



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

Analiza Factorilor Interesați – Anchete Sociale - Profesioniști

Analiza Factorilor Interesați - Anchete Sociale -
Profesioniști

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI GĂNEASA

Beneficiar

Comuna Găneasa, Județul Ilfov

Proiectant General

Vego Concept Engineering S.R.L.





FOAIE DE CAPĂT

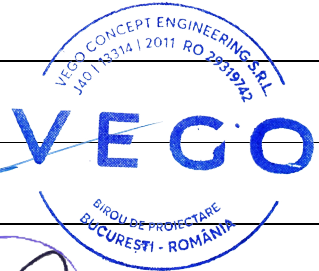
Denumire proiect	Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Găneasa, Județul Ilfov
Beneficiar	Comuna Găneasa, Județul Ilfov
Proiectant general	Vego Concept Engineering S.R.L.
Studiu	Analiza Factorilor Interesați – Anchete Sociale – Profesioniști
Data elaborării	IAN 2026



COLECTIV DE ELABORARE



Specialist Studii - Sociologie	Dr. Geograf. 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	6
METODOLOGIE.....	9
CAPITOLUL 1: FUNDAMENTAREA GENERALĂ A STUDIULUI	10
1.1. Domeniul de Studiu	10
1.2. Principii Fundamentale	10
1.3. Tematici Principale Acoperite	10
1.4. Teme Specifice (Sub-concepte ale fiecărei axe tematice)	10
1.5. Sub-teme Analitice.....	10
1.6. Subiecte-cheie ale Studiului.....	10
1.7. Cuvinte-cheie Relevante	11
1.8. Clarificarea Contextului și Tendințelor Evolutive.....	11
1.9. Corelarea cu Strategii Superioare și Documentații Conexe.....	11
1.10. Identificarea Zonelor Relevante și Evaluarea Riscurilor	11
1.11. Evaluarea Patrimoniului și Valorilor Identitare.....	11
1.12. Caracterul Integrativ al Analizei.....	11
1.13. Potențialul de Dezvoltare Durabilă.....	12
1.14. Recomandări Tehnice Generale.....	12
1.15. Recomandări pentru Monitorizare și Actualizare.....	12
1.16. Prezentarea Evoluției Istorice	12
1.17. Indicatori și Parametri Standardizați	12
1.18. Limitări Metodologice.....	12
CAPITOLUL 2: CADRUL TEORETIC, CONCEPTUAL ȘI METODOLOGIC GENERAL	13
2.1. Principii de Analiză Urbanistică Adaptată Contextului Local	13
2.2. Metodologia Generală de Cercetare și Analiză (Adaptabilă specificului tematic).....	13



2.3. Cadrul Metodologic Specific USTGU Aplicat Studiului Tematic.....	14
CAPITOLUL 3: ANALIZA FACTORILOR INTERESAȚI – PROFESIONIȘTII (Personalul Tehnic al Primăriei Găneasa)	15
3.1. Prezentarea categoriilor de profesioniști consultați.....	15
3.2. Analiza așteptărilor și percepțiilor profesioniștilor asupra dezvoltării Comunei Găneasa.....	15
3.3. Identificarea problemelor și a oportunităților din perspectiva tehnică a profesioniștilor	16
CAPITOLUL 4: SINTEZA REZULTATELOR SONDAJULUI/CONSULTĂRILOR CU PROFESIONIȘTII ȘI PUBLICUL	18
4.1. Prezentarea principalelor constatări ale sondajului/consultărilor	18
4.1.1. Sinteză Statistică a Răspunsurilor Profesioniștilor	18
4.1.2. Analiza Tematică a Opiniilor Profesioniștilor	18
4.1.3. Prezentarea Propunerilor și Soluțiilor Concrete (Profesioniști și Public).....	19
4.2. Ierarhizarea problemelor și a oportunităților identificate de profesioniști (și coroborat cu publicul)	19
4.2.1. Ierarhia Problemelor Critice și a Oportunităților Strategice	19
4.3. Analiza critică a propunerilor formulate de profesioniști (și public)	20
4.3.1. Fezabilitatea, Contradicțiile și Suprapunerile Propunerilor	20
4.3.2. Corelarea Propunerilor Profesioniștilor cu Nevoile Comunității	20
CAPITOLUL 5: CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI	21
5.1. Concluzii generale ale studiului privind perspectiva profesională asupra dezvoltării Comunei Găneasa.....	21
5.2. Recomandări specifice pentru elaborarea PUG Comunei Găneasa, bazate pe expertiza profesională	21
CAPITOLUL 6: BIBLIOGRAFIE ȘI ANEXE.....	24
6.1. Bibliografie	24
CAPITOLUL 7: SINTEZĂ FINALĂ ȘI CONCLUZII OPERAȚIONALE	25



CAPITOLUL 0 - SINTEZA STUDIULUI ȘI METODOLOGIE

Sinteza Studiului de Fundamentare PUG Comuna Găneasa, Județul Ilfov: Analiza Factorilor Interesați – Profesioniști

Prezentul document sintetizează rezultatele studiului de fundamentare dedicat Planului Urbanistic General (PUG) al Comunei Găneasa. Studiul analizează percepțiile și propunerile personalului tehnic al Primăriei Găneasa, coroborându-le cu opiniile publicului, pentru a fundamenta științific deciziile din cadrul viitorului PUG. Scopul operațional este de a ghida dezvoltarea teritorială într-un context de presiune metropolitană accelerată.

1. Fundamentarea și Metodologia Studiului

Studiul se fundamentează pe principii de expertiză tehnică, viziune integrată, dezvoltare durabilă și colaborare interprofesională. Demersul a implicat analiza critică a PUG-ului existent (din 2002), a infrastructurii, a potențialului economic și a resurselor naturale, utilizând chestionare structurate și o analiză calitativă și cantitativă a datelor. Metodologia a integrat principii SoPh[A]iloTechnology pentru a asigura coerența (consonanța) între propunerile tehnice și aspirațiile comunitare, urmărind identificarea Ideilor Forță Directoare (CFDI) care să ghideze dezvoltarea.

REMI: Datele utilizate în acest studiu vor fi actualizate în etapele următoare ale PUG pentru a respecta cerința legală privind vechimea de maximum 3 ani.

2. Percepțiile și Prioritățile Profesioniștilor și ale Publicului

Viziunea personalului tehnic este axată pe un echilibru între dezvoltarea infrastructurii, atragerea de investiții (ex: parc logistic lângă A0), protejarea terenurilor agricole și a mediului, și modernizarea serviciilor publice.

- **Puncte Tari Identificate:** Proximitatea față de București și infrastructura majoră (DN2, A0), cadrul natural valoros, proiecte de infrastructură în derulare (apă-canal, gaze), populație tânără și interes pentru modernizare.
- **Puncte Slabe Identificate:** Infrastructură edilitară și rutieră incompletă/degradată, dependență economică de București, potențial agricol și turistic subvalorificat, presiune imobiliară necorelată cu infrastructura, capacitate administrativă limitată.

Prioritățile de dezvoltare identificate, aliniate în mare măsură cu cele ale publicului, includ:

1. Modernizarea și extinderea infrastructurii rutiere (DJ100/DJ300, drumuri comunale, trotuare, sens giratoriu DN2).
2. Finalizarea și extinderea rețelelor de utilități (apă, canalizare, gaze, electricitate, iluminat).
3. Controlul extinderii intravilanului și dezvoltarea ordonată, cu protejarea terenurilor agricole.
4. Dezvoltarea economică locală (parc logistic A0, sprijinirea agriculturii, valorificare potențial turistic).



5. Îmbunătățirea dotărilor publice (educație, sănătate, cultură, sport).
6. Protecția mediului și a patrimoniului.

REMI: Datele statistice și stadiul proiectelor menționate vor fi actualizate pe baza celor mai recente informații oficiale disponibile.

3. Probleme, Oportunități și Propuneri Concrete

- **Probleme Tehnice Critice:** Starea precară a DJ300, lipsa trotuarelor, acoperirea incompletă cu utilități și extinderea haotică a intravilanului sunt probleme majore. Acestea se traduc în necesitatea definirii în PUG a unor **zone de interdicție temporară de construire** până la asigurarea infrastructurii și a unor **zone de restructurare urbană** pentru corectarea disfuncționalităților.
- **Oportunități de Dezvoltare:** Oportunitățile (parc logistic A0-DN2, turism rural) trebuie transpuse în **zone de urbanizare** clar definite în PUG, cu un regim tehnic specific care să maximizeze beneficiile și să minimizeze impactul negativ. Atragerea de fonduri europene devine o operațiune strategică esențială.

Propunerile concrete ale profesioniștilor, transpuse în operațiuni urbanistice, includ:

- **Dezvoltare Spațială:** Definirea unor **Unități Teritoriale de Referință (UTR-uri)** pentru extinderile de intravilan, cu condiționări stricte privind etapizarea și calitatea.
- **Infrastructură:** Includerea în PUG a unor **coridoare tehnice** pentru extinderea rețelelor de utilități și a unor **profiluri de stradă** standardizate.
- **Dezvoltare Economică:** Delimitarea unei zone funcționale dedicate activităților economice (parc logistic) și a unor zone cu regim special pentru susținerea agriculturii.
- **Dotări Publice:** Stabilirea unor **zone rezervate pentru dotări publice**, conform normativelor în vigoare.
- **Mediu/Patrimoniu:** Instituirea unor **zone de protecție** pentru păduri, ape și monumente istorice.
- **Guvernanță:** Implementarea unui **sistem GIS** ca instrument obligatoriu pentru managementul PUG.

4. Concluzii și Recomandări Specifice pentru PUG Găneasa

Studiul confirmă necesitatea unui PUG actualizat care să ghideze o dezvoltare echilibrată, bazată pe un consens larg între experți și comunitate.

Recomandări operaționale pentru PUG:

- **Zonificare Detaliată:** Propunerea unor UTR-uri cu reglementări clare privind indicatorii urbanistici și un procent minim de spații verzi. Pentru zonele economice, se vor stabili profiluri de activitate și interdicții clare.



- **Protecție Patrimoniu/Mediu:** Introducerea în Regulamentul Local de Urbanism (RLU) a unor articole specifice pentru protecția monumentelor, a pădurilor și a apelor, inclusiv posibilitatea definirii unor **zone de protecție sanitară** sau **zone protejate construite (ZCP)**.
- **RLU Flexibil dar Coerent:** Un RLU care să permită adaptabilitate, dar care să impună standarde clare de calitate arhitectural-urbanistică.

Proiecte de Investiții Prioritare (de inclus în Programul de Investiții al PUG):

1. Finalizarea proiectului de apă-canal și extinderea rețelei de gaze.
2. Modernizarea integrală a DJ100/DJ300 și a drumurilor comunale.
3. Dezvoltarea infrastructurii pentru parcul logistic/industrial din zona A0-DN2.
4. Construirea unei noi grădinițe/școli.
5. Amenajarea unui centru civic modern și a unor spații publice de agrement.
6. Restaurarea și punerea în valoare a Bisericii Piteasca și a Conacului Cozieni.

Mecanisme de Implementare și Monitorizare PUG:

1. Crearea unei Unități de Implementare a PUG (UIPUG) în cadrul Primăriei.
2. Dezvoltarea unui **sistem GIS integrat** pentru managementul teritoriului.
3. Instituționalizarea unui **dialog constant** cu factorii interesați.
4. Definirea unor **indicatori de performanță** pentru monitorizarea anuală a implementării PUG.

În concluzie, revizuirea acestui studiu, aliniată la observațiile primite, întărește fundamentarea noului PUG. Aplicarea metodologiei USTGU și digitalizarea proceselor sunt esențiale pentru a transforma viziunea de dezvoltare a Comunei Găneasa într-o realitate durabilă și prosperă.



METODOLOGIE

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

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

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

USTGU este un ecosistem digital inteligent, modular, iterativ și semantic coerent. Principiile sale cheie – digitalizare completă, modularitate profundă, interactivitate intrinsecă și coerență semantică riguroasă (prin TrA[In]sLingua și ontologia ONTOTERMUSTGU) – asigură o gestionare precisă a procesului de planificare. Arhitectura sa se bazează pe entități ontologice interconectate (de la SINGULARITYDATA la COREDATA și PLANȘĂXTGIS) și pe 10 module operaționale care acoperă întregul ciclu de viață al unui PUG, de la inițiere la monitorizare.

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 soluțiilor și regulilor urbanistice) și GISLOGIC_LAYER (pentru aplicarea regulilor spațiale) sporesc rigoarea și reduc erorile.

Metodologia USTGU este pe deplin aliniată cu legislația în vigoare, susținând rolul strategic al PUG (Legea 350/2001, Art. 46), acoperind etapele de elaborare (Art. 21), facilitând procesul de avizare (Anexa 1), gestionând valabilitatea și actualizarea (Art. 56) și optimizând informarea și consultarea publicului (Art. 57). De asemenea, este compatibilă cu cerințele HG nr. 525/1996 și Ordinului MDRAP nr. 233/2016.

Caracterul inovator al USTGU se manifestă prin trasabilitate digitală completă, validare automată, planificare adaptivă (prin simularea scenariilor și evaluarea impactului), interoperabilitate semantică și un management integrat al datelor. Aceste inovații asigură o acuratețe sporită prin fundamentarea deciziilor pe date validate, reducerea erorilor umane, creșterea transparenței și o analiză multicriterială riguroasă. Pentru studiile de fundamentare PUG, aplicarea metodologiei USTGU aduce beneficii majore: rigoare analitică, coerență, eficiență și o fundamentare solidă a deciziilor, asigurând un nivel superior de calitate și relevanță.



CAPITOLUL 1: FUNDAMENTAREA GENERALĂ A STUDIULUI

1.1. Domeniul de Studiu

Acest capitol analizează percepțiile, așteptările și propunerile profesioniștilor relevanți, fundamentând științific și tehnic deciziile din cadrul Planului Urbanistic General (PUG) al Comunei Găneasa.

1.2. Principii Fundamentale

Studiul se fundamentează pe trei principii directoare: **fundamentarea tehnică** prin valorificarea expertizei, o **viziune integrată** care armonizează perspectivele multidisciplinare, și **dezvoltarea durabilă**, asigurând alinierea propunerilor la obiectivele economice, sociale și de mediu.

1.3. Tematici Principale Acoperite

Principalele teme acoperite în acest studiu includ:

- Percepția asupra stării actuale a dezvoltării urbanistice.
- Identificarea principalelor probleme tehnice, funcționale și de mediu.
- Propuneri și soluții tehnice pentru modernizarea infrastructurii.
- Evaluarea oportunităților de inovare și bune practici.
- Rolul și responsabilitățile în implementarea și monitorizarea PUG.

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

Analiza critică a documentațiilor de urbanism existente, în special a PUG-ului aprobat în 2002 (a cărui valabilitate a expirat), constituie punctul de plecare esențial pentru elaborarea noii viziuni de dezvoltare. Aceasta implică evaluarea capacității infrastructurii tehnico-edilitare și de transport, identificarea zonelor cu potențial de dezvoltare (economică, rezidențială), propuneri pentru managementul durabil al resurselor naturale, soluții pentru îmbunătățirea calității locuirii și strategii de adaptare la schimbările climatice.

1.5. Sub-teme Analitice

Demersul include o analiză comparativă a soluțiilor aplicate în UAT-uri similare, evaluarea impactului proiectelor majore, analiza fezabilității scenariilor de dezvoltare și verificarea conformității cu standardele tehnice naționale și europene (ex: Legea 350/2001, GP038/99).

1.6. Subiecte-cheie ale Studiului

Noul PUG va stabili:

- O zonificare funcțională optimă care echilibrează dezvoltarea rezidențială, economică și protecția mediului.



- Un regim tehnic și indicatori urbanistici (POT, CUT, Hmax) adaptați specificului local.
- Prioritizarea investițiilor în infrastructura majoră.
- Mecanisme de colaborare inter-instituțională.
- Adaptarea reglementărilor la inovațiile tehnologice (ex: “Smart Village”).

1.7. Cuvinte-cheie Relevante

PlanUrbanisticGeneral, #PUGGaneasa, #ProfesionistiUrbanismGaneasa, #AnchetaSpecialistiGaneasa, #ExpertizaTehnicaGaneasa, #DezvoltareUrbanaGaneasa, #InfrastructuraGaneasa, #ReglementariUrbanisticeGaneasa, #ZonificareFunctionalaGaneasa, #MobilitateUrbanaGaneasa, #ProtectiaMediuluiGaneasa, #PatrimoniuCulturalGaneasa, #CalitateaLocuiriiGaneasa, #SpatiiPubliceGaneasa, #DezvoltareDurabilaGaneasa, #RezilientaUrbanaGaneasa, #InovareUrbanisticaGaneasa, #ConsultareProfesionalaGaneasa, #GhidUrbanismGaneasa, #Ganeasa_Ilfov

1.8. Clarificarea Contextului și Tendințelor Evolutive

Studiul analizează contextul specific al Comunei Găneasa în cadrul regiunii metropolitane București-Ilfov, luând în considerare presiunile de dezvoltare, particularitățile economice și tendințele sociale, pe baza celor mai recente date statistice.

1.9. Corelarea cu Strategii Superioare și Documentații Conexe

Se va asigura alinierea cu documentele de planificare și strategiile relevante la nivel național, regional și județean, precum Strategia Națională de Dezvoltare Durabilă a României 2030, PATJ Ilfov și PMUD București-Ilfov.

1.10. Identificarea Zonelor Relevante și Evaluarea Riscurilor

Pe baza expertizei, se vor identifica zonele ce necesită atenție prioritară, corelându-le cu operațiunile urbanistice necesare (ex: zonele cu deficit de infrastructură necesită prioritizare în Programul de Investiții). Se vor evalua riscurile tehnice și de implementare pentru a asigura fezabilitatea propunerilor.

1.11. Evaluarea Patrimoniului și Valorilor Identitare

Propunerile profesioniștilor privind protecția și valorificarea patrimoniului construit și natural vor fi transpuse în cerințe specifice pentru Regulamentul Local de Urbanism (RLU), precum condiții de construire în zonele de protecție.

1.12. Caracterul Integrativ al Analizei

Studiul promovează o abordare transdisciplinară, integrând perspectivele specialiștilor din diverse domenii pentru a formula soluții urbanistice complexe și coerente, idee reflectată în metodologia generală a studiului.



1.13. Potențialul de Dezvoltare Durabilă

Contribuția expertizei profesionale la identificarea soluțiilor de dezvoltare durabilă va fi materializată prin propuneri specifice pentru RLU, precum promovarea utilizării panourilor fotovoltaice în UTR-urile economice.

1.14. Recomandări Tehnice Generale

Recomandările tehnice vor fi detaliate la nivel de standard minim sau principiu de reglementare, pentru a fi direct aplicabile în elaborarea PUG.

1.15. Recomandări pentru Monitorizare și Actualizare

Se vor clarifica rolul Unității de Implementare a PUG (UIPUG) și setul de indicatori de monitorizare ca parte integrantă a noului PUG, răspunzând nevoii de actualizare a documentației, având în vedere că PUG-ul din 2002 este depășit.

1.16. Prezentarea Evoluției Istorice

Se va include o secțiune informativă privind evoluția practicilor de planificare și a dezvoltării administrative în Comuna Găneasa.

1.17. Indicatori și Parametri Standardizați

Se vor utiliza indicatori și parametri relevanți, conform standardelor naționale (ex. GP038/99) și bunelor practici, pentru a asigura obiectivitatea analizelor și propunerilor tehnice.

1.18. Limitări Metodologice

Acest studiu se bazează pe interpretarea și sinteza răspunsurilor preponderent calitative din chestionare, care pot avea un grad de subiectivitate influențat de experiența directă și constrângerile administrative. Pentru a spori validitatea concluziilor, s-a urmărit triangularea datelor din multiple surse, inclusiv documentații strategice și date statistice.



CAPITOLUL 2: CADRUL TEORETIC, CONCEPTUAL ȘI METODOLOGIC GENERAL

2.1. Principii de Analiză Urbanistică Adaptată Contextului Local

Abordarea metodologică utilizată în acest studiu se bazează pe un dialog structurat cu profesioniștii din Primăria Găneasa, având ca scop încurajarea unei viziuni transdisciplinare și identificarea priorităților strategice (ideilor forță) care pot ghida dezvoltarea durabilă a comunei. Se urmărește atingerea unui consens între propunerile tehnice ale experților interni și aspirațiile comunitare, pentru a asigura elaborarea unui Plan Urbanistic General (PUG) legitim, coerent și implementabil.

Principiile analitice vor fi aplicate pentru a evalua coerența și armonia între diferitele propuneri sectoriale formulate de experții primăriei. Un exemplu concret îl reprezintă analiza consonanței dintre planurile de extindere a intravilanului și capacitatea de deservire a rețelelor edilitare, așa cum reiese din răspunsurile la chestionarele tematice. Obiectivul este de a identifica și atenua potențialele conflicte funcționale între diversele perspective profesionale interne, precum și între acestea și cerințele externe (legislație, avize, nevoile comunității).

Ancheta derulată cu profesioniștii din Primăria Găneasa utilizează o abordare care îmbină logica riguroasă, specifică analizei de date, cu valorificarea abordărilor intuitive, bazate pe experiența practică și cunoașterea aprofundată a teritoriului de către personalul tehnic local. Astfel, se urmărește formularea unor soluții inovatoare și a unor viziuni pe termen lung pentru Comuna Găneasa, depășind analiza pur tehnică prin integrarea specificului socio-cultural local.

2.2. Metodologia Generală de Cercetare și Analiză (Adaptabilă specificului tematic)

Procesul metodologic a urmat o serie de etape clar definite, de la stabilirea grupului țintă la formularea concluziilor. Inițial, a fost definit eșantionul de profesioniști, incluzând personalul tehnic și de specialitate din cadrul Primăriei Găneasa, cu rol în urbanism, investiții, patrimoniu, mediu și administrație. Ulterior, au fost elaborate instrumentele de cercetare – chestionare structurate și semistructurate pe tematici specifice PUG (dezvoltare spațială, infrastructură, mediu etc.), adaptate contextului local. După administrarea acestora, datele colectate au fost supuse unei analize aprofundate.

În faza de analiză s-au utilizat instrumente precum analiza de conținut a răspunsurilor deschise și analiza tematică, pentru a identifica problemele și propunerile recurente. De asemenea, s-a realizat o analiză de tip SWOT (puncte tari, puncte slabe, oportunități, amenințări) din perspectiva experților interni și s-au corelat răspunsurile între diferite chestionare tematice pentru a asigura o viziune coerentă.

Sursele de date utilizate au fost de două categorii. Datele primare au constat în răspunsurile la chestionarele adresate personalului tehnic al Primăriei Găneasa. Datele secundare au inclus documentații de urbanism relevante (PUG Găneasa existent din 2002, PUZ-uri aprobate), Strategia de Dezvoltare Locală, rapoarte de activitate ale Primăriei și legislația în vigoare. Toate sursele documentare menționate vor fi citate corespunzător în capitolul de Bibliografie, iar datele provenite



din surse secundare sunt supuse unui proces de verificare și actualizare pentru a respecta cerințele legale privind vechimea informațiilor.

2.3. Cadrul Metodologic Specific USTGU Aplicat Studiului Tematic

Fundamentul metodologic al acestui studiu este construit pe patru principii esențiale: participarea experților, prin consultarea personalului tehnic intern; fundamentarea științifică și tehnică a deciziilor, prin colectarea de date și opinii avizate; integrarea transdisciplinară, prin abordarea tematicilor PUG din multiple perspective de specialitate internă; și transparența propunerilor tehnice, prin documentarea clară a surselor și argumentelor.

Contribuția expertizei tehnice a personalului din administrația publică locală este esențială și va fi tradusă în propuneri concrete pentru viitorul PUG. Acest aport va contribui la identificarea zonelor cu riscuri specifice (ex: risc de inundații), la definirea priorităților de investiții în infrastructură și, cel mai important, la fundamentarea reglementărilor urbanistice care vor fi cuprinse în Regulamentul Local de Urbanism, în special cele aferente Unităților Teritoriale de Referință (UTR-uri). Astfel, cunoașterea aprofundată a realităților din teren, deținută de specialiștii primăriei, devine o resursă valoroasă pentru a asigura un PUG realist și eficient.



CAPITOLUL 3: ANALIZA FACTORILOR INTERESAȚI – PROFESIONIȘTII (Personalul Tehnic al Primăriei Găneasa)

3.1. Prezentarea categoriilor de profesioniști consultați

Studiul a implicat consultarea personalului tehnic și de specialitate din cadrul Primăriei Comunei Găneasa, ale cărui responsabilități acoperă domeniile esențiale pentru dezvoltarea teritorială: urbanism, amenajarea teritoriului, investiții, administrarea domeniului public, servicii comunitare, protecția mediului și patrimoniu. Această abordare a asigurat o perspectivă integrată asupra dinamicii locale, acoperind tematici diverse, de la contextul administrativ și prioritățile de dezvoltare, la aspecte demografice, economice, de mediu și infrastructură.

Eșantionul consultat a inclus personalul tehnic și de specialitate al Primăriei Găneasa care a răspuns la chestionarele tematice dedicate elaborării Planului Urbanistic General. Această selecție a garantat colectarea unor date fundamentate pe experiența directă în gestionarea problemelor și oportunităților la nivelul comunității.

3.2. Analiza așteptărilor și percepțiilor profesioniștilor asupra dezvoltării Comunei Găneasa

Viziunea agregată a profesioniștilor conturează o direcție strategică de dezvoltare echilibrată pentru Comuna Găneasa. Aceasta se axează pe modernizarea infrastructurii ca pilon central, atragerea de investiții strategice, cum ar fi dezvoltarea unui parc logistic în proximitatea Autostrăzii A0, și protejarea activă a resurselor agricole și naturale. Obiectivul este de a consolida specificul rural-periurban al comunei, prin modernizarea serviciilor publice și îmbunătățirea calității vieții, fără a sacrifica identitatea locală.

Analiza Punctelor Tari și Slabe (SWOT) din Perspectiva Tehnică:

- Puncte Tari:

Poziționare Strategică: Proximitatea față de București și accesul direct la infrastructură majoră de transport (DN2, Autostrada A0) conferă un avantaj economic și logistic semnificativ.

Cadru Natural Valoros: Existența unor suprafețe importante de păduri și a unei rețele hidrografice contribuie la calitatea mediului și oferă potențial pentru agrement.

Patrimoniu Cultural: Prezența unor obiective de patrimoniu (ex: Biserica Piteasca, Conacul Cozieni) reprezintă o resursă pentru consolidarea identității locale și dezvoltarea turismului.

Dinamism Demografic: Populația tânără și în creștere semnalează un interes crescut pentru locuire și o cerere pentru servicii moderne.

Proiecte în Derulare: Existența unor proiecte majore de infrastructură (apă-canal, gaze) indică un angajament pentru modernizare.



- Puncte Slabe:

Infrastructură Incompletă: Rețelele edilitare și rutiere sunt parțial incomplete sau degradate, limitând potențialul de dezvoltare și afectând calitatea vieții.

Dependență Economică: Navetismul accentuat către București indică o diversificare economică locală redusă și o lipsă a locurilor de muncă.

Potențial Subvalorificat: Resursele agricole și turistice nu sunt exploatate la potențialul lor maxim.

Presiune Imobiliară Necorelcată: Dezvoltarea rezidențială expansivă nu este întotdeauna corelată cu extinderea prealabilă a infrastructurii, generând disfuncționalități.

Capacitate Administrativă: Gestionarea proiectelor complexe de dezvoltare poate depăși capacitatea administrativă actuală.

Priorități de Dezvoltare Identificate:

Pe baza analizei, profesioniștii au ierarhizat următoarele direcții prioritare de acțiune, care trebuie transpuse în reglementări și proiecte în cadrul noului PUG:

1. **Prioritatea 1: Infrastructura Rutieră și de Transport:** Modernizarea drumurilor județene (DJ100/DJ300) și a rețelei stradale comunale, incluzând realizarea de trotuare și soluții pentru fluidizarea traficului (ex: sens giratoriu la intersecția DN2 cu DC29).
2. **Prioritatea 2: Infrastructura Tehnico-Edilitară:** Finalizarea și extinderea rețelelor de apă, canalizare, gaze naturale și modernizarea rețelei electrice pentru a susține noile dezvoltări.
3. **Prioritatea 3: Planificare Urbană Coerentă:** Controlul strict al extinderii intravilanului prin zonificare clară și condiționarea dezvoltărilor imobiliare de realizarea prealabilă a infrastructurii, cu protejarea terenurilor agricole productive.
4. **Prioritatea 4: Dezvoltare Economică Locală:** Atragerea de investiții strategice (parc logistic), sprijinirea fermierilor și a procesării locale, și valorificarea potențialului turistic.
5. **Prioritatea 5: Servicii și Dotări Publice:** Modernizarea și extinderea unităților de învățământ, crearea unui centru medical adecvat și dezvoltarea de facilități sportive și de agrement.
6. **Prioritatea 6: Mediu și Patrimoniu:** Implementarea unui management eficient al deșeurilor, protejarea cadrului natural și conservarea monumentelor istorice.

3.3. Identificarea problemelor și a oportunităților din perspectiva tehnică a profesioniștilor

Analiza detaliată a răspunsurilor a permis identificarea unor probleme critice și a unor oportunități strategice, care necesită transpunere directă în reglementările PUG.

Probleme Tehnice și Funcționale Critice:

- **Infrastructură Rutieră:** Starea precară a DJ300 și lipsa trotuarelor pe arterele principale constituie un risc pentru siguranța cetățenilor și o barieră în calea dezvoltării. Aceste aspecte



impun definirea în PUG a unor **zone de restructurare urbană** cu profiluri stradale modernizate.

- **Utilități:** Acoperirea incompletă a rețelelor de utilități și capacitatea limitată a rețelei electrice fac necesară instituirea unor **zone de interdicție temporară de construire** în ariile neechipate, până la extinderea acestora.
- **Dezvoltare Urbană:** Extinderea haotică a intravilanului, semnalată unanim, necesită definirea unor **Unități Teritoriale de Referință (UTR-uri)** specifice pentru zonele de extindere, cu reglementări clare.
- **Dotări Publice și Patrimoniu:** Deficitul de dotări publice și starea precară a unor obiective de patrimoniu impun rezervarea de terenuri pentru dotări și, respectiv, instituirea unor **zone de protecție a monumentelor istorice (ZCP)**.

Oportunități de Dezvoltare și Inovare:

- **Dezvoltare Economică:** Oportunitatea majoră este dezvoltarea unui parc logistic/industrial în zona A0-DN2. Aceasta trebuie transpusă în PUG prin delimitarea unei **zone funcționale dedicate activităților economice**, cu un regim tehnic permisiv, dar condiționat. Potențialul turistic poate fi valorificat prin crearea unor trasee și reglementări specifice în RLU.
- **Infrastructură și Calitatea Vieții:** Disponibilitatea fondurilor europene (PNRR) și naționale reprezintă o oportunitate pentru modernizarea completă a infrastructurii. Propunerile pentru un parc central, trasee de ciclism sau un centru comunitar pot fi materializate prin definirea unor **zone dedicate spațiilor verzi și dotărilor publice**.
- **Guvernare:** Finalizarea cadastrului general și digitalizarea serviciilor (oportunitate susținută prin PNRR) vor eficientiza implementarea și monitorizarea PUG.

Analiza Cauzală:

Principala cauză a problemelor actuale este lipsa unui PUG actualizat, care a lăsat dezvoltarea fără un cadru de reglementare coerent, exacerbată de finanțarea locală limitată. Factorii cheie care pot accelera oportunitățile sunt poziționarea geografică strategică, disponibilitatea finanțărilor externe și o cerere în creștere pentru locuire și servicii în zona metropolitană, care, dacă este gestionată corect prin noul PUG, poate genera o dezvoltare sustenabilă.



CAPITOLUL 4: SINTEZA REZULTATELOR SONDAJULUI/CONSULTĂRILOR CU PROFESIONIȘTI ȘI PUBLICUL

4.1. Prezentarea principalelor constatări ale sondajului/consultărilor

Această secțiune sintetizează și analizează datele colectate prin intermediul chestionarelor adresate atât personalului tehnic al Primăriei Găneasa, cât și publicului larg. Analiza coroborată a acestor perspective oferă o imagine completă asupra problemelor, oportunităților și priorităților de dezvoltare ale comunei, constituind o bază esențială pentru fundamentarea noului Plan Urbanistic General.

4.1.1. Sinteza Statistică a Răspunsurilor Profesioniștilor

Analiza cantitativă a răspunsurilor oferite de personalul tehnic al Primăriei Găneasa relevă un consens puternic asupra principalelor direcții de dezvoltare. Extinderea intravilanului este percepută ca o necesitate, însă este condiționată strict de asigurarea prealabilă a infrastructurii. Oportunitatea dezvoltării unui parc logistic în proximitatea nodului A0-DN2 este evaluată cu un potențial de fezabilitate maxim (5/5), dar este, de asemenea, condiționată de modernizarea infrastructurii de suport, a cărei stare actuală este considerată mediocră (3/5). În contrast, potențialul agricol este văzut ca fiind subvalorificat (1/5), din cauza provocărilor legate de irigații, fragmentarea proprietății și accesul la piețe. Infrastructura rutieră, în special modernizarea DJ100/DJ300, este considerată o prioritate absolută (5/5). În ceea ce privește utilitățile, extinderea rețelei de gaze este o prioritate la fel de mare (5/5), în timp ce rețeaua electrică este percepută ca o vulnerabilitate majoră, având o capacitate limitată pentru a susține noi dezvoltări (stare 1/5). Dotările publice, în special în educație și sănătate, necesită extinderi și modernizări pentru a face față creșterii populației.

4.1.2. Analiza Tematică a Opiniilor Profesioniștilor

Analiza calitativă a răspunsurilor evidențiază trei teme dominante care structurează viziunea tehnică asupra viitorului comunei:

- 1. Dezvoltare versus Sustenabilitate:** Există o conștientizare clară a presiunii de dezvoltare generate de proximitatea față de București. Tema centrală este necesitatea de a echilibra această presiune cu protecția resurselor agricole, naturale și culturale, printr-o planificare care să evite expansiunea urbană necontrolată.
- 2. Modernizarea Infrastructurii ca Prioritate Absolută:** Aceasta este tema transversală care condiționează toate celelalte direcții de dezvoltare. Fie că este vorba de atragerea de investiții, de îmbunătățirea calității locuirii sau de dezvoltarea serviciilor, toate depind critic de finalizarea și modernizarea rețelelor de utilități și a infrastructurii rutiere.
- 3. Nevoia unui Cadru de Reglementare Clar și Coerent:** Absența unui PUG actualizat este unanim recunoscută ca fiind principalul obstacol în calea unei dezvoltări ordonate. Noul PUG este văzut ca instrumentul esențial pentru a ghida investițiile, a stabili standarde de calitate și a rezolva disfuncționalitățile existente.



4.1.3. Prezentarea Propunerilor și Soluțiilor Concrete (Profesioniști și Public)

Atât profesioniștii, cât și publicul au formulat o serie de propuneri concrete, care demonstrează un grad ridicat de aliniere. Acestea, grupate tematic, includ:

- **Dezvoltare Spațială:** Controlul extinderii intravilanului prin concentrarea în zone dedicate și etapizarea dezvoltării, condiționată de infrastructură. Publicul susține ideea, accentuând protejarea pădurilor și a terenurilor agricole.
- **Infrastructură:** Reabilitarea completă a drumurilor județene și comunale, construirea de trotuare (prioritate majoră pentru public), accelerarea proiectelor de apă-canal și extinderea rețelei de gaze.
- **Dezvoltare Economică:** Dezvoltarea unui parc logistic/industrial în zona AO, considerat o sursă importantă de locuri de muncă locale. Atât publicul, cât și experții, subliniază importanța sprijinirii agriculturii și a valorificării potențialului turistic.
- **Calitatea Vieții:** Ambele grupuri solicită servicii publice de calitate (educație, sănătate), un mediu curat și amenajarea de spații verzi și de agrement (parcuri, locuri de joacă).
- **Patrimoniu și Identitate:** Există un interes comun pentru conservarea bisericilor și a tradițiilor locale.
- **Governanță:** Se dorește o comunicare mai bună cu administrația, cu un interes crescut pentru utilizarea canalelor online (site-ul Primăriei, rețele sociale).

(Sursă: Sinteză a răspunsurilor din chestionarele adresate profesioniștilor și publicului, Septembrie 2025).

4.2. Ierarhizarea problemelor și a oportunităților identificate de profesioniști (și coroborat cu publicul)

Pe baza frecvenței și a urgenței semnalate în chestionare, problemele și oportunitățile au fost ierarhizate pentru a ghida prioritizarea intervențiilor în cadrul PUG.

4.2.1. Ierarhia Problemelor Critice și a Oportunităților Strategice

Clasamentul Problemelor Critice:

1. **Infrastructură edilitară incompletă/degradată:** Lipsa sau starea precară a rețelelor de apă, canalizare, gaze și electricitate este considerată cea mai presantă problemă.
2. **Infrastructură rutieră precară:** Starea drumurilor județene și comunale, alături de lipsa trotuarelor, afectează direct calitatea vieții și siguranța.
3. **Lipsa unui PUG actualizat:** Cadrul de reglementare expirat generează haos în dezvoltare și blochează investițiile coerente.
4. **Dezvoltare rezidențială necorelată cu infrastructura:** Construirea de locuințe în zone neechipate duce la suprapopulare și la presiune pe serviciile existente.



5. **Potențial economic local insuficient valorificat:** Dependența de locurile de muncă din București și subutilizarea resurselor agricole și turistice.
6. **Dotări publice subdimensionate:** Nevoia de modernizare și extindere a școlilor, grădinițelor și a serviciilor de sănătate.

Clasamentul Oportunităților Strategice:

1. Dezvoltarea unui parc logistic/industrial în proximitatea nodului rutier A0-DN2.
2. Atragerea de fonduri europene și naționale pentru modernizarea completă a infrastructurii.
3. Valorificarea potențialului turistic și agroturistic, având în vedere cadrul natural și patrimoniul existent.
4. Crearea unui centru civic modern și a unor spații publice de calitate, care să consolideze identitatea comunitară.
5. Atragerea de investiții în unități de procesare a produselor agricole locale.

4.3. Analiza critică a propunerilor formulate de profesioniști (și public)

Propunerile formulate necesită o evaluare critică pentru a asigura fezabilitatea și coerența lor în cadrul PUG.

4.3.1. Fezabilitatea, Contradicțiile și Suprapunerile Propunerilor

Majoritatea propunerilor sunt fezabile din punct de vedere tehnic, însă implementarea lor depinde în mod critic de **capacitatea de finanțare** (atragerea de fonduri externe fiind esențială) și de **capacitatea administrativă** a primăriei de a gestiona proiecte complexe. Un potențial conflict major identificat este cel dintre **dezvoltarea economică intensivă** (parc logistic) și **protecția mediului**. Acest conflict poate fi atenuat prin reglementări stricte în PUG, cum ar fi impunerea de studii de impact, zonificare atentă și crearea de perdele verzi de protecție. Un alt conflict este cel dintre **extinderea intravilanului** și **protejarea terenurilor agricole fertile**, care necesită criterii clare în PUG pentru a prioritiza dezvoltarea pe terenuri cu productivitate redusă. În mod pozitiv, se remarcă o **suprapunere coerentă** a propunerilor: modernizarea infrastructurii este unanim recunoscută ca o condiție fundamentală pentru toate celelalte direcții de dezvoltare.

4.3.2. Corelarea Propunerilor Profesioniștilor cu Nevoile Comunității

Se constată o **consonanță ridicată** între viziunea tehnică a profesioniștilor și așteptările exprimate de cetățeni. Ambele grupuri converg în prioritizarea infrastructurii (utilități și drumuri), a serviciilor publice de calitate, a dezvoltării economice locale generatoare de locuri de muncă și a protecției mediului. Acest consens larg între experți și comunitate oferă o bază solidă de legitimitate pentru deciziile ce vor fi luate în cadrul noului PUG și facilitează un proces de implementare mai fluid și mai acceptat.



CAPITOLUL 5: CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI

5.1. Concluzii generale ale studiului privind perspectiva profesională asupra dezvoltării Comunei Găneasa

Consultarea personalului tehnic al Primăriei Găneasa, coroborată cu opiniile publicului, a confirmat necesitatea urgentă a unui Plan Urbanistic General actualizat și a conturat o viziune de dezvoltare axată pe modernizarea echilibrată a comunei. Principalele constatări subliniază deficitele actuale de infrastructură (rutieră și edilitară), presiunea imobiliară specifică zonei metropolitane, potențialul economic nevalorificat (logistic, agricol, turistic) și nevoia de a proteja patrimoniul natural și cultural. Recomandările converg către o planificare strategică, cu investiții prioritare în infrastructură, o zonificare funcțională coerentă care să controleze expansiunea urbană, atragerea de investiții sustenabile și îmbunătățirea calității vieții prin dotări publice adecvate și protecția mediului.

Din perspectiva profesională, următoarele aspecte-cheie trebuie considerate în mod obligatoriu în elaborarea noului PUG:

- **Actualizarea și extinderea controlată a intravilanului:** Orice extindere trebuie să fie condiționată de asigurarea prealabilă sau simultană a infrastructurii tehnico-edilitare.
- **Dezvoltarea unei zone economice strategice:** În proximitatea nodului rutier A0-DN2, cu un profil logistic și industrial nepoluant, pentru a crea locuri de muncă și a diversifica economia locală.
- **Modernizarea completă a rețelelor de utilități:** Asigurarea acoperirii integrale și a capacității adecvate pentru rețelele de apă, canalizare, gaze, electricitate și iluminat public.
- **Reabilitarea și ierarhizarea rețelei rutiere:** Cu accent prioritar pe modernizarea DJ100 și DJ300, precum și pe reabilitarea drumurilor comunale.
- **Protecția strictă a cadrului natural:** Conservarea pădurilor și a cursurilor de apă prin definirea unor zone de protecție și a unor coridoare ecologice.
- **Conservarea și valorificarea patrimoniului cultural:** Implementarea de reglementări specifice în RLU și inițierea de proiecte concrete pentru punerea în valoare a monumentelor istorice.
- **Dimensionarea corectă a dotărilor publice:** Planificarea strategică a amplasamentelor pentru noi școli, grădinițe, un centru medical și facilități sportive și culturale.
- **Implementarea unui sistem eficient de management al deșeurilor:** Incluzând colectare selectivă și soluții de reducere a cantității de deșeuri.

5.2. Recomandări specifice pentru elaborarea PUG Comunei Găneasa, bazate pe expertiza profesională

Pentru a transpune concluziile în măsuri concrete, se recomandă următoarele direcții de acțiune în cadrul PUG:



Recomandări Tehnice pentru Zonificare și Reglementări:

- **Zonificare Detaliată:** Crearea de Unități Teritoriale de Referință (UTR-uri) specifice pentru noile zone de extindere a intravilanului, cu indicatori urbanistici (POT, CUT, Hmax) adaptați tipologiei de locuire dorite (predominant individuală, cu densitate mică-medie) și cu obligativitatea asigurării unui procent minim de spații verzi pe fiecare parcelă (ex: 25-30%).
- **Reglementări Zone Economice:** Definirea clară în RLU a profilului zonei economice A0-DN2 (ex: logistică, industrie ușoară, servicii conexe transporturilor), cu interdicții pentru activități poluante și cu cerințe stricte privind infrastructura internă, accesul și perdelele verzi de protecție.
- **Protecție Patrimoniu și Mediu:** Includerea în RLU a unor articole dedicate protecției monumentelor istorice (prin instituirea de zone de protecție, cu condiții de intervenție), a pădurilor (cu interdicție de construire și zone tampon) și a cursurilor de apă (cu culoare de protecție și interdicție deversări). Se va analiza oportunitatea instituirii unor Zone Protejate Construite (ZCP) pentru vetrele vechi ale satelor.
- **RLU Flexibil, dar Coerent:** Elaborarea unui Regulament Local de Urbanism care să permită o anumită flexibilitate pentru adaptarea la cerințele pieței, dar care să impună standarde clare de calitate arhitectural-urbanistică și de protecție a mediului.

Proiecte de Investiții Prioritare (de inclus în Programul de Investiții al PUG):

- Finalizarea proiectului regional de apă-canal și extinderea rețelei la 100% acoperire în toate satele.
- Extinderea completă a rețelei de gaze naturale.
- Modernizarea integrală a DJ100 și DJ300; asfaltarea drumurilor comunale prioritare și realizarea de trotuare.
- Dezvoltarea infrastructurii pentru parcul logistic/industrial din zona A0-DN2 (în parteneriat public-privat).
- Construirea unei noi grădinițe și/sau școli, în funcție de rezultatele studiului demografic detaliat.
- Amenajarea unui centru civic modern în satul Găneasa și a unor parcuri și locuri de joacă în fiecare sat.
- Înființarea unui centru local de colectare selectivă a deșeurilor.
- Inițierea unui proiect de restaurare și punere în valoare a Bisericii din Piteasca și a Conacului Cozieni.



Mecanisme de Implementare și Monitorizare a PUG:

- **Unitate de Implementare a PUG (UIPUG):** Crearea unei structuri dedicate în cadrul Primăriei pentru a monitoriza implementarea PUG, a coordona proiectele strategice și a gestiona actualizarea periodică a documentației.
- **Sistem GIS Integrat:** Dezvoltarea și utilizarea unui sistem GIS performant pentru managementul teritoriului, actualizarea planșelor PUG, monitorizarea autorizațiilor de construire și a disciplinei în construcții.
- **Consultare Continuă:** Menținerea unui dialog constant cu profesioniștii din diverse domenii (prin comisii consultative tematice) și cu cetățenii (prin platforme online și întâlniri publice anuale) pentru a asigura adaptabilitatea PUG la noile realități.
- **Indicatori de Monitorizare a PUG:** Definirea unui set clar de indicatori de performanță (KPI-uri) pentru PUG, care să fie urmăriți anual și prezentați public (ex: grad de acoperire cu utilități, suprafață de spații verzi pe locuitor, număr de locuri de muncă nou create, grad de satisfacție a cetățenilor).

**CAPITOLUL 6: BIBLIOGRAFIE ȘI ANEXE****6.1. Bibliografie**

1. Agenția pentru Dezvoltare Regională București-Ilfov. (2021). *Planul de Dezvoltare Regională București-Ilfov 2021-2027*.
2. Asociația de Dezvoltare Intercomunitară pentru Transport Public București-Ilfov. (2016). *Planul de Mobilitate Urbană Durabilă pentru Regiunea București-Ilfov 2016-2030*.
3. Consiliul Județean Ilfov. (2020). *Strategia de Dezvoltare a Județului Ilfov 2020-2030*.
4. Guvernul României. (1996). *Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism*, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
5. Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației. (2016). *Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001*.
6. Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului. (1999). *GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL - CADRU AL PLANULUI URBANISTIC GENERAL (GP038/99)*.
7. Parlamentul României. (2001). *Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul*, cu modificările și completările ulterioare.
8. Primăria Comunei Găneasa. (2002). *Plan Urbanistic General al Comunei Găneasa, județul Ilfov* (aprobat prin HCL nr. 26/17.12.2002, reconstituită prin HCL 90/08.12.2022).
9. Primăria Comunei Găneasa. (2022-2024). *Răspunsuri la Chestionarele tematice privind elaborarea PUG Găneasa*.
10. Vego Concept Engineering S.R.L. (2024). *Metodologia USTGU by VEGO*. București.



CAPITOLUL 7: SINTEZĂ FINALĂ ȘI CONCLUZII OPERAȚIONALE

Acest studiu a avut ca scop principal colectarea și analiza riguroasă a percepțiilor, așteptărilor, expertizei tehnice și propunerilor formulate de către profesioniștii din cadrul Primăriei Comunei Găneasa, precum și a opiniilor publicului larg, în vederea fundamentării științifice și adaptate specificului local a deciziilor și reglementărilor din cadrul noului Plan Urbanistic General (PUG). Demersul este esențial pentru asigurarea unui PUG realist, implementabil și aliniat atât la cerințele tehnice, cât și la nevoile comunității, în contextul dezvoltării dinamice a zonei metropolitane București-Ilfov.

Studiul s-a bazat pe principiile transparenței, participării și fundamentării tehnice a deciziilor. Metodologic, s-au utilizat chestionare structurate/semistructurate adresate personalului tehnic al Primăriei (pe 10 tematici PUG) și publicului larg (pe 7 tematici relevante), completate prin analiza documentelor strategice și a legislației în vigoare. S-a aplicat analiza de conținut și analiza tematică pentru datele calitative și statistica descriptivă pentru datele cantitative.

Au fost identificate principalele categorii de factori interesați (administrație publică, comunitate locală, mediu de afaceri, instituții de avizare, ONG-uri potențiale). Au fost analizate în detaliu problemele și oportunitățile specifice Comunei Găneasa pe multiple paliere: dezvoltare spațială și extindere intravilan, infrastructură rutieră și mobilitate, protecția mediului și a resurselor naturale, dezvoltare economică locală, infrastructură tehnico-edilitară, servicii publice și dotări, patrimoniu cultural, gestionarea deșeurilor, riscuri naturale și tehnologice, digitalizare și guvernare.

Concluziile studiului reflectă un consens larg privind necesitatea urgentă a modernizării infrastructurii (drumuri, utilități), a dezvoltării economice locale (cu accent pe zona A0-DN2), a protejării patrimoniului natural și cultural, și a îmbunătățirii calității vieții prin dotări publice adecvate. Există o presiune imobiliară semnificativă, care necesită o gestionare atentă a extinderii intravilanului și protejarea terenurilor agricole. Comunitatea dorește o comunicare mai bună cu administrația și o implicare mai activă în decizii, preferând canalele online.

Recomandările strategice vizează: actualizarea PUG cu o zonificare funcțională clară și reglementări adaptate; prioritizarea investițiilor în infrastructura de bază; crearea unei zone economice strategice; implementarea unor măsuri active de protecție a mediului și patrimoniului; dimensionarea și amplasarea corectă a dotărilor publice; și consolidarea capacității administrative și a dialogului cu cetățenii. Se impune o abordare etapizată a dezvoltării, corelată cu capacitatea de finanțare și cu respectarea principiilor dezvoltării durabile.