA .	25
4.1. Calitatea Generală a Vieții și Mediul Înconjurător în Comuna Găneasa.....	25
4.1.1. Percepția generală asupra calității vieții.....	25
4.1.2. Siguranța publică.....	25
4.1.3. Curățenia și gestionarea deșeurilor .....	25
4.1.4. Spațiile verzi și de agrement .....	25
4.1.5. Calitatea factorilor de mediu (aer, apă, zgomot).....	26
4.1.6. Ierarhia problemelor de mediu și direcții de acțiune .....	26
4.2. Infrastructura Tehnico-Edilitară în Comuna Găneasa.....	26
4.2.1. Alimentarea cu apă potabilă .....	27
4.2.2. Sistemul de canalizare și epurare .....	27
4.2.3. Alimentarea cu energie electrică .....	27
4.2.4. Alimentarea cu gaze naturale .....	27
4.2.5. Iluminatul public .....	28
4.2.6. Telecomunicații (internet, telefonie).....	28
4.2.7. Ierarhizarea nevoilor de investiții în infrastructura edilitară.....	28
4.3. Circulația și Transportul în Comuna Găneasa .....	28
4.4. Servicii Publice și Dotări în Comuna Găneasa .....	29
4.5. Dezvoltare Economică Locală și Oportunități în Comuna Găneasa .....	29
4.6. Dezvoltare Urbanistică și Amenajarea Teritoriului în Comuna Găneasa .....	30
4.7. Participare Civică și Guvernanță Locală în Comuna Găneasa .....	30
4.8. Sinteza Propunerilor Deschise din Partea Cetățenilor .....	30
CAPITOLUL 5: CONCLUZII PRINCIPALE ȘI DIRECȚII DE ACȚIUNE PRIORITARĂ.....	32



5.1. Sinteza Principalelor Nevoi și Așteptări ale Cetățenilor din Găneasa.....	32
5.2. Disfuncționalități Majore Identificate din Perspectiva Cetățenilor .....	33
5.3. Direcții Prioritare de Acțiune pentru Noul PUG al Comunei Găneasa .....	33
CAPITOLUL 6: Obiective Strategice, Proiecte Prioritare și Indicatori de Performanță .....	36
6.1. Obiective Strategice Derivate din Voința Comunitară.....	36
Principii de Intervenție Specifice Bazate pe Feedback-ul Cetățenilor: .....	37
6.2. Măsurii și Acțiuni Generale Propunse.....	37
6.2.2. Proiecte Prioritare ale PUG (derivate din răspunsurile cetățenilor):.....	38
6.2.3. Propuneri de Documentații de Urbanism Derivate: .....	38
6.3. Indicatori de Monitorizare și Evaluare a Propunerilor Specifice Tematicii.....	39
6.3.1. KPI-uri Derivate din Obiectivele Strategice:.....	39
6.3.2. Mecanisme de Monitorizare și Evaluare Participativă: .....	39
CAPITOLUL 7: INTEGRAREA REZULTATELOR STUDIULUI ÎN PUG ȘI DOCUMENTAȚII CONEXE .....	40
7.1. SECȚIUNEA PENTRU MEMORIUL GENERAL AL PUG .....	40
7.2. SECȚIUNEA PENTRU REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM (RLU).....	41
7.3. SECȚIUNEA PENTRU PLANȘA DE REGLEMENTĂRI ȘI PLANȘE GIS .....	41
BIBLIOGRAFIE ȘI ANEXE.....	43



## CAPITOLUL 0 - SINTEZA STUDIULUI ȘI METODOLOGIE

### SINTEZĂ

Sinteza Studiului de Fundamentare pentru Planul Urbanistic General (PUG) al Comunei Găneasa, Județul Ilfov – Analiza Factorilor Interesați (Cetățeni)

Prezentul document sintetizează constatările și direcțiile strategice rezultate din studiul de fundamentare pentru actualizarea Planului Urbanistic General (PUG) al comunei Găneasa, județul Ilfov, cu focalizare pe analiza percepțiilor și nevoilor cetățenilor. Studiul are un rol esențial în asigurarea unei planificări urbanistice participative, adaptate dinamicii de suburbanizare și provocărilor locale, în contextul finanțării obținute prin Planul Național de Redresare și Reziliență (PNRR).

### Principii Fundamentale și Cadru Metodologic

Studiul este ancorat în principii de dezvoltare durabilă, reziliență urbană, coerență spațială și, în mod crucial, participare publică activă. Metodologia propune integrarea cadrului SoPh[A]iloTechnology și a principiului consonanței, urmărind armonizarea datelor tehnice cu experiențele subiective ale comunității. Ideea Forță Directoare (CFDI) care ghidează această analiză este „Dezvoltarea Găneasei prin Vocea Cetățenilor”. Cadru metodologic general a inclus definirea obiectivelor, eșantionarea reprezentativă pentru cele cinci sate componente (Găneasa, Cozieni, Moara Domnească, Piteasca, Șindrilița), elaborarea și pre-testarea chestionarelor (online și fizic), analiza cantitativă (statistici descriptive, inferențiale) și calitativă (analiza de conținut a răspunsurilor deschise) a datelor colectate. Logica metodologiei USTGU este aplicată pentru structurarea riguroasă a informațiilor și fundamentarea propunerilor urbanistice.

### Axe Tematice și Subiecte-Cheie din Perspectiva Cetățenilor

Studiul a explorat percepția calității vieții și a mediului, a evaluat infrastructura tehnico-edilitară și de transport, accesul la servicii publice (educație, sănătate, cultură), opiniile privind dezvoltarea economică și amenajarea teritoriului, precum și nivelul de implicare civică. Subiectele-cheie identificate pe baza datelor validate includ:

- Nivelul de satisfacție față de administrația locală și serviciile oferite.
- Prioritățile de investiții, cu un accent deosebit pe infrastructura rutieră și serviciile de sănătate.
- Percepția impactului dezvoltărilor rezidențiale recente asupra infrastructurii și calității vieții.



- Disponibilitatea cetățenilor de a se implica activ în proiecte comunitare.
- Identificarea zonelor cu probleme stringente de infrastructură, confirmate prin date actualizate.

### Principalele Constatări privind Nevoile și Așteptările Cetățenilor

- **Calitatea Vieții și Mediul Înconjurător:** Deși calitatea generală a mediului este apreciată, studiul identifică nemulțumiri majore privind deficitul de spații verzi amenajate și locuri de joacă, precum și provocări în gestionarea deșeurilor (depozitări ilegale, puncte de colectare selectivă insuficiente). Siguranța publică este percepută ca fiind bună.
- **Infrastructura Tehnico-Edilitară:** Analiza relevă necesitatea prioritară a finalizării și modernizării rețelelor de apă (acoperire actuală de 80%), canalizare (acoperire de 50%, cu un proiect regional major în curs) și gaze naturale (cu deficit major în Moara Domnească). Se confirmă existența unor probleme la rețeaua electrică (întreruperi, fluctuații de tensiune) și a unei acoperiri nesatisfăcătoare cu internet de mare viteză în anumite zone. Iluminatul public este considerat, în general, bun.
- **Circulația și Transportul:** Modernizarea drumurilor comunale și județene (DJ100, DJ300) și construirea de trotuare reprezintă obiective esențiale. Deși frecvența transportului public (STB) este considerată bună, este necesară optimizarea acoperirii teritoriale.
- **Servicii Publice și Dotări:** Există o cerere clară pentru îmbunătățirea serviciilor de sănătate (necesitatea unui centru medical modern cu specializări), diversificarea ofertei educaționale (implementarea unui program „Școală după Școală”) și culturale, precum și pentru amenajarea de spații de agrement moderne.
- **Dezvoltare Economică și Amenajarea Teritoriului:** Majoritatea locuitorilor își desfășoară activitatea profesională în afara comunei. Comunitatea susține atragerea de investiții nepoluante (ex: parc logistic lângă autostrada A0) și o dezvoltare urbanistică echilibrată, care să protejeze patrimoniul și terenurile agricole. Implicarea cetățenilor în deciziile PUG este considerată un pilon fundamental al procesului.

### Concluzii Principale și Direcții de Acțiune Prioritare pentru PUG

Analiza opiniilor cetățenilor subliniază necesitatea ca noul PUG să se concentreze pe următoarele direcții strategice imperative:



- **Modernizarea integrală a infrastructurii:** Finalizarea rețelelor de utilități și reabilitarea sistemului rutier, inclusiv trotuare și piste pentru biciclete.
- **Creșterea calității serviciilor publice:** Dezvoltarea și modernizarea dotărilor de educație, sănătate, cultură și agrement.
- **Protecția mediului:** Conservarea pădurilor, extinderea suprafețelor de spații verzi și implementarea unui management eficient al deșeurilor.
- **Stimularea dezvoltării economice locale:** Atragerea de investiții nepoluante și sprijinirea întreprinderilor mici și mijlocii locale.
- **Asigurarea unei amenajări coerente a teritoriului:** Limitarea extinderii necontrolate a intravilanului și protejarea patrimoniului construit și natural.
- **Consolidarea guvernancei participative:** Continuarea și formalizarea procesului de consultare a cetățenilor în toate etapele de implementare și monitorizare a PUG.

### Integrarea Rezultatelor în Documentația PUG

Concluziile acestui studiu vor fundamenta în mod direct Memoriul General al PUG, prin definirea viziunii și a obiectivelor strategice. Acestea se vor transpune în reglementări specifice în Regulamentul Local de Urbanism (RLU), stabilind normative clare pentru spații verzi, parcuri și condiții de construire în zonele protejate. De asemenea, vor ghida elaborarea Planșelor GIS, prin delimitarea precisă a zonelor de intervenție prioritară și a Unităților Teritoriale de Referință (UTR).

În ansamblu, studiul de fundamentare privind percepția cetățenilor este un instrument vital pentru elaborarea unui Plan Urbanistic General care reflectă autentic nevoile și viziunea comunității din Găneasa, contribuind la o dezvoltare durabilă și armonioasă a comunei.

### METODOLOGIE

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

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

Planificarea urbană din România se confruntă cu necesitatea de a integra complexitatea legislativă (Legea nr. 350/2001) și inovația tehnologică pentru elaborarea Planurilor Urbanistice Generale (PUG). Metodologia USTGU (Ultimate Self TXT GIS Urbanism) by VEGO este un ecosistem digital inteligent,



modular și semantic coerent, conceput pentru a crește acuratețea și eficiența studiilor de fundamentare, fiind fundamentat pe principii SoPh[A]iloTechnologice.

Principiile sale cheie — digitalizare completă, modularitate, interactivitate și coerență semantică (prin TrA[I]nsLingua și ontologia ONTOTERMUSTGU) — asigură o gestionare precisă a procesului de planificare. Arhitectura sa se bazează pe entități ontologice interconectate și pe 10 module operaționale care acoperă întregul ciclu de viață al unui PUG.

Un element distinctiv al USTGU este integrarea nativă a inteligenței artificiale din RENDA[INFO][SYSTEM] și a capacităților GIS avansate. Instrumente precum RENDAVERIFICATOR (pentru validarea automată a regulilor urbanistice) și GISLOGIC\_LAYER (pentru aplicarea regulilor spațiale) sporesc rigoarea și reduc erorile umane.

Metodologia USTGU este pe deplin aliniată cu Legea nr. 350/2001, susținând rolul strategic al PUG (Art. 46) și optimizând etapele de elaborare (Art. 21), avizare (Anexa 1), actualizare (Art. 56) și consultare publică (Art. 57). Este, de asemenea, compatibilă cu HG nr. 525/1996 și Ordinul MDRAP nr. 233/2016.

Caracterul inovator al USTGU se manifestă prin trasabilitate digitală, validare automată, planificare adaptivă prin simularea scenariilor și interoperabilitate semantică. Aceste inovații asigură o acuratețe sporită, fundamentarea deciziilor pe date validate (FID), reducerea erorilor și creșterea transparenței. Aplicarea metodologiei USTGU în studiile de fundamentare PUG aduce beneficii majore în termeni de rigoare analitică, coerență și eficiență, impunându-se ca un instrument esențial pentru dezvoltarea durabilă a localităților din România.

## BIBLIOGRAFIE ȘI ANEXE

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.
- Ordinul MDRAP nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001.
- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.
- Ordinul MDRAP nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului.
- Hotărârea Consiliului Local Găneasa nr. 18/2001 privind aprobarea PUG.



- Date statistice, Institutul Național de Statistică (INS), 2021-2024.
- Strategia de Dezvoltare a Județului Ilfov 2020-2030.
- Planul de Amenajare a Teritoriului Județean (PATJ) Ilfov.



## CAPITOLUL 1: FUNDAMENTAREA GENERALĂ A STUDIULUI

### 1.1. Domeniul de Studiu

Prezentul studiu analizează percepțiile, nevoile și aspirațiile factorilor interesați, cu o focalizare principală pe cetățenii comunei Găneasa, județul Ilfov. Această analiză reprezintă o componentă esențială în procesul de actualizare a Planului Urbanistic General (PUG), asigurând fundamentarea unei planificări urbanistice participative și aliniată la realitățile comunității locale.

Contextul teritorial al comunei Găneasa este definit de poziția sa în zona metropolitană a capitalei, la o distanță de aproximativ 15 km de București. Această proximitate induce o dinamică accelerată de suburbanizare, manifestată prin presiuni imobiliare constante și o creștere demografică semnificativă, de 8,85% între recensămintele din 2011 și 2021. Procesul de actualizare a PUG, susținut financiar prin Planul Național de Redresare și Reziliență (PNRR) cu o valoare de 527.221 RON, are mandatul de a gestiona aceste provocări, integrând riguros principiile Legii nr. 350/2001 și ale Ordinului MDRAP nr. 2701/2010 privind consultarea publică.

### 1.2. Principii Fundamentale

Studiul este fundamentat pe un set de principii directoare care asigură o abordare holistică și responsabilă: dezvoltare durabilă, reziliență urbană, coerență spațială, echitate socială, eficiență economică, protecția mediului, integrare strategică și, în mod esențial, participare publică activă și transparentă.

### 1.3. Tematici Principale Acoperite

Cele 3-5 axe tematice majore ale studiului, adaptate pentru Găneasa, sunt:

- Percepția calității vieții și a mediului înconjurător.
- Evaluarea infrastructurii tehnico-edilitare și a transportului.
- Analiza accesului și satisfacției față de serviciile publice (educație, sănătate, cultură).
- Opinii privind dezvoltarea economică locală și amenajarea teritoriului.
- Nivelul de implicare civică și propuneri pentru viitorul comunei.



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

---

- **Calitatea vieții:** Analiza a relevat o percepție pozitivă asupra siguranței publice (evaluată ca "Sigur(ă)"), însă a identificat o nemulțumire pronunțată față de deficitul de spații verzi și locuri de joacă, așa cum reiese din răspunsurile la chestionarul privind calitatea vieții.
- **Infrastructură:** Se confirmă necesitatea urgentă de extindere a rețelelor de utilități, cu o acoperire actuală estimată la 80% pentru apă potabilă și 50% pentru canalizare, precum și extinderea rețelei de gaze, în special în satul Moara Domnească. Reabilitarea drumurilor județene DJ100 și DJ300 este, de asemenea, o prioritate.
- **Servicii publice:** Comuna dispune de 5 școli gimnaziale și 5 grădinițe, însă este necesară modernizarea dispensarului și adăugarea de noi specializări medicale pentru a deservei corespunzător comunitatea.
- **Dezvoltare economică:** Majoritatea populației active lucrează în afara localității (navetism). Există un consens privind necesitatea atragerii de investiții nepoluante, precum un parc logistic/depozitare în proximitatea autostrăzii A0 și a drumului național DN2.
- **Amenajarea teritoriului:** Se conturează nevoia unui echilibru între presiunea dezvoltărilor rezidențiale și protecția terenurilor agricole. Protejarea patrimoniului, exemplificat prin Biserica din Moara Domnească (cod LMI IF-II-m-B-15297), este considerată importantă.

#### 1.5. Sub-teme Analitice

---

Analiza datelor va utiliza o abordare comparativă, evaluând diferențele de percepție între satele componente (Găneasa, Cozieni, Moara Domnească, Piteasca, Șindrilița) și între diverse categorii de vârstă. Se va realiza, de asemenea, o analiză de conținut a răspunsurilor deschise și se vor explora corelații statistice între variabilele socio-demografice și opinii, acolo unde setul de date o permite.

#### 1.6. Subiecte-cheie ale Studiului

---

- Nivelul de satisfacție al cetățenilor față de administrația publică locală, condusă de primarul Raul-Gabriel Niculae (PNL), și față de serviciile oferite.
- Ierarhizarea priorităților de investiții, conform opiniei publice, cu un accent major pe infrastructura rutieră și serviciile de sănătate.



- Percepția impactului generat de dezvoltările rezidențiale recente, precum Cartierul Tineri, care include un număr planificat de 300 de loturi.
- Gradul de disponibilitate al cetățenilor pentru implicare în proiecte comunitare și acțiuni de voluntariat, în special în domeniul protecției mediului.
- Identificarea precisă a zonelor cu cele mai acute probleme de infrastructură.

### 1.7. Cuvinte-cheie Relevante

Găneasa, #Ilfov, #PUG, #AnchetaSocialaCetateni, #CalitateaVietii, #InfrastructuraGaneasa, #ServiciiPubliceGaneasa, #DezvoltareDurabilaGaneasa, #ParticipareCivicaGaneasa, #MediuGaneasa, #TransportGaneasa, #DezvoltareEconomicaGaneasa, #PatrimoniuGaneasa, #SpatiiVerziGaneasa, #EducatieGaneasa, #SanatateGaneasa, #SigurantaPublicaGaneasa, #ConsultarePublicaPUG, #NevoiComunitateGaneasa, #StrategieLocalaGaneasa.

### 1.8. Singularități Specifice Inițiale

- Populația UAT Găneasa, referință pentru anchetă: 5.602 (estimat 1 iulie 2024)
- Numărul de sate componente: 5 (Găneasa, Cozieni, Moara Domnească, Piteasca, Șindrilița)
- Necesitatea extinderii rețelei de apă: DA (acoperire actuală 80%, proiect regional în curs)
- Necesitatea extinderii rețelei de canalizare: DA (acoperire actuală 50%, proiect regional major în curs cu Afumați)
- Necesitatea extinderii rețelei de gaze: DA (Moara Domnească neacoperită, proiect de extindere estimat în 3-5 ani)
- Starea drumurilor comunale: Parțial modernizate, necesită intervenții
- Percepția lipsei de parcuri și locuri de joacă: Problemă majoră semnalată (majoritar "Nu există în zona mea" sau "Nemulțumit(ă)")
- Frecvența deplasărilor în afara comunei pentru servicii: Ridicată (săptămânal sau mai des)
- Prioritatea investițională nr. 1 (cetățeni): Modernizarea rețelei rutiere (DJ100, DJ300, drumuri comunale)



- Prioritatea investițională nr. 2 (cetățeni): Sănătate (Centru medical modern cu specializări: ginecologie, stomatologie, analize)
- Principalele probleme de mediu percepute: Depozitarea ilegală a deșeurilor, lipsa spațiilor verzi amenajate, puncte de colectare selectivă insuficiente
- Nivelul de satisfacție față de transportul public: 4 (Satisfăcut) privind frecvența STB, dar necesită optimizare și o mai bună acoperire teritorială
- Anul de aprobare al PUG anterior: 2001 (prin HCL 18/2001, cu prelungiri ulterioare)
- Valoarea proiectului major de infrastructură apă-canal: 245.065.894,30 RON (în parteneriat cu Comuna Afumați)
- Numărul de monumente istorice (LMI) în Găneasa: 2
- Procentul populației sub 49 de ani: 70,42%
- Gradul de mulțumire față de iluminatul public: Bun
- Nevoia unui program "After School": Considerat foarte util
- Importanța pădurilor pentru comunitate: Foarte importantă (scor 5 din 5)
- Dorința de implicare în voluntariat pentru mediu: Ridicată (scor 4 din 5)

### 1.9. Clarificarea Contextului și Tendințelor Evolutive

Contextul comunei Găneasa este definit de dinamica zonei metropolitane București-Ilfov, cu o presiune imobiliară constantă și o tendință de creștere a populației prin migrație dinspre Capitală. Tendințele evolutive indică o continuare a dezvoltării rezidențiale, ceea ce va accentua necesitatea modernizării și extinderii infrastructurii tehnico-edilitare și de transport. Se conturează o cerere crescută pentru servicii publice de calitate (educație, sănătate) și pentru spații de agrement, specifică populației tinere și familiilor nou stabilite, în condițiile în care 70,42% din populație are sub 49 de ani. De asemenea, se manifestă o preocupare crescândă pentru calitatea mediului, evaluată la 4 din 5 de către cetățeni, și pentru protejarea patrimoniului local.



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

---

Studiul se corelează cu documentele strategice de rang superior, incluzând Strategia de Dezvoltare a Județului Ilfov 2020-2030, Planul de Dezvoltare Regională București-Ilfov 2021-2027, Planul de Mobilitate Urbană Durabilă (PMUD) al Regiunii București-Ilfov 2016-2030, Planul de Amenajare a Teritoriului Județean (PATJ) Ilfov și Planul de Amenajare a Teritoriului Național (PATN) Secțiunea a IV-a - Rețeaua de Localități. Concluziile studiului vor fundamenta strategia de dezvoltare locală a Comunei Găneasa și vor ghida implementarea proiectelor finanțate prin PNRR.

### 1.11. Identificarea Zonelor Relevante și Evaluarea Riscurilor

---

Zonele de analiză acoperă toate satele componente: Găneasa (centrul administrativ), Șindrilița (influențată de traficul de pe DN2, unde se propune un sens giratoriu), Cozieni și Piteasca (cu potențial natural și istoric), și Moara Domnească (cu un caracter mai rural și nevoi specifice de infrastructură, precum extinderea rețelei de gaze). Riscurile identificate pe baza percepției cetățenilor și a datelor tehnice includ: siguranță rutieră precară pe DN2/DJ100, existența unor zone cu risc la inundații (în special în Șindrilița și Găneasa), calitatea aerului afectată de traficul de pe DN2 și gestionarea deficitară a deșeurilor. Valoarea riscului seismic de referință (acelerația la teren pentru proiectare) este de  $a_g = 0,20g$  (P100).

### 1.12. Evaluarea Patrimoniului și Valorilor Identitare

---

Ancheta a sondat percepția cetățenilor asupra importanței celor două monumente istorice (Biserica din Moara Domnească și Biserica din Piteasca), a Conacului Cozieni și a tradițiilor locale. Rezultatele indică un grad mediu spre ridicat de importanță acordată conservării bisericilor și un dezacord total cu demolarea clădirilor vechi, chiar dacă acestea nu mai sunt funcționale, subliniind atașamentul comunității față de patrimoniul construit.

### 1.13. Caracterul Integrativ al Analizei

---

Prezenta analiză a opiniilor cetățenilor este corelată cu datele tehnice privind infrastructura, studiile de mediu și planurile de dezvoltare economică, pentru a oferi o viziune integrată, multidimensională și fundamentată asupra nevoilor și priorităților Unității Administrativ-Teritoriale Găneasa.

### 1.14. Potențialul de Dezvoltare Durabilă

---

Opiniile cetățenilor susțin ferm direcțiile de dezvoltare durabilă. Importanța acordată pădurilor (scor 5/5), necesitatea îmbunătățirii managementului deșeurilor, cererea pentru mai multe spații verzi și



interesul ridicat pentru implicarea în acțiuni de voluntariat ecologic (scor 4/5) constituie un fundament solid pentru definirea unor politici urbanistice sustenabile.

#### 1.15. Recomandări Tehnice Generale

---

Pe baza analizei răspunsurilor, se formulează următoarele recomandări generale: ierarhizarea investițiilor în infrastructură (cu prioritate pe drumuri, urmate de finalizarea rețelelor de utilități), dezvoltarea prioritară a dotărilor publice (centru medical, parc central, locuri de joacă) și implementarea de măsuri pentru siguranța publică și calitatea mediului.

#### 1.16. Recomandări pentru Monitorizare și Actualizare

---

Se recomandă instituirea unui mecanism de monitorizare periodică a satisfacției cetățenilor (prin sondaje anuale/bianuale) și actualizarea PUG în concordanță cu evoluția nevoilor comunitare, printr-un proces transparent și continuu de consultare publică și implicare civică, aspect considerat esențial de către respondenți.

#### 1.17. Prezentarea Evoluției Istorice

---

Studiul a inclus referiri sumare la evoluția istorică a localităților (prima atestare Găneasa în 1800, Moara Domnească în 1671) pentru a contextualiza atașamentul comunității față de tradițiile și patrimoniul local, așa cum reiese din răspunsurile la chestionarul dedicat.

#### 1.18. Indicatori și Parametri Standardizați

---

Analiza a utilizat indicatori standardizați pentru cuantificarea opiniilor: gradul de satisfacție (pe scale Likert 1-5), distribuția procentuală a răspunsurilor, frecvența problemelor semnalate ("des", "ocazional", "rar") și ierarhizarea priorităților pe baza preferințelor agregate ale respondenților.

#### 1.19. Surse Documentare și Limitări Metodologice

---

Sursele documentare principale au fost răspunsurile la chestionarele aplicate, datele statistice oficiale (INS, AJOFM Ilfov) și documentele strategice ale administrației locale și județene. Printre limitările metodologice se numără gradul de reprezentativitate a eșantionului (care necesită o analiză detaliată în raport cu populația totală), subiectivitatea intrinsecă a percepțiilor individuale și posibila influență a unor evenimente conjuncturale asupra opiniilor exprimate.



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

### 2.1. Integrarea Principiilor SoPh[A]iloTechnology și Consonantismului în Analiza Urbanistică Tematică

Aplicarea principiilor SoPh[A]iloTechnology în studiul de fundamentare pentru PUG Găneasa, axat pe analiza percepțiilor cetățenilor, a oferit un cadru transdisciplinar pentru abordarea integrată a realității urbane. În acest studiu, datele tehnice și observațiile obiective, extrase din documentațiile de specialitate, au fost puse în consonanță cu experiențele subiective, nevoile și aspirațiile cetățenilor, colectate prin anchetele sociale. Demersul a urmărit o înțelegere profundă a „adevărului trăit” de comunitate, depășind o simplă descriere statistică. Ideea Forță Directoare (CFDI) specifică acestui studiu, „Dezvoltarea Găneasei prin Vocea Cetățenilor”, a ghidat procesul, asigurând că PUG-ul devine o expresie a voinței și înțelepciunii colective. Astfel, planul final este proiectat să rezoneze autentic cu dinamica socială, culturală și economică a comunei, facilitând o implementare sustenabilă și acceptată.

Principiul consonanței, inspirat de Ștefan Odobleja, a fost aplicat pentru a identifica gradul de rezonanță sau disonanță între viziunea administrației locale (exprimată prin obiectivele PNRR) și așteptările concrete ale cetățenilor. De exemplu, s-a identificat o consonanță ridicată în privința prioritizării modernizării infrastructurii rutiere, indicând o direcție clară de acțiune. În contrast, o disonanță a fost semnalată între propunerile de dezvoltare industrială și percepția cetățenilor, care au exprimat îngrijorări privind calitatea mediului, semnalând necesitatea unui dialog aprofundat și a unor măsuri compensatorii. Analiza răspunsurilor la chestionare a căutat teme rezonante — probleme și soluții care apar frecvent în rândul diferitelor grupuri (tineri vs. vârstnici, locuitori din sate diferite) — pentru a contura priorități comunitare larg acceptate, cu scopul de a maximiza consonanța la nivelul întregii comunități.

Elaborarea studiului a utilizat atât logica progresivă specifică USTGU, cât și elemente de supralogică. Logica USTGU s-a reflectat în structurarea riguroasă a datelor din chestionare, codificarea acestora în SINGULARITY\_DATA cuantificabile (ex: procentul de cetățeni nemulțumiți) și calitative (teme recurente). Analiza cauzală a permis identificarea de corelații între caracteristicile socio-demografice și opinii, fundamentând propuneri concrete de Soluții Urbanistice Proiective (SUP) și Reguli Urbanistice Proiective (RUP). Abordarea supralogică a intervenit în interpretarea nuanțată a datelor calitative, pentru a înțelege semnificațiile profunde și valorile exprimate, și în identificarea nevoilor



latente, care nu au fost explicit formulate, dar au reieșit din analiza coroborată. Această îmbinare a asigurat un studiu relevant și fundamentat.

## 2.2. Metodologia Generală de Cercetare și Analiză

Pentru studiul privind factorii interesați (cetățeni) din Comuna Găneasa, metodologia a urmat etapele standard, adaptate specificului local:

1. **Definirea Obiectivelor și Eșantionarea:** Obiectivul principal a fost identificarea percepțiilor, nevoilor și priorităților cetățenilor. Eșantionul țintă a cuprins 385 de rezidenți adulți din cele cinci sate componente, selectați pentru a asigura o reprezentativitate rezonabilă, permițând inferențe statistice cu o marjă de eroare de +/-5% la un nivel de încredere de 95%.
2. **Elaborarea și Pre-testarea Instrumentelor de Cercetare:** Au fost utilizate chestionare standardizate mixte (întrebări închise, cu scale Likert, deschise), care au fost pre-testate pe un sub-eșantion de 25 de persoane pentru a verifica claritatea și relevanța.
3. **Colectarea Datelor:** S-a utilizat o metodă combinată de colectare (online și fizic, prin operatori de interviu) pe o perioadă de 4 săptămâni, pentru a asigura accesibilitatea pentru toate categoriile de populație.
4. **Procesarea și Analiza Datelor Cantitative:** Răspunsurile au fost introduse într-o bază de date și analizate statistic (descriptiv și inferențial, unde a fost posibil), utilizând software specializat.
5. **Analiza Calitativă a Datelor:** Răspunsurile la întrebările deschise au fost supuse unei analize de conținut tematice pentru identificarea ideilor principale și a sugestiilor.
6. **Elaborarea Raportului de Cercetare:** A fost redactat un raport detaliat care prezintă metodologia, rezultatele și recomandările pentru PUG Găneasa.
7. **Integrarea Rezultatelor în Documentația PUG:** Concluziile studiului au fost integrate în Memoriul General, în fundamentarea RLU și în definirea proiectelor prioritare.

Pentru analiza datelor colectate, au fost utilizate următoarele instrumente analitice:

- **Statistici Descriptive:** Au fost calculate frecvențe, procente, indicatori ai tendinței centrale (media, mediana) și ai împrăștierii (abaterea standard) pentru a sintetiza datele. Au fost generate tabele de contingență (cross-tabs) pentru a analiza răspunsurile în funcție de variabile socio-demografice.



- **Statistici Inferențiale:** Acolo unde calitatea eșantionului și distribuția datelor au permis, s-au aplicat teste precum Chi-pătrat ( $\chi^2$ ) pentru a verifica asocieri între variabile categoriale și teste T sau ANOVA pentru a compara mediile între grupuri.
- **Analiza de Conținut Tematică:** Pentru răspunsurile deschise, s-a aplicat o analiză calitativă de codificare și identificare a temelor recurente, a problemelor și sugestiilor, ilustrate prin citate reprezentative.
- **Software Statistic:** Pentru a asigura rigoarea și eficiența prelucrărilor, s-a utilizat software specializat (precum SPSS sau R). Aceste instrumente au permis o interpretare complexă a datelor, dincolo de simpla prezentare a procentelor.

În cadrul studiului au fost utilizate următoarele tipuri de surse de date:

- **Surse Primare:** Datele colectate direct de la cetățenii comunei prin intermediul chestionarelor specifice.
- **Surse Secundare:** Date statistice oficiale (INS, AJOFM Ilfov, DSP Ilfov, ISJ Ilfov) cu o vechime de maximum 3 ani, documente strategice și de planificare existente (PUG anterior HCL 18/2001, Strategia de Dezvoltare a Județului Ilfov 2020-2030, PATJ Ilfov, PDR București-Ilfov 2021-2027), date administrative locale (Primăria Găneasa) și articole din presa locală (utilizate cu discernământ, pentru context). Utilizarea combinată a acestor surse a permis o analiză robustă și o fundamentare solidă a concluziilor studiului.

### 2.3. Cadrul Metodologic Specific USTGU Aplicat Studiului Tematic

În realizarea studiului privind factorii interesați, au fost aplicate următoarele principii ale metodologiei USTGU:

- **Integrarea Datelor Validate (Modul 01):** Toate datele colectate au fost validate pentru coerență și structurate. Datele cantitative au fost verificate, iar cele calitative au fost codificate tematic pentru a asigura o bază de analiză riguroasă.
- **Analiza Stratificată a Situației Existente (Modul 02):** Percepțiile și nevoile au fost analizate detaliat pe segmente socio-demografice și în raport cu CATEGORIILE\_URBANISTICE (INSULE) specifice PUG (ex: percepția asupra CU06 - Mobilitate), permițând identificarea precisă a disfuncționalităților.



- **Consultarea Publică și Integrarea Feedback-ului (Modul 04):** Acest studiu a reprezentat o componentă majoră a consultării publice, iar rezultatele sale au fost integrate transparent și trasabil în documentația PUG, influențând direct strategia și reglementările propuse.
- **Generarea de Soluții (SUP) și Reguli (RUP) (Modulele 05 și 06):** Problemele și prioritățile identificate au fundamentat generarea de propuneri concrete, precum SUPAmenajareParcCentralGaneasa, care, odată validate, au dus la extragerea de reguli urbanistice specifice (RUP) pentru RLU.
- **Transparența și Accesibilitatea Datelor:** Asigurarea transparenței procesului a fost realizată prin publicarea rezultatelor agregate ale studiului pe portalul PUG.

Entitățile USTGU au fost utilizate astfel:

- **INFO\_DATA:** Răspunsurile brute la chestionare și datele statistice.
- **SINGULARITY\_DATA și PROP:** Au fost extrase pentru a cuantifica percepțiile și a califica solicitările (ex: PROP: Cetățenii din Șindrilița solicită prioritar trotuare pe DN2).
- **SINGULARITY\_LAYER:** A fost populat cu date critice derivate din opinii, necesitând atenție prioritară (ex: intersecții percepute ca periculoase).
- **CATEGORII\_URBANISTICE (INSULE):** Analiza opiniilor a fost structurată pe relevanța pentru fiecare categorie (ex: probleme de mediu pentru CU02).
- **SUBCATEGORII\_URBANISTICE (COPACI):** Problemele au fost detaliate la nivel de subteme (ex: în CU08, opiniile despre școli au fost alocate la CU08\_S01).
- **SUP (Soluție Urbanistică Proiectivă):** Concluziile au fundamentat propuneri specifice (ex: SUPAmenajareLocuriJoacaSate\_Ganeasa).
- **RUP (Regulă Urbanistică Proiectivă):** Cerințele frecvente au fost transpuse în reguli pentru RLU (ex: RUPInterdicțieDepozitareDeseuriMalRauPasarea).
- **CORE\_DATA:** Toate datele validate și concluziile studiului au fost integrate în baza de date centrală a PUG.
- **TRANSCATEGORII (BĂRCI):** Studiul a activat direct TRB03PARTICIPAREPUBLICAGUVERNANTA și, prin identificarea unei preocupări majore pentru mediu, a activat și TRB01DEZVOLTARE\_DURABILA.



### CAPITOLUL 3: PROFILUL SOCIO-DEMOGRAFIC AL EȘANTIONULUI ȘI AL COMUNEI GĂNEASA

#### 3.1. Structura Eșantionului Anchetat

##### 3.1.1. Distribuția pe sate componente:

Analiza a fost realizată pe un eșantion validat de 385 de respondenți, asigurând o marjă de eroare de +/-5% la un nivel de încredere de 95%. Distribuția teritorială a respondenților reflectă proporțional structura demografică a comunei, după cum urmează:

- Satul Găneasa: 120 respondenți (31,2%)
- Satul Cozieni: 65 respondenți (16,9%)
- Satul Moara Domnească: 70 respondenți (18,2%)
- Satul Piteasca: 75 respondenți (19,5%)
- Satul Șindrilița: 55 respondenți (14,3%)

(Sursă: Prelucrare proprie date Chestionare Cetățeni PUG Găneasa, 2025)

##### 3.1.2. Structura pe gen:

Eșantionul prezintă un echilibru de gen, cu o ușoară majoritate feminină. Din totalul respondenților, 52,5% au fost de gen feminin, în timp ce 47,5% au fost de gen masculin, o distribuție aliniată cu structura demografică generală a comunei.

(Sursă: Prelucrare proprie date Chestionare Cetățeni PUG Găneasa, 2025)

##### 3.1.3. Structura pe grupe de vârstă:

Distribuția pe grupe de vârstă evidențiază o prezență semnificativă a populației active, grupele 31-45 ani și 46-60 ani cumulând aproape 60% din totalul eșantionului, ceea ce indică o comunitate matură și implicată în viața economică și socială. Structura detaliată este următoarea:

- 18-30 ani: 25,8%
- 31-45 ani: 30,1%
- 46-60 ani: 28,5%
- Peste 60 ani: 15,6%



(Sursă: Prelucrare proprie date Chestionare Cetățeni PUG Găneasa, 2025)

#### 3.1.4. Nivelul de educație al respondenților:

Profilul educațional al eșantionului arată o predominanță a studiilor liceale și profesionale (45,8%). Segmentul cu studii superioare (postliceale, universitare, master/doctorat) însumează 39%, reflectând un nivel de calificare important în cadrul comunității, specific zonelor metropolitane. Repartiția detaliată este: 15,2% studii elementare/gimnaziale, 45,8% studii liceale sau profesionale, 20,5% studii postliceale/superioare de scurtă durată și 18,5% studii superioare de lungă durată (licență, master, doctorat).

(Sursă: Prelucrare proprie date Chestionare Cetățeni PUG Găneasa, 2025)

#### 3.1.5. Statutul ocupațional al respondenților:

Majoritatea covârșitoare a respondenților (60,2%) sunt angajați, ceea ce confirmă caracterul activ al comunității. Pensionarii reprezintă al doilea cel mai mare grup (18,5%), urmați de liber-profesioniști/antreprenori (8,1%), șomeri (5,7%) și alte categorii (7,5%). Aceste date subliniază dependența economică de piața muncii din regiunea București-Ilfov.

(Sursă: Prelucrare proprie date Chestionare Cetățeni PUG Găneasa, 2025)

#### 3.1.6. Vechimea rezidenței în comună:

Analiza vechimii rezidenței relevă o comunitate mixtă, formată dintr-un nucleu stabil, tradițional (58,7% locuiesc de peste 10 ani sau sunt născuți în comună), și un segment semnificativ de populație nou-venită (41,3% stabiliți în ultimii 10 ani). Acest fenomen este un indicator clar al procesului de suburbanizare și implică o diversitate de nevoi și așteptări față de dezvoltarea localității.

(Sursă: Prelucrare proprie date Chestionare Cetățeni PUG Găneasa, 2025)

### 3.2. Contextul Demografic General al Comunei Găneasa

#### 3.2.1. Evoluția populației:

Traectoria demografică a comunei Găneasa indică o dinamică de creștere susținută, specifică zonei metropolitane a Bucureștiului. Populația a crescut de la 4.963 de locuitori în 2011 la 5.402 locuitori în 2021, marcând o creștere de 8,85%. Estimările recente ale Institutului Național de Statistică (INS) indică o populație după domiciliu de 5.602 locuitori la 1 iulie 2024. Această tendință ascendentă generează presiuni asupra infrastructurii existente și fundamentează necesitatea unei planificări



proactive. Densitatea populației, de 117,4 locuitori/km<sup>2</sup> în 2023, este încă relativ redusă, dar în creștere.

(Sursă: Institutul Național de Statistică - Recensământul Populației și Locuințelor 2011 & 2021; TEMPO-Online, date prelucrate pentru 2023-2024)

### 3.2.2. Structura pe vârste și sexe a populației UAT:

Comuna Găneasa se distinge printr-o structură demografică tânără și activă. Datele oficiale din 2023 arată că 70,42% din populație are vârsta sub 49 de ani, iar ponderea copiilor (0-9 ani) este de 13,51%, un indicator al vitalității demografice. Această structură implică o cerere crescută pentru dotări educaționale, de sănătate și de agrement dedicate familiilor tinere. Distribuția pe sexe a populației după domiciliu la 1 iulie 2024 era perfect echilibrată, cu 2.801 bărbați și 2.801 femei.

(Sursă: Institutul Național de Statistică, TEMPO-Online, date prelucrate pentru 2023-2024)

### 3.2.3. Structura etnică și confesională a UAT:

Conform datelor definitive ale Recensământului din 2021, comuna Găneasa prezintă o structură etnică majoritar românească (76,8%), completată de o comunitate de romi (8,81%) și un procent de 13,98% pentru care informația nu a fost disponibilă. Din punct de vedere confesional, 84,86% dintre locuitori s-au declarat ortodocși, confirmând apartenența la spațiul cultural dominant în regiune.

(Sursă: Institutul Național de Statistică, Rezultate definitive Recensământul Populației și Locuințelor 2021)

### 3.2.4. Mișcarea naturală și migratorie:

Analiza datelor pentru anul 2023 confirmă atractivitatea comunei. S-a înregistrat un spor natural pozitiv, cu 47 de născuți-vii și 43 de decese. Mai important, soldul migrației interne a fost, de asemenea, pozitiv (+58 persoane), cu 177 de persoane stabilindu-și domiciliul în comună și 119 părăsind-o. Aceste cifre subliniază rolul comunei Găneasa ca destinație rezidențială pentru populația care migrează din zonele urbane aglomerate, un factor determinant pentru viitoarele strategii de dezvoltare teritorială.

(Sursă: Institutul Național de Statistică, TEMPO-Online, date prelucrate pentru 2023)



## CAPITOLUL 4: PERCEPȚIILE ȘI OPINIILE CETĂȚENILOR PRIVIND DEZVOLTAREA COMUNEI GĂNEASA

### 4.1. Calitatea Generală a Vieții și Mediul Înconjurător în Comuna Găneasa

#### 4.1.1. Percepția generală asupra calității vieții

Analiza datelor validate din chestionare indică o apreciere generală pozitivă a calității mediului înconjurător din comuna Găneasa, majoritatea respondenților (evaluare medie de 4 din 5) considerând acest aspect un motiv pentru a recomanda localitatea. Totuși, percepția asupra evoluției calității vieții în ultimii cinci ani este una de stagnare, sugerând că, deși condițiile de mediu sunt un atu, lipsa unor îmbunătățiri vizibile în alte domenii temperează satisfacția generală. Acest lucru indică o bază solidă de capital natural și atașament față de mediu, dar și o așteptare clară pentru intervenții calitative în infrastructură și servicii.

#### 4.1.2. Siguranța publică

Datele validate confirmă o percepție ridicată a siguranței publice, majoritatea cetățenilor evaluând zona de reședință ca fiind „Sigură” pe timp de seară și noapte. Această percepție este susținută de lipsa problemelor semnificative de siguranță raportate autorităților în ultimul an și de evaluarea pozitivă a eficienței sistemului de supraveghere video de către personalul tehnic. Nivelul ridicat de siguranță percepută reprezintă un pilon fundamental al calității vieții în Găneasa și un factor de atractivitate rezidențială ce trebuie menținut și consolidat prin viitorul PUG.

#### 4.1.3. Curățenia și gestionarea deșeurilor

Analiza integrată a datelor din chestionare relevă o disfuncționalitate majoră în sistemul de salubritate. Deși frecvența colectării deșeurilor menajere este considerată satisfăcătoare (evaluare medie 3 din 5), există o nemulțumire generalizată privind infrastructura de colectare selectivă, considerată insuficientă, și persistența depozitărilor ilegale de deșeuri, fenomen confirmat atât de cetățeni, cât și de personalul tehnic. Aceste constatări subliniază necesitatea stringentă ca PUG să propună măsuri concrete pentru extinderea punctelor de colectare selectivă și implementarea unor soluții (ex: supraveghere, sancțiuni) pentru combaterea depozitărilor necontrolate.

#### 4.1.4. Spațiile verzi și de agrement

Datele validate indică un deficit critic de spații verzi amenajate, parcuri și locuri de joacă, aceasta fiind una dintre cele mai pronunțate nemulțumiri la nivelul comunității (evaluare medie sub 2 din 5). Consecința directă este utilizarea redusă a acestor facilități și dorința explicită pentru amenajarea unor



spații moderne și sigure, în special pentru copii. Importanța „Foarte mare” (scor 5 din 5) acordată pădurilor din jur (Eforie, Pustnicul, Cojasca, Găneasa) și deschiderea pentru parcuri tematice contrastează puternic cu oferta actuală, semnalând o nevoie socială presantă. PUG trebuie să răspundă acestei nevoi prin alocarea de terenuri și definirea de reglementări clare pentru realizarea unui parc central modern și a unor spații de agrement în fiecare sat.

#### 4.1.5. Calitatea factorilor de mediu (aer, apă, zgomot)

Analiza comparativă a percepțiilor relevă o situație nuanțată. În timp ce calitatea aerului este considerată în general bună (deranj minim), zgomotul reprezintă o problemă moderată, cu o sursă principală clar identificată: traficul intens de pe DN2, care afectează în special locuitorii din satul Șindrilița. Calitatea apei râului Pasărea este percepută ca fiind doar „acceptabilă”. Aceste date impun ca PUG să includă măsuri de reducere a poluării fonice de-a lungul drumurilor principale (ex: panouri fonoabsorbante, perdele vegetale) și reglementări pentru protecția coridorului ecologic al râului Pasărea.

#### 4.1.6. Ierarhia problemelor de mediu și direcții de acțiune

Pe baza frecvenței și intensității opiniilor exprimate de cetățeni, principalele probleme de mediu, ierarhizate, sunt: 1) deficitul acut de spații verzi amenajate și locuri de joacă; 2) gestionarea deficitară a deșeurilor, în special depozitățile ilegale și colectarea selectivă insuficientă; 3) poluarea fonică și a aerului generată de traficul rutier intens. În consecință, direcțiile de acțiune prioritare pentru PUG trebuie să vizeze:

- **Acțiuni de Amenajare:** Crearea unui sistem coerent de spații verzi, incluzând un parc central, locuri de joacă sigure și plantarea de aliniamente stradale, așa cum este susținut și prin importanța acordată copacilor stradali.
- **Acțiuni de Reglementare și Infrastructură:** Implementarea unor măsuri stricte împotriva depozitării ilegale (supraveghere, sancțiuni), extinderea rețelei de colectare selectivă și propunerea de soluții pentru protecția fonică.
- **Acțiuni de Reabilitare Ecologică:** Inițierea unui program de amenajare ecologică a malurilor râului Pasărea, pentru a-i reda valoarea peisagistică și ecologică.

## 4.2. Infrastructura Tehnico-Edilitară în Comuna Găneasa



#### 4.2.1. Alimentarea cu apă potabilă

Deși acoperirea rețelei de apă potabilă este estimată la 80%, analiza relevă o disonanță între satisfacția generală a cetățenilor față de serviciu și problemele operaționale semnalate, precum fluctuațiile de presiune raportate „frecvent” sau „ocazional”. Percepția variabilă asupra siguranței apei pentru consum direct subliniază o posibilă lipsă de încredere în calitatea apei furnizate. PUG trebuie să prevadă măsuri pentru finalizarea rețelei la 100% acoperire și, în paralel, investiții pentru modernizarea și optimizarea sistemului existent pentru a asigura o presiune constantă și o calitate ireproșabilă.

#### 4.2.2. Sistemul de canalizare și epurare

Cu o acoperire estimată la doar 50%, deficitul de canalizare reprezintă o problemă critică de sănătate publică și mediu pentru comuna Găneasa. Proiectul regional major aflat în curs, în valoare de 245.065.894,30 RON (fără TVA), este esențial, însă percepția cetățenilor indică urgența extinderii rețelei. Utilizarea pe scară largă a foselor septice și semnalarea de mirosuri neplăcute confirmă impactul negativ asupra calității vieții. PUG trebuie să trateze extinderea și finalizarea rețelei de canalizare ca pe o prioritate absolută, integrând planurile proiectului regional și propunând măsuri tranzitorii pentru zonele neacoperite.

#### 4.2.3. Alimentarea cu energie electrică

Deși acoperirea rețelei electrice depășește 97%, calitatea serviciului este sub așteptări, fiind caracterizată de întreruperi frecvente și fluctuații de tensiune. Analiza tehnică indică suprasolicitarea posturilor de transformare ca fiind cauza principală, o consecință directă a dezvoltării rezidențiale rapide. Această disfuncționalitate afectează siguranța echipamentelor electrocasnice și calitatea vieții. Este imperativ ca PUG să coreleze dezvoltarea urbanistică viitoare cu planurile de investiții ale operatorului de distribuție, prevăzând necesarul de posturi de transformare noi și modernizarea celor existente.

#### 4.2.4. Alimentarea cu gaze naturale

Analiza evidențiază un decalaj semnificativ între cererea mare a populației și ritmul lent de extindere a rețelei de gaze, în special în satul Moara Domnească. Faptul că extinderea rețelei este considerată o prioritate de top de către cetățeni, coroborat cu utilizarea pe scară largă a unor surse de încălzire alternative (lemne/peleți), subliniază urgența acestei investiții. PUG trebuie să definească coridoarele



tehnice necesare extinderii rețelei și să susțină demersurile administrației locale pentru accelerarea acestui proiect.

#### 4.2.5. Iluminatul public

Sistemul de iluminat public, modernizat cu tehnologie LED și având o acoperire de peste 95%, este în general bine perceput. Cu toate acestea, problemele punctuale raportate (stâlpi nefuncționali, iluminat deficitar pe străzi secundare) indică o nevoie de optimizare a mentenanței. PUG ar trebui să prevadă standarde de iluminat pentru noile dezvoltări și să recomande implementarea unui sistem proactiv de mentenanță și telegestiune pentru a asigura funcționarea optimă și eficiența energetică.

#### 4.2.6. Telecomunicații (internet, telefonie)

Deficitul de acoperire cu internet de mare viteză (fibră optică), evaluat ca nesatisfăcător (50-70%) de personalul tehnic și confirmat de percepția cetățenilor, reprezintă o frână în calea dezvoltării sociale și economice a comunei. Într-o societate digitalizată, accesul la internet de calitate este o utilitate esențială. PUG trebuie să rezerve coridoare tehnice pentru rețelele de telecomunicații și să promoveze politici locale care să stimuleze investițiile operatorilor în extinderea rețelelor de fibră optică pe întreg teritoriul comunei.

#### 4.2.7. Ierarhizarea nevoilor de investiții în infrastructura edilitară

Analiza comparativă a priorităților relevă o aliniere parțială între cetățeni și personalul tehnic. Cetățenii prioritizează extinderea rețelei de gaze, urmată de salubritate și iluminat. Personalul tehnic, având o viziune mai cuprinzătoare, prioritizează finalizarea proiectelor majore de apă-canal (cu un impact estimat pentru aprox. 2.700 beneficiari adiționali) și modernizarea drumurilor. PUG trebuie să sintetizeze aceste perspective, stabilind o listă ierarhizată de investiții obligatorii care să răspundă atât urgențelor imediate percepute de comunitate, cât și nevoilor strategice de dezvoltare pe termen lung.

### 4.3. Circulația și Transportul în Comuna Găneasa

Secțiunea privind circulația și transportul necesită o revizuire generală pentru a transforma descrierile în analize clare ale disfuncționalităților și a orienta propunerile spre soluții concrete în PUG. Datele validate indică o nemulțumire generalizată față de starea drumurilor (DJ100, DJ300, străzi comunale parțial asfaltate), o lipsă acută a infrastructurii pietonale (trotuare, evaluare „Foarte nemulțumit”) și velo (inexistentă), și o siguranță rutieră precară pe arterele principale (DN2, DJ100), unde se semnalează trafic aglomerat. Deși transportul public STB este apreciat pentru frecvență, acoperirea sa teritorială este inadecvată. PUG trebuie să propună un plan integrat de mobilitate care să includă:



reabilitarea completă a rețelei rutiere, un program multianual pentru construirea de trotuare sigure, dezvoltarea unei rețele de piste pentru biciclete, implementarea de măsuri de siguranță rutieră (sens giratoriu la intersecția DN2-DC29 în Șindrilița, conform proiectului CNAIR/PNRR) și optimizarea traseelor de transport public.

#### 4.4. Servicii Publice și Dotări în Comuna Găneasa

Această secțiune necesită o revizuire generală pentru a analiza calitatea și deficitul de servicii și pentru a concluziona cu propuneri concrete de dotări și programe. Datele validate arată:

- **Educație:** O satisfacție ridicată față de calitatea la grădinițe (scor 5/5), dar o percepție de insuficiență a spațiilor și dotărilor. Necesitatea unui program „Școală după Școală” este considerată „Foarte utilă”. Deși infrastructura școlară existentă (5 grădinițe, 5 școli) este considerată capabilă să preia fluxul pe termen scurt, sunt necesare investiții urgente în modernizare și extindere, cu posibilitatea construirii unei noi școli în Cozieni, Moara Domnească sau Găneasa.
- **Sănătate:** Accesul la serviciile de bază (medic de familie) este bun, dar există un deficit major de servicii specializate (farmacii, stomatologie) și de urgență (medicamente în afara programului). Nevoia unui centru medical de zi modern cu specializări (ginecologie, stomatologie, analize) este o prioritate clară pentru comunitate.
- **Cultură, Agrement și Sport:** Oferta culturală și sportivă este percepută ca fiind aproape inexistentă. Se dorește o diversificare a activităților culturale (concerte, ateliere) și crearea de facilități sportive moderne (teren sintetic multifuncțional). Deficitul de locuri de joacă este o problemă critică (scor 1/5).
- **Administrație:** Transparența este apreciată (scor 4/5), dar cetățenii simt că opiniile lor sunt luate în considerare în „Mică măsură” (scor 2/5). Necesitatea consultării pentru PUG este considerată „Absolut necesară” (scor 5/5).

#### 4.5. Dezvoltare Economică Locală și Oportunități în Comuna Găneasa

Secțiunea necesită o reformulare pentru a transforma datele descriptive în direcții strategice. Datele validate arată că economia locală este subdezvoltată, majoritatea populației active fiind navetistă. Există un consens puternic (scor 5/5) privind necesitatea atragerii de investitori și diversificării economice, cu o preferință clară pentru activități nepoluante precum logistică/depozitare (lângă A0/DN2) și servicii pentru afaceri. Deși mediul de afaceri local este perceput ca fiind „Favorabil”,



sprijinul administrației ar trebui să se concentreze pe facilitarea accesului la informații și finanțări. PUG trebuie să definească o zonă economică dedicată, cu infrastructură adecvată, și să stabilească politici de sprijin pentru antreprenoriatul local.

#### 4.6. Dezvoltare Urbanistică și Amenajarea Teritoriului în Comuna Găneasa

Această secțiune trebuie revizuită pentru a traduce preferințele cetățenilor în principii de reglementare. Există o presiune și o dorință clară pentru extinderea zonelor construibile (scor 5/5), preferabil pentru locuințe individuale pe loturi mari. Riscul principal identificat este suprasolicitarea utilităților. În privința patrimoniului, se manifestă un atașament puternic față de clădirile vechi și monumentele istorice și o dorință fermă de protejare a terenurilor agricole. RLU trebuie să echilibreze aceste tendințe prin: reglementări clare pentru noile dezvoltări (ex: Cartierul pentru tineri cu 300 de loturi planificate), stabilirea unor zone de protecție pentru patrimoniul cultural și natural, și implementarea unor principii de design urban care să asigure o dezvoltare coerentă, chiar dacă interesul pentru un stil tradițional este moderat.

#### 4.7. Participare Civică și Guvernanță Locală în Comuna Găneasa

Analiza datelor arată un paradox: deși cetățenii se consideră mediu informați și simt că opinia lor contează puțin (scor 2/5), există o disponibilitate ridicată pentru implicare civică, în special în acțiuni de mediu (scor 4/5). Comunicarea prin canale digitale (Facebook, SMS/aplicație mobilă) este preferată. Concluzia pentru PUG este necesitatea de a institui mecanisme de guvernanță participativă clare și permanente, care să depășească consultările obligatorii, utilizând canalele de comunicare preferate de cetățeni pentru a asigura un dialog constant și a crește încrederea în administrația locală.

#### 4.8. Sinteza Propunerilor Deschise din Partea Cetățenilor

Propunerile și sugestiile colectate direct de la cetățeni, ierarhizate în funcție de frecvența menționării, conturează o viziune clară asupra priorităților comunitare. Acestea includ, în ordine, următoarele direcții de acțiune care trebuie să se regăsească în mod explicit în propunerile PUG:

- **Infrastructură Rutieră:** Modernizarea și asfaltarea tuturor străzilor, alături de construirea de trotuare sigure.
- **Utilități și Salubritate:** Extinderea completă a rețelei de gaze naturale și îmbunătățirea sistemului de management al deșeurilor.



- **Spații Publice și Agrement:** Amenajarea de spații verzi de calitate și locuri de joacă moderne și sigure în toate satele.
- **Servicii Publice:** Dezvoltarea serviciilor medicale locale printr-un centru cu specializări.
- **Siguranță și Mediu:** Implementarea de măsuri pentru siguranța rutieră (sensuri giratorii) și protejarea activă a pădurilor și a mediului înconjurător.



## CAPITOLUL 5: CONCLUZII PRINCIPALE ȘI DIRECȚII DE ACȚIUNE PRIORITARĂ

### 5.1. Sinteza Principalelor Nevoi și Așteptări ale Cetățenilor din Găneasa

Analiza opiniilor cetățenilor din Comuna Găneasa, coroborată cu datele tehnice, relevă următoarele nevoi și așteptări prioritare:

- **Infrastructură Modernă și Completă (Imperativ Strategic):** Finalizarea extinderii rețelelor de apă (acoperire actuală de 80%), canalizare (acoperire de 50%, cu un proiect regional major în curs) și gaze naturale (necesar de extindere de peste 20 km) reprezintă un imperativ absolut pentru asigurarea unui standard de viață decent. Modernizarea drumurilor comunale și județene (DJ100, DJ300), alături de realizarea de trotuare și piste de biciclete, este esențială pentru creșterea calității vieții și a siguranței mobilității.
- **Servicii Publice de Calitate (Nevoie Strategică):** Există o nevoie strategică clară pentru îmbunătățirea serviciilor de sănătate la nivel local (prin înființarea unui centru medical modern cu specializări), diversificarea ofertei educaționale (implementarea unui program after-school) și culturale (organizarea de evenimente comunitare), precum și pentru amenajarea unor spații de agrement și sport moderne și accesibile (parc central, teren multifuncțional, locuri de joacă sigure), care să răspundă nevoilor unei comunități tinere și active.
- **Mediu Curat și Protejat (Valoare Fundamentală):** Protecția mediului reprezintă o valoare fundamentală a comunității, manifestată prin importanța deosebită acordată pădurilor (scor 5/5) și calității mediului (percepută ca 4 din 5). Această valoare trebuie transpusă în reglementări stricte în PUG, care să vizeze o gestionare superioară a deșeurilor (prin extinderea colectării selective) și creșterea suprafeței spațiilor verzi amenajate.
- **Dezvoltare Economică Locală Sustenabilă (Oportunitate Strategică):** Atragerea de investiții nepoluante, care să valorifice poziția strategică a comunei (proximitatea față de A0 și DN2) și să genereze locuri de muncă locale (parc logistic/depozitare, servicii pentru afaceri), reprezintă o oportunitate aliniată cu obiectivele strategice regionale (ex: PDR București-Ilfov), contribuind la reducerea navetismului și la consolidarea bugetului local.
- **Amenajarea Teritoriului Coerentă și Participativă (Principiu Director):** Planul Urbanistic General devine instrumentul principal prin care se va asigura o dezvoltare urbanistică echilibrată, evitând extinderea haotică și protejând specificul local și patrimoniul. Răspunzând



nevoii absolute de participare publică (scor 5/5), procesul de planificare trebuie să rămână transparent și consultativ.

## 5.2. Disfuncționalități Majore Identificate din Perspectiva Cetățenilor

Pe baza frecvenței și intensității problemelor semnalate, au fost ierarhizate următoarele disfuncționalități critice:

- **Infrastructură Incompletă și Degradată:** Lipsa parțială a utilităților de bază (canalizare, gaze), afectând un procent estimat de 50% și, respectiv, peste 30% din gospodării, și starea necorespunzătoare a unor drumuri comunale, care afectează mobilitatea zilnică.
- **Deficit Acut de Spații Publice de Calitate:** Insuficiența și calitatea redusă a spațiilor verzi publice amenajate și a locurilor de joacă, limitând drastic opțiunile de recreere pentru toate categoriile de vârstă.
- **Insecuritate Rutieră și Pietonală:** Senzația de insecuritate pe drumurile intens circulate (DN2, DJ100), cauzată de viteza excesivă și de lipsa cvasitotală a trotuarelor și a amenajărilor specifice.
- **Servicii Publice Limitate:** Accesul restrâns la servicii medicale de specialitate și o ofertă culturală locală redusă, generând o dependență majoră de municipiul București.
- **Management Deficitar al Deșeurilor:** Gestionarea problematică a deșeurilor în anumite zone (depozitări ilegale) și o rețea insuficient dezvoltată de puncte de colectare selectivă.
- **Calitate Slabă a Serviciilor de Telecomunicații:** Accesul deficitar la servicii de internet fix de mare viteză în anumite sate și cartiere, limitând oportunitățile de lucru la distanță și accesul la informație.

## 5.3. Direcții Prioritare de Acțiune pentru Noul PUG al Comunei Găneasa

Pe baza analizei nevoilor și disfuncționalităților identificate, noul PUG al Comunei Găneasa va transpune următoarele direcții prioritare de acțiune în obiective, măsuri și reglementări specifice:

- **Finalizarea și Optimizarea Infrastructurii Tehnico-Edilitare:** Includerea în PUG a unui program de investiții etapizat pentru atingerea unui grad de acoperire de 100% cu rețele de apă-canalizare până în 2030, extinderea rețelei de gaze în Moara Domnească și alte zone prioritare până în 2028, și corelarea dezvoltărilor viitoare cu planurile de modernizare a rețelei electrice



(posturi de transformare). Gestionarea apelor pluviale va fi integrată ca o componentă obligatorie.

- **Modernizarea Rețelei de Transport și Creșterea Siguranței Rutiere:** Includerea în PUG a unui plan de mobilitate urbană durabilă care să cuprindă: (a) reabilitarea integrală a drumurilor comunale; (b) un program multianual de construire a 15 km de trotuare și 5 km de piste de biciclete; (c) implementarea de soluții de calmare a traficului; (d) modernizarea intersecției DN2-DC29 (sens giratoriu Șindrilița), în conformitate cu proiectele CNAIR/PNRR; și (e) optimizarea rutelor de transport public STB.
- **Dezvoltarea Armonioasă a Zonelor Rezidențiale și Extinderea Controlată a Intravilanului:** Orice extindere a intravilanului sau dezvoltare de ansambluri rezidențiale (inclusiv Cartierul Tineri) va fi condiționată de asigurarea prealabilă a infrastructurii complete de utilități și a acceselor corespunzătoare, principiu ce va fi transpus în RLU. Se vor institui măsuri pentru protejarea terenurilor agricole valoroase.
- **Creșterea Calității și Accesibilității Serviciilor Publice:** PUG va prevedea: (a) definirea unei zone pentru un nou centru medical în Găneasa; (b) alocarea de terenuri pentru extinderea/modernizarea școlilor existente (săli de sport, programe after-school); (c) delimitarea unui perimetru de 2 hectare pentru un parc central multifuncțional și a unor terenuri pentru locuri de joacă în fiecare sat.
- **Protecția Mediului și Valorificarea Durabilă a Resurselor Naturale:** PUG va institui, prin RLU și planșe specifice: (a) zone de protecție stricte pentru păduri și cursurile de apă; (b) coridoare ecologice de-a lungul râului Pasărea; (c) alocarea unui teren pentru un centru de colectare selectivă și compostare; (d) promovarea soluțiilor ecologice în construcții.
- **Stimularea Dezvoltării Economice Locale și Crearea de Locuri de Muncă:** Definirea în PUG a unei zone economice dedicate activităților nepoluante (logistică, servicii), cu o suprafață de 30-50 ha, în proximitatea A0/DN2, asigurând infrastructura necesară. Se vor promova facilități pentru atragerea investitorilor și sprijinirea agriculturii locale (asociere, centru de colectare/procesare).
- **Protejarea și Promovarea Patrimoniului Cultural și a Identității Locale:** Includerea în RLU a unor reglementări specifice pentru protejarea monumentelor istorice (Biserica Moara Domnească - IF-II-m-B-15297, Biserica Piteasca) și a zonelor cu valoare tradițională, și



sprijinirea inițiativelor de valorificare a patrimoniului (ex: înființarea unui muzeu local, crearea de trasee tematice).

- **Consolidarea Guvernanței Participative și a Transparenței:** Utilizarea rezultatelor prezentului studiu și continuarea consultării cetățenilor în toate etapele de implementare și monitorizare a PUG prin digitalizarea serviciilor administrative și organizarea de dezbateri publice periodice.



## CAPITOLUL 6: Obiective Strategice, Proiecte Prioritare și Indicatori de Performanță

### 6.1. Obiective Strategice Derivate din Voința Comunitară

Pe baza analizei integrate a datelor colectate din consultările cu cetățenii, au fost formulate următoarele obiective strategice (SMART) care vor ghida elaborarea Planului Urbanistic General al Comunei Găneasa:

- **Modernizarea Integrală a Infrastructurii:** Atingerea unui grad de acoperire de 100% cu rețele de apă, canalizare, gaze naturale și drumuri modernizate în toate satele componente ale comunei până la finalul perioadei de valabilitate a PUG (orizont 2034).
- **Creșterea Calității Vieții prin Servicii Publice Accesibile:** Dezvoltarea și modernizarea dotărilor de educație (prin extinderea școlii din satul Găneasa cu minimum 4 săli de clasă și implementarea unui program „Școală după Școală”), sănătate (prin construirea unui centru medical de zi cu minimum 3 specializări), cultură (prin reabilitarea căminelor culturale și organizarea a cel puțin 2 evenimente comunitare anuale majore) și agrement (prin amenajarea unui parc central de 2 ha și a câte unui loc de joacă modern în fiecare sat) pentru a răspunde nevoilor unei populații țintă estimate la 6.500 de locuitori.
- **Protecția Mediului și Dezvoltare Durabilă:** Conservarea suprafeței de fond forestier existentă (438 ha), extinderea suprafeței de spații verzi amenajate pentru a atinge un minim de 15 mp/locuitor și implementarea unui management integrat al deșeurilor care să asigure o rată de colectare selectivă de minimum 60% până în 2030.
- **Stimularea Dezvoltării Economice Locale:** Crearea a minimum 200 de noi locuri de muncă în comună prin dezvoltarea unei zone economice dedicate activităților nepoluante (logistică/servicii) și sprijinirea a cel puțin 10 IMM-uri locale prin programe de consultanță și facilitare a accesului la finanțare.
- **Amenajarea Teritoriului Coerentă și Estetică:** Limitarea extinderii intravilanului la maximum 15% față de suprafața existentă, condiționarea noilor dezvoltări de asigurarea prealabilă a infrastructurii și respectarea unui ghid de conformare arhitectural-peisagistică pentru protejarea zonelor de patrimoniu și a specificului local.



### Principii de Intervenție Specifice Bazate pe Feedback-ul Cetățenilor:

- **Principiul Priorităzării Nevoilor Reale:** Implementarea PUG va asigura alocarea prioritară a resurselor bugetare către finalizarea rețelelor de utilități, modernizarea drumurilor și dezvoltarea serviciilor de sănătate, conform ierarhiei stabilite prin consultarea publică.
- **Principiul Echității Teritoriale:** Toate proiectele de investiții vor fi distribuite echilibrat pe teritoriul celor 5 sate componente, pentru a reduce decalajele de dezvoltare și a asigura acces egal la servicii publice pentru toți cetățenii.
- **Principiul Calității și Durabilității:** Orice intervenție publică, de la infrastructură la dotări, va fi proiectată și executată la standarde de calitate europene, utilizând materiale și tehnologii durabile, pentru a minimiza costurile de mentenanță pe termen lung.
- **Principiul Transparenței și Consultării Continue:** Administrația locală se angajează să mențină un dialog permanent cu cetățenii pe parcursul implementării PUG, prin organizarea a minimum două consultări publice anuale pe marginea proiectelor majore și prin utilizarea unei platforme online dedicate pentru feedback și monitorizare.

## 6.2. Măsurile și Acțiunile Generale Propuse

### 6.2.1. Tipologii de Intervenții Recomandate:

- **Investiții în infrastructură (pentru Obiectivul 1):** Acțiuni concrete vor viza extinderea și modernizarea rețelelor de apă și canalizare (finalizare 100%), extinderea rețelei de gaze (acoperire integrală), reabilitarea și asfaltarea tuturor drumurilor comunale și județene, și construirea de trotuare și piste de biciclete.
- **Construcția/modernizarea de dotări publice (pentru Obiectivul 2):** Se vor iniția proiecte pentru reabilitarea și extinderea școlilor și grădinițelor existente, construirea unui centru medical de zi modern în Găneasa, modernizarea căminelor culturale și amenajarea unui parc central multifuncțional și a unor locuri de joacă în fiecare sat.
- **Reglementări urbanistice clare și adaptate în RLU (pentru Obiectivele 3 și 5):** Se vor stabili UTR-uri cu regim specific pentru zonele de extindere, zonele economice, zonele de protecție a patrimoniului și a mediului, și se va implementa un ghid de design urban.
- **Programe de sprijin pentru inițiative locale (pentru Obiectivul 4):** Se va crea un program de finanțare pentru micii antreprenori locali, se va acorda sprijin pentru asociațiile de producători



agricoli și se vor oferi granturi pentru proiecte culturale și de mediu inițiate de ONG-uri sau grupuri civice.

- **Campanii de informare și conștientizare (pentru Obiectivele 3 și 4):** Se vor desfășura campanii privind colectarea selectivă, eficiența energetică, importanța patrimoniului și siguranța rutieră.

#### 6.2.2. Proiecte Prioritare ale PUG (derivate din răspunsurile cetățenilor):

- **Amenajarea Parcului Central “Inima Găneasei”:** Proiect prioritar în satul Găneasa, pe o suprafață de 2 ha, incluzând locuri de joacă moderne, teren de sport multifuncțional, alei de promenadă, zonă de fitness în aer liber și un mic amfiteatru pentru evenimente.
- **Programul “Trotuare pentru Toți”:** Proiect multianual pentru modernizarea și extinderea sistematică a trotuarelor pe minimum 10 km de drumuri comunale și județene, cu prioritate în proximitatea școlilor și a stațiilor de transport public.
- **Înființarea Centrului Medical de Zi “Sănătate pentru Găneasa”:** Proiect prioritar în satul Găneasa, dotat cu minimum 3 cabinete de specialitate (ginecologie, stomatologie, analize de laborator) și echipamente moderne.
- **Programul “Găneasa Curată”:** Proiect prioritar ce vizează instalarea a 50 de seturi noi de containere pentru colectare selectivă în toate satele și implementarea unui sistem eficient de monitorizare și sancționare a depozitărilor ilegale.

#### 6.2.3. Propuneri de Documentații de Urbanism Derivate:

Pentru implementarea obiectivelor PUG, se fundamentează necesitatea elaborării următoarelor documentații de urbanism subsecvente:

- Plan Urbanistic Zonal (PUZ) pentru Zona Economică Nepoluantă A0.
- Plan Urbanistic Zonal (PUZ) pentru reconversia funcțională a unor zone cu caracter industrial dezafectat.
- Plan Urbanistic de Detaliu (PUD) pentru proiectele publice majore (Parc Central, Centru Medical).



### 6.3. Indicatori de Monitorizare și Evaluare a Propunerilor Specifice Tematicii

#### 6.3.1. KPI-uri Derivate din Obiectivele Strategice:

- **Pentru Obiectivul 1 (Infrastructură):** Procentul de gospodării racordate la toate utilitățile de bază (apă, canal, gaze, electricitate) (țintă: 100% în 7 ani).
- **Pentru Obiectivul 2 (Calitatea Vieții):** Gradul de satisfacție generală a cetățenilor față de condițiile de trai (măsurat anual prin sondaj, țintă: creștere cu minimum 1 punct pe scala Likert în 5 ani).
- **Pentru Obiectivul 2 (Servicii):** Timpul mediu de acces la principalele servicii publice (educație, sănătate) (țintă: sub 15 minute pietonal/cu transport local pentru 80% din populație).
- **Pentru Obiectivul 3 (Mediu):** Suprafața de spațiu verde amenajat pe locuitor (țintă: minimum 15 mp/loc în 10 ani).
- **Pentru Obiectivul 4 (Economie):** Numărul de reclamații/sesizări anuale privind starea infrastructurii și a serviciilor publice (țintă: scădere cu 50% în 5 ani).
- **Pentru Obiectivul 5 (Amenajarea Teritoriului):** Indicele de siguranță publică percepută (măsurat anual, țintă: creștere cu 0.5 puncte în 3 ani).

#### 6.3.2. Mecanisme de Monitorizare și Evaluare Participativă:

- **Raportare Anuală:** Administrația publică locală va publica un raport anual privind stadiul implementării PUG și atingerea obiectivelor strategice, care va fi prezentat public și dezbătut în ședințe deschise ale Consiliului Local și ale comunității.
- **Platformă Online Dedicată:** Crearea unei secțiuni dedicate PUG pe site-ul primăriei, oferind informații actualizate despre proiecte, stadiul implementării, indicatori de performanță și o secțiune interactivă pentru feedback continuu din partea cetățenilor.
- **Forum Comunitar Anual:** Organizarea anuală a "Forumului Comunitar Găneasa" pentru consultarea cetățenilor pe teme specifice de dezvoltare și evaluarea transparentă a progresului înregistrat în implementarea PUG.
- **Grupuri de Lucru Tematic:** Înființarea unor grupuri de lucru mixte (cetățeni, experți, consilieri locali) pentru a asigura o monitorizare detaliată și participativă a proiectelor prioritare.



## CAPITOLUL 7: INTEGRAREA REZULTATELOR STUDIULUI ÎN PUG ȘI DOCUMENTAȚII CONEXE

### 7.1. SECȚIUNEA PENTRU MEMORIUL GENERAL AL PUG

Concluziile prezentului studiu fundamentează direct viziunea de dezvoltare și obiectivele strategice ale Planului Urbanistic General al comunei Găneasa. Memoriul General va transpune voința comunității, așa cum a fost exprimată în cadrul consultărilor publice, într-un set de direcții de acțiune clare, vizând crearea unei comune prospere, verzi, bine conectate și dotate cu servicii publice de înaltă calitate. Se va sublinia necesitatea stringentă de modernizare a infrastructurii, dorința pentru mai multe spații verzi, importanța protejării mediului și a patrimoniului local, precum și potențialul de dezvoltare economică sustenabilă.

În consecință, Planul Urbanistic General va urmări cu prioritate următoarele obiective strategice, derivate direct din analiza nevoilor cetățenilor:

- **Obiectivul 1:** Atingerea unui grad de acoperire de 100% cu rețele de apă, canalizare și gaze naturale pe întreg teritoriul administrativ al comunei.
- **Obiectivul 2:** Modernizarea integrală a rețelei de drumuri comunale și județene, incluzând obligativitatea realizării de trotuare și piste de biciclete aferente.
- **Obiectivul 3:** Crearea unui sistem de spații verzi publice, incluzând un parc central în satul Găneasa și spații de agrement moderne și sigure în fiecare sat component.
- **Obiectivul 4:** Implementarea unui sistem eficient și integrat de management al deșeurilor, cu accent pe extinderea colectării selective și eliminarea depozitărilor necontrolate.
- **Obiectivul 5:** Definirea și echiparea unei zone dedicate dezvoltării economice nepoluante, pentru atragerea de investiții și crearea de locuri de muncă.
- **Obiectivul 6:** Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului cultural (monumente istorice) și natural (păduri, cursuri de apă) prin instituirea unor zone de protecție clare.
- **Obiectivul 7:** Îmbunătățirea și diversificarea serviciilor publice de educație (prin implementarea programelor „Școală după Școală”) și sănătate (prin înființarea unui centru medical cu specializări).
- **Obiectivul 8:** Asigurarea unui proces de dezvoltare urbanistică transparent, predictibil și participativ, prin mecanisme de consultare publică permanentă.



## 7.2. SECȚIUNEA PENTRU REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM (RLU)

Regulamentul Local de Urbanism (RLU) va transpune concluziile studiului în reglementări cu caracter normativ, asigurând implementarea viziunii comunitare. Se vor institui următoarele reguli și principii obligatorii:

- **Art. [X] - Regimul spațiilor verzi:** Pentru orice autorizație de construire emisă pentru locuințe noi, se va impune un procent minim de 25% din suprafața parcelei amenajat ca spațiu verde.
- **Art. [Y] - Regimul parcarilor:** Se instituie obligativitatea asigurării locurilor de parcare în interiorul proprietății, cu un minimum de 1 loc/apartament și 2 locuri/locuință individuală.
- **Art. [Z] - Zone de protecție:** Se stabilesc distanțe minime de protecție sanitară și ecologică față de păduri și cursurile de apă, în interiorul cărora se interzic construcțiile și depozitarea deșeurilor.
- **Art. [W] - Estetica urbană:** În zonele cu valoare peisagistică sau în proximitatea monumentelor istorice, se vor institui recomandări obligatorii privind materialele de construcție, paleta cromatică și volumetria, pentru a asigura o integrare armonioasă în peisaj.
- **Art. [V] - Mixitate funcțională:** Se va încuraja, prin indicatori urbanistici favorabili, dezvoltarea funcțiilor complementare locuirii (servicii, comerț de proximitate, ateliere nepoluante) la parterul clădirilor din zonele centrale și mixte.
- **Art. [U] - Salubritate:** Se interzice strict depozitarea necontrolată a deșeurilor pe întreg teritoriul administrativ. Nerespectarea se sancționează conform legislației în vigoare.
- **Art. [T] - Dezvoltare economică:** Zonele destinate activităților economice vor fi reglementate pentru a permite exclusiv funcțiuni nepoluante, compatibile cu locuirea, și vor respecta culoare de protecție față de zonele rezidențiale.
- **Art. [S] - Obligații ale dezvoltatorilor:** Proiectele de dezvoltare rezidențială ce depășesc 10 unități locative vor fi condiționate de participarea la extinderea rețelelor de utilități și la crearea de dotări publice (spații verzi, locuri de joacă), proporțional cu impactul generat.

## 7.3. SECȚIUNEA PENTRU PLANȘA DE REGLEMENTĂRI ȘI PLANȘA GIS

Planșele de reglementări urbanistice și celelalte piese desenate ale PUG vor materializa spațial concluziile studiului, prin următoarele cerințe tehnice obligatorii:



- Planșele tematice privind infrastructura tehnico-edilitară vor delimita cu precizie traseele propuse pentru extinderea rețelelor de apă, canalizare și gaze, specificând capacitățile necesare pentru deservirea zonelor de dezvoltare.
- Planșa de reglementări urbanistice va cartografia zonele cu deficit de spații verzi și va localiza precis terenurile propuse pentru amenajarea de noi parcuri, locuri de joacă și terenuri de sport, indicând suprafețele aferente.
- Planșele dedicate mobilității vor identifica zonele cu probleme de trafic și vor ilustra propunerile de modernizare a infrastructurii rutiere (sensuri giratorii, lărgiri) și traseele dedicate mobilității alternative (trotuare, piste pentru biciclete).
- Planșele de reglementări vor marca zonele cu potențial economic, zonele cu regim de protecție pentru patrimoniul cultural și natural, și coridoarele ecologice.
- Planșa de reglementări urbanistice va delimita Unitățile Teritoriale de Referință (UTR) și va specifica pentru fiecare funcțiunile admise, indicatorii urbanistici (POT, CUT, Hmax) și celelalte condiționări derivate din RLU.



## BIBLIOGRAFIE ȘI ANEXE

### I. Legislație Națională

#### A. Legi

8. Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.
9. Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată.
10. Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată.
11. Legea apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare.
12. Legea nr. 46/2008 – Codul Silvic, cu modificările și completările ulterioare.
13. Legea energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, cu modificările și completările ulterioare.
14. Legea serviciilor comunitare de utilități publice nr. 51/2006, republicată.
15. Legea serviciului de alimentare cu apă și de canalizare nr. 241/2006, republicată.
16. Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare.

#### B. Ordonanțe / Ordonanțe de Urgență ale Guvernului (OG / OUG)

17. O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată.
18. O.U.G. nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice.

#### C. Hotărâri ale Guvernului (HG)

19. HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată.
20. H.G. nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe.

#### D. Ordine Ministeriale

21. Ordinul MDRAP nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001.



22. Ordinul MDRAP nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului.

## II. Acte Normative Locale

### A. Hotărâri ale Consiliului Local (HCL) Găneasa

23. HCL Găneasa nr. 18/2001 privind aprobarea Planului Urbanistic General al Comunei Găneasa (expirat).

24. HCL Găneasa nr. 90/08.12.2022 privind reconstituirea parțială a documentației PUG.

## III. Documente Strategice și Normative Tehnice

### A. Documente Strategice

25. Strategia de Dezvoltare a Județului Ilfov 2020-2030.

26. Planul de Dezvoltare Regională București-Ilfov 2021-2027.

27. Planul de Mobilitate Urbană Durabilă (PMUD) al Regiunii București-Ilfov 2016-2030.

28. Planul de Amenajare a Teritoriului Județean (PATJ) Ilfov.

29. Planul Național de Redresare și Reziliență (PNRR) – Componenta C10 – Fondul Local.

### B. Prescripții Tehnice / Standarde

30. Prescripția tehnică P100-1/2013 – Cod de proiectare seismică.

31. Ghid GP038/99 - Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic General.

## IV. Alte Documente de Referință

### A. Documente Statistice

32. Institutul Național de Statistică, Date privind Recensământul Populației și Locuințelor 2021 și date din platforma TEMPO-Online (2023-2024).

### B. Directive Europene

33. Directiva 2001/42/CE (Directiva SEA) privind evaluarea efectelor anumitor planuri și programe asupra mediului.



#### Anexe

- Anexa 1 – Metodologia generală a sistemului USTGU by VEGO aplicată studiului.
- Anexa 2 – Modelul chestionarului aplicat cetățenilor.
- Anexa 3 – Sinteza datelor statistice prelucrate.