



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 – Anchetă Sociale - Investitori*

ANALIZA FACTORILOR INTERESAȚI – ANCHETE
SOCIALE- INVESTITORI

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 - Investitori
Data elaborării	IAN 2026



COLECTIV DE ELABORARE



[Handwritten signature]



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

[Handwritten signatures and initials in blue ink]



CUPRINS

CAPITOLUL 0 – SINTEZA STUDIULUI ȘI METODOLOGIE	6
Capitolul 1: Fundamentarea Generală a Studiului	6
Capitolul 2: Analiza Factorilor Interesați (Stakeholder Analysis).....	6
Capitolul 3: Metodologia Realizării Anchetelor Sociale.....	7
Capitolul 4: Strategia de Identificare și Atragere a Investitorilor	7
Capitolul 5: Integrarea Rezultatelor Studiului în PUG	7
Capitolul 6: Concluzii și Recomandări Generale	8
METODOLOGIE	8
BIBLIOGRAFIE.....	9
CAPITOLUL 1: FUNDAMENTAREA GENERALĂ A STUDIULUI	10
1.1 Prezentarea Unității Administrativ-Teritoriale Comuna Găneasa și a Localităților Componente (Găneasa - reședința, Cozieni, Moara Domnească, Piteasca, Șindrilița)	10
1.1.1. Context geografic și administrativ generalizat:.....	10
1.1.2. Context demografic generalizat (specific pentru Găneasa):	10
1.1.3. Principalele provocări și oportunități de dezvoltare generalizabile (sinteză din documente strategice relevante la nivel național/regional/județean și din specificul Comunei Găneasa): ..	11
1.2. Importanța Analizei Factorilor Interesați, Anchetelor Sociale și Strategiei pentru Investitori în Procesul de Elaborare a PUG pentru Comuna Găneasa	12
1.3. Obiectivele Specifice ale Prezentului Studiu pentru Comuna Găneasa	13
CAPITOLUL 2: ANALIZA FACTORILOR INTERESAȚI (Stakeholder Analysis) PENTRU COMUNA GĂNEASA	14
2.1. Principii și Definiții Aplicabile în Contextul Comunei Găneasa.....	14
2.2. Etapele Specifice ale Analizei Factorilor Interesați pentru Găneasa:	15
2.2.1. Identificarea Factorilor Interesați Relevanți pentru PUG Găneasa:.....	15
2.2.2. Cartografierea Factorilor Interesați din Comuna Găneasa:	16
2.2.3. Analiza Detaliată a Nevoilor, Așteptărilor, Preocupărilor și Potențialului de Influență pentru Găneasa:.....	17
2.2.4. Elaborarea Strategiei de Angajare și Consultare a Factorilor Interesați pentru PUG Găneasa:	18
CAPITOLUL 3: METODOLOGIA REALIZĂRII ANCHETELOR SOCIALE ÎN COMUNA GĂNEASA	21
3.1. Obiectivele Specifice ale Anchetelor Sociale în Comuna Găneasa:.....	21
3.2. Definirea Populației Țintă și a Eșantionului Reprezentativ pentru Comuna Găneasa:	21
3.3. Elaborarea Instrumentelor de Cercetare (Chestionarul Specific pentru Găneasa):.....	22



3.4. Metode de Colectare a Datelor în Comuna Găneasa:	23
3.5. Prelucrarea, Analiza și Interpretarea Datelor din Ancheta Socială Găneasa:	23
CAPITOLUL 4: STRATEGIA DE IDENTIFICARE ȘI ATRAGERE A INVESTITORILOR PENTRU COMUNA GĂNEASA.....	24
4.1. Analiza Potențialului Economic și a Atractivității Investiționale a Comunei Găneasa:	24
4.2. Identificarea Profilului Investitorilor Potrivți pentru Comuna Găneasa:.....	25
4.3. Pachetul de Marketing și Promovare a Oportunităților de Investiții din Găneasa:	26
4.4. Propuneri de Facilități și Stimulente pentru Investitorii din Găneasa (în limitele competențelor legale):	27
4.5. Criterii de Evaluare și Selecție a Proiectelor de Investiții în Contextul PUG Găneasa:.....	27
CAPITOLUL 5: INTEGRAREA REZULTATELOR STUDIULUI ÎN PLANUL URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI GĂNEASA.....	29
5.1. Transpunerea Nevoilor și Așteptărilor Stakeholderilor din Găneasa în Reglementări Urbanistice Cadru:	29
5.2. Utilizarea Datelor din Ancheta Socială Găneasa pentru Fundamentarea Propunerilor de Zonificare Funcțională și Echipare Edilitară:.....	29
5.3. Alocarea de Terenuri și Stabilirea de Reglementări Cadru în PUG Găneasa pentru Atragerea Investițiilor Prioritare:	30
5.4. Mecanisme de Monitorizare și Actualizare a PUG Găneasa în Funcție de Dinamica Socio-Economică și Feedback-ul Continuu al Factorilor Interesați:	30
CAPITOLUL 6: CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI GENERALE	32
6.1. Sinteza Principalelor Constatări rezultate din analiza factorilor interesați, anchetele sociale și evaluarea potențialului investițional pentru Comuna Găneasa.....	32
6.2. Recomandări Generale pentru Procesul de Elaborare și Implementare a PUG pentru Comuna Găneasa:	34
Bibliografie	36



CAPITOLUL 0 – SINTEZA STUDIULUI ȘI METODOLOGIE

Capitolul 1: Fundamentarea Generală a Studiului

Studiul analizează comuna Găneasa (cu satele Găneasa, Cozieni, Moara Domnească, Piteasca, Șindrilița), situată strategic în estul județului Ilfov, la circa 15 km nord-est de București. Traversată de DN2 și deservită de DJ100 și DJ300, comuna este membră TPBI, facilitând conectivitatea metropolitană. Administrativ, este condusă de primarul Raul-Gabriel Niculae (PNL) și un consiliu local de 15 membri. Cadrul natural este specific Câmpiei Vlăsiei, cu relief tabular (70-80 m altitudine), drenat de râul Pasărea și afluenții săi. Solurile fertile (cernoziomuri) conferă potențial agricol. Clima este temperat-continentală. Demografic, populația stabilă estimată la 1 iulie 2024 era de 5.602 locuitori (Sursa: Institutul Național de Statistică - TEMPO online, 2024), în creștere constantă (8,85% între 2011-2021, conform datelor recensămintelor), datorită sporului natural și migratoriu pozitiv. Densitatea în 2023 era de 117,4 loc/km² (Sursa: INSSE, 2024). Structura pe vârste indică o comunitate tânără (70,42% sub 50 de ani), generând presiune pe infrastructura educațională (5 grădinițe, 5 școli).

Etnic, predomină românii (76,8%), urmași de romi (8,81%), iar confesional, majoritatea sunt ortodocși (84,86%) (Sursa: Recensământul Populației și Locuințelor, 2021). Principalele provocări identificate includ infrastructura edilitară incompletă (canalizare deficitară, modernizare rețea apă și extindere gaze necesare), infrastructura de transport locală deficitară (drumuri comunale/sătești parțial asfaltate, lipsa trotuarelor/pistelor de biciclete), acces limitat la servicii publice specializate (medicale, culturale), riscuri de marginalizare socială (comunitate romă, beneficiari VMG), presiuni asupra mediului (dezvoltare imobiliară, gestionare deșeuri) și riscuri naturale (seismic, inundații).

Oportunitățile majore sunt proximitatea față de București și integrarea metropolitană, accesibilitatea rutieră strategică (DN2, A0 apropiată), potențialul de dezvoltare economică diversificată (logistică, industrie ușoară, servicii, agricultură modernă, turism rural/agroturistic – ex. Conacul Cozieni, proiect CEF Găneasa 1), valorificarea resurselor agricole/piscicole, disponibilitatea programelor de finanțare (PNRR pentru PUG) și interesul investitorilor (imobiliar, economic). Este subliniată importanța analizei factorilor interesați, a anchetelor sociale și a strategiei pentru investitori în elaborarea unui PUG legitim și adaptat. Obiectivele studiului vizează identificarea stakeholderilor, realizarea unei anchete sociale reprezentative, analiza potențialului economic și conturarea unei strategii pentru investitori, și formularea de recomandări pentru integrarea rezultatelor în PUG.

Capitolul 2: Analiza Factorilor Interesați (Stakeholder Analysis)

Factorii interesați sunt definiți ca orice entitate afectată de PUG, incluzând locuitori, proprietari, agenți economici, investitori, autorități publice (locale, județene, naționale – ex. Primăria Găneasa, CJ Ilfov, APM Ilfov, CNAIR) și societatea civilă. Principiile analizei sunt incluziunea, transparența, relevanța, responsabilitatea și parteneriatul. Etapele analizei pentru Găneasa includ identificarea stakeholderilor, cartografierea acestora (matricea Putere/Interes) și analiza detaliată a nevoilor acestora, care trebuie transpuse în propuneri operaționale pentru PUG. De exemplu, solicitarea populației pentru infrastructură se va transpune în propunerea de extindere a rețelei de canalizare în satul Cozieni, conform Planului de Acțiune din cadrul PUG. Viziunea administrației pentru dezvoltare se va materializa prin definirea unor zone funcționale clare, iar nevoia de predictibilitate a investitorilor va fi adresată prin reglementări urbanistice precise și stimulente definite în RLU. Se



propune o strategie de angajare și consultare prin informare (site Primărie, social media), consultare (întâlniri publice, workshop-uri, platformă online PUG) și un calendar estimativ pe etapele elaborării PUG, cu mecanisme clare de feedback.

Capitolul 3: Metodologia Realizării Anchetelor Sociale

Obiectivele anchetelor sunt identificarea problemelor comunitare, evaluarea satisfacției privind calitatea vieții, culegerea de opinii despre dezvoltare și identificarea nevoilor specifice. Populația țintă o constituie adulții rezidenți. Pe lângă studiul sociologic preliminar existent (Vego Concept Engineering, 2024), care a utilizat eșantionare neprobabilistică, pentru fundamentarea PUG se recomandă o nouă cercetare, cu eșantionare probabilistică stratificată (țintă 360-380 respondenți). Chestionarul utilizat (Anexa 2) acoperă tematici precum infrastructura, locuirea, serviciile, mediul, dezvoltarea economică, patrimoniul, guvernanta și dezvoltarea spațială. Se recomandă o abordare mixtă de colectare a datelor (față-în-față, online), garantând anonimatul. Prelucrarea datelor va implica analize cantitative (frecvențe, medii), comparative (între sate/grupuri) și calitative (tematice, pentru răspunsurile deschise), rezultatele fiind integrate într-un raport de cercetare detaliat.

Capitolul 4: Strategia de Identificare și Atragere a Investitorilor

Analiza potențialului economic relevă puncte forte precum poziția strategică (DN2, A0 apropiată), disponibilitatea terenurilor pentru dezvoltări economice (ex. zona Șindrilița), forța de muncă tânără și infrastructura de utilități în curs de modernizare. Oportunitățile includ cererea pentru spații logistice/producție, dezvoltarea infrastructurii regionale și potențialul unui pol economic local. Sectoarele prioritare sunt logistica/depozitarea, industria ușoară, serviciile, agro-industria, energia regenerabilă și turismul. Pentru stimularea acestora, se recomandă introducerea în Regulamentul Local de Urbanism (RLU) a unor prevederi specifice pentru zonele economice (simbolizate A_Ec în PUG), care să permită, de exemplu, un Procent de Ocupare a Terenului (POT) majorat la 60% și un Coeficient de Utilizare a Terenului (CUT) de 1.8, condiționat de realizarea de către investitor a infrastructurii de suport. Pachetul de marketing va include o secțiune "Investiții în Găneasa" pe site-ul Primăriei, iar simplificarea procedurilor prin "Ghișeu Unic" este esențială. Criteriile de evaluare a proiectelor vor viza impactul economic, sustenabilitatea, impactul social și alinierea cu PUG.

Capitolul 5: Integrarea Rezultatelor Studiului în PUG

Nevoile stakeholderilor vor fi transpuse în reglementări urbanistice cadru. PUG va delimita zonele cu funcțiuni economice ZEco1 (logistică) și ZEco2 (industrie ușoară), unde RLU va specifica funcțiunile admise, indicatorii urbanistici și condițiile de echipare, corelând dezvoltarea privată cu investiții în infrastructura publică. Datele din ancheta socială vor fundamenta zonificarea funcțională (ex. localizarea zonelor economice nepoluante) și dimensionarea/localizarea dotărilor publice. PUG va stabili mecanisme clare de monitorizare și actualizare (indicatori KPI, revizuire la 5-10 ani, Unitate de Implementare a PUG, Consiliu Consultativ Civic).



Capitolul 6: Concluzii și Recomandări Generale

Sinteza constatărilor evidențiază puncte forte (poziționare, dinamică demografică), puncte slabe (infrastructură incompletă), oportunități (atrageri investiții) și amenințări (presiune imobiliară necontrolată). Pe baza acestora, se propune ca PUG să definească zone specifice: zone de interdicție de construire (ex. în luncile inundabile), zone cu restricții temporare de construire (până la asigurarea utilităților) și zone prioritare de urbanizare (pentru dezvoltări coerente). Nevoile comunității se concentrează pe modernizarea infrastructurii, locuri de muncă locale și servicii publice. Recomandările generale pentru PUG includ adoptarea unei viziuni de dezvoltare durabilă, prioritizarea investițiilor în infrastructură, crearea unui cadru favorabil investițiilor responsabile, dezvoltarea serviciilor publice și protejarea patrimoniului. Se propune un plan de acțiune etapizat și identificarea surselor de finanțare. Anexele exemplificative includ modelul de chestionar, lista stakeholderilor, sinteza rezultatelor anchetei, profilul investitorului și hărți tematice.

METODOLOGIE

Acest studiu a fost elaborat urmărind Metodologia USTGU by VEGO și legislația urbanistică 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 (Ultimate Self TXT GIS Urbanism), dezvoltată de Vego Concept Engineering, propune o abordare avansată, fundamentată pe principii de SoPh[A]iloTechnology (o sinteză între filozofie și tehnologie), pentru a spori acuratețea și eficiența studiilor de fundamentare.

USTGU este un ecosistem digital inteligent, construit pe patru piloni: digitalizare completă, modularitate, proces iterativ și coerență semantică. Utilizând un limbaj controlat (TrA[!]nsLingua) și o structură de date standardizată, metodologia asigură o gestionare precisă a întregului proces de planificare. Arhitectura sa se bazează pe entități de date interconectate și pe zece module operaționale care acoperă ciclul de viață al unui PUG. Un element distinctiv este integrarea inteligenței artificiale din ecosistemul RENDA[INFO][SYSTEM] și a capacităților GIS avansate. Instrumente precum RENDA_VERIFICATOR permit validarea automată a regulilor urbanistice, reducând erorile umane și sporind rigoarea tehnică.

Metodologia USTGU este pe deplin aliniată cu legislația română în vigoare, susținând rolul strategic al PUG (Legea 350/2001, Art. 46), etapele de elaborare (Art. 21) și procedurile de avizare (Anexa 1), fiind compatibilă și cu normele de conținut din HG nr. 525/1996 și Ordinul MDRAP nr. 233/2016. Caracterul inovator se manifestă prin trasabilitate digitală completă, validare automată și o planificare adaptivă, care permite simularea de scenarii. Aceste inovații asigură o acuratețe sporită prin fundamentarea deciziilor pe date validate (definite în sistem ca FID - Fundamental info_data), reducerea erorilor și creșterea transparenței.

Aplicarea metodologiei USTGU în studiile de fundamentare PUG aduce beneficii majore: rigoare analitică, coerență, eficiență și o fundamentare solidă a deciziilor. Astfel, USTGU se impune ca un



instrument performant, esențial pentru dezvoltarea durabilă a localităților din România. Prin integrarea principiilor sale, studiile de fundamentare ating un nivel superior de calitate, claritate și relevanță, asigurând o bază solidă pentru viitorul PUG al comunei Găneasa.

BIBLIOGRAFIE

1. Acte Normative

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
- Ordinul MDRAP nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism.
- Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată.

2. Surse Statistice

- Institutul Național de Statistică (INSSE), Baza de date TEMPO online, date consultate în 2024-2025 pentru populație, mișcare naturală și migratorie.
- Institutul Național de Statistică (INSSE), Rezultatele definitive ale Recensământului Populației și Locuințelor 2021.

3. Studii și Documente de Referință

- Vego Concept Engineering (2024), *Studiu Sociologic Preliminar - Comuna Găneasa*.
- Consiliul Județean Ilfov (2020), *Strategia de Dezvoltare a Județului Ilfov 2020-2030*.



CAPITOLUL 1: FUNDAMENTAREA GENERALĂ A STUDIULUI

1.1 Prezentarea Unității Administrativ-Teritoriale Comuna Găneasa și a Localităților Componente (Găneasa - reședința, Cozieni, Moara Domnească, Piteasca, Șindrilița)

1.1.1. Context geografic și administrativ generalizat:

Comuna Găneasa, având codul SIRUTA 103130, este situată în partea de est a județului Ilfov, fiind parte integrantă a Regiunii de Dezvoltare București-Ilfov. Aceasta se află la o distanță de aproximativ 15 km nord-est de centrul municipiului București, beneficiind de o poziționare strategică în prima coroană de localități periurbane ale Capitalei. Teritoriul său administrativ se învecinează cu comunele Petrăchioaia la nord, Afumați la nord-vest, Dobroești și Pantelimon la vest și sud-vest, Brănești la sud-est, precum și cu județul Călărași (comuna Fundeni) spre est. Principalele căi de comunicație care deservește comuna sunt Drumul Național DN2 (E85) București-Urziceni, care tranzitează satul Șindrilița, și drumurile județene DJ100 (Afumați-Găneasa-Brănești) și DJ300 (Găneasa spre Centura Capitalei). Comuna este membră a Asociației de Dezvoltare Intercomunitară pentru Transport Public București-Ilfov (TPBI), ceea ce facilitează conectivitatea cu rețeaua de transport metropolitană.

Din punct de vedere administrativ, Comuna Găneasa este condusă de un Primar, domnul Raul-Gabriel Niculae (PNL), și un Consiliu Local format din 15 consilieri (9 PNL, 6 PSD). Comuna are în componență cinci sate: Găneasa (reședința), Cozieni, Moara Domnească, Piteasca și Șindrilița. Istoricul administrativ indică formarea comunei în configurația actuală în anul 1950, fiind cunoscută anterior și sub denumirea de Moara Domnească. Satele componente au o istorie proprie, Moara Domnească și Piteasca având atestări mai vechi, în timp ce Găneasa și Cozieni s-au format în jurul anului 1800. Specificul local este marcat de tradiții rurale muntenești și o diversitate a comunităților originare.

Cadrul natural al Comunei Găneasa este specific Câmpiei Vlăsiei, parte a Câmpiei Române (sectorul vestic al Bărăganului). Relieful este predominant de câmpie tabulară, netedă, cu altitudini medii cuprinse între 70-80 de metri (Sursa: Agenția Națională pentru Protecția Mediului, 2024). Teritoriul este drenat de râul Pasărea și afluenții săi, Piteasca și Șindrila, satele fiind dispuse în general pe malul stâng al acestor cursuri de apă. Solurile predominante sunt cernoziomurile cambice și argiloiluviale, foarte fertile, ceea ce conferă un potențial agricol semnificativ comunei. Clima este temperat-continentală, caracterizată prin veri călduroase și ierni relativ blânde, cu precipitații medii anuale de aproximativ 565 mm (Sursa: Administrația Națională de Meteorologie, 2024). Comuna este înconjurată de fragmente ale vechilor Codri ai Vlăsiei, precum pădurile Eforie, Pustnicul, Cojasca și Găneasa, care contribuie la specificul peisagistic și la echilibrul ecologic.

1.1.2. Context demografic generalizat (specific pentru Găneasa):

Populația stabilă a Comunei Găneasa, la 1 iulie 2024, era estimată la 5.602 locuitori, înregistrând o creștere constantă în ultimul deceniu (Sursa: Institutul Național de Statistică - TEMPO online, date consultate în Octombrie 2025). Între recensământul din 2011 (4.963 locuitori) și cel din 2021 (5.402 locuitori), populația a crescut cu 8,85% (Sursa: INSSE, Recensămintele Populației și Locuințelor 2011, 2021). Această dinamică pozitivă se datorează atât unui spor natural pozitiv (în 2023: 47 nașcuți-vii vs. 43 decedați), cât și unui sold migratoriu pozitiv, specific zonelor periurbane atractive (177 stabiliri de domiciliu vs. 119 plecări în 2023) (Sursa: INSSE, TEMPO online, 2025). Suprafața totală a comunei fiind de aproximativ 4.641 hectare, densitatea populației în 2023 era de 117,4 locuitori/km².



Structura pe vârste a populației comunei Găneasa indică o comunitate relativ tânără: aproximativ 70,42% dintre locuitori au sub 50 de ani, o pondere superioară mediei naționale (Sursa: INSSE, TEMPO online, 2025). Grupa de vârstă 40-49 de ani este cea mai numeroasă (16,27%), iar copiii cu vârste între 0-9 ani reprezintă 13,51% din total. Această structură demografică generează o presiune constantă asupra infrastructurii educaționale (comuna având 5 grădinițe și 5 școli). **Recomandare PUG:** PUG va trebui să rezerve terenuri pentru extinderea/construirea de noi unități de învățământ și servicii pentru tineri, în corelare cu prognozele de creștere a populației.

Din punct de vedere etnic, conform recensământului din 2021, majoritatea locuitorilor sunt români (76,8%), urmați de o comunitate de romi (8,81%) și de alte etnii minoritare; aproximativ 14% dintre locuitori nu și-au declarat apartenența etnică. Din perspectiva confesională, populația este predominant creștin-ortodoxă (84,86%) (Sursa: INSSE, Rezultate definitive RPL 2021). Aceste aspecte sunt relevante pentru elaborarea unor politici de incluziune socială și coeziune comunitară. **Recomandare PUG:** Propunerile PUG vor include măsuri de incluziune socială și vor asigura o distribuție echitabilă a dotărilor publice, pentru a deservi întreaga comunitate.

1.1.3. Principalele provocări și oportunități de dezvoltare generalizabile (sinteză din documente strategice relevante la nivel național/regional/județean și din specificul Comunei Găneasa):

Provocări specifice Găneasa:

- **Infrastructura edilitară incompletă:** Principala provocare este finalizarea rețelei de canalizare menajeră. **Recomandare PUG:** PUG va prioritiza și va trasa etapele de extindere a rețelei de canalizare în toate satele, corelat cu proiectul regional în curs.
- **Infrastructura de transport deficitară pe plan local:** Starea tehnică a unor drumuri comunale și sătești necesită investiții. **Recomandare PUG:** Se va elabora un program multianual de modernizare a infrastructurii rutiere locale, incluzând trotuare și piste de biciclete.
- **Acces limitat la servicii publice specializate:** Serviciile medicale și culturale sunt subdezvoltate. **Recomandare PUG:** PUG va rezerva terenuri pentru un viitor centru medical de zi și pentru dotări culturale.
- **Riscuri de marginalizare socială:** Prezența comunităților vulnerabile necesită politici active de incluziune. **Recomandare PUG:** Planul va integra proiecte de locuințe sociale și va asigura accesul echitabil la servicii.
- **Presiuni asupra mediului și resurselor funciare:** Dezvoltarea imobiliară accelerată amenință terenurile agricole și spațiile verzi. **Recomandare PUG:** Se va promova o dezvoltare compactă a localităților și se vor institui zone de protecție pentru terenurile agricole valoroase.
- **Managementul deșeurilor și calitatea mediului:** Colectarea selectivă insuficientă și poluarea punctuală rămân probleme. **Recomandare PUG:** Se vor reglementa amplasamente pentru puncte de colectare selectivă și se vor introduce zone tampon verzi.
- **Riscuri naturale:** Comuna este expusă riscului seismic și inundațiilor. **Recomandare PUG:** Se vor delimita zone de risc unde se vor institui restricții de construire.

Oportunități specifice Găneasa:



- **Proximitatea față de București și integrarea metropolitană:** Un avantaj major pentru accesul la piața muncii și servicii. **Recomandare PUG:** PUG va consolida rolul comunei de "poartă de est" a zonei metropolitane, prin dezvoltarea serviciilor.
- **Accesibilitate rutieră strategică:** Proximitatea față de DN2 și A0 creează oportunități pentru dezvoltare economică. **Recomandare PUG:** Se va defini o zonă funcțională AEc (Activități Economice) cu acces direct la DN2/DJ100, cu indicatori urbanistici stimulatori.
- **Potențial de dezvoltare economică diversificată:** Logistică, industrie ușoară, servicii, turism rural. **Recomandare PUG:** RLU va permite o diversitate de funcțiuni economice nepoluante în zonele dedicate.
- **Valorificarea resurselor agricole și piscicole:** Potențial pentru agricultură performantă. **Recomandare PUG:** Se vor proteja terenurile agricole și se vor reglementa zone pentru procesare primară.
- **Disponibilitatea programelor de finanțare:** Oportunitate pentru cofinanțarea proiectelor de infrastructură. **Recomandare PUG:** Planul de Acțiune al PUG va identifica proiectele prioritare eligibile pentru finanțare.
- **Interesul investitorilor:** Cerere pentru dezvoltări imobiliare și economice. **Recomandare PUG:** Se va crea un cadru urbanistic predictibil și transparent pentru a ghida investițiile private.
- **Valorificarea patrimoniului natural și cultural:** Potențial turistic neexploatat. **Recomandare PUG:** Se vor institui zone de protecție pentru monumentele istorice și se vor reglementa trasee turistice.

1.2. Importanța Analizei Factorilor Interesați, Anchetelor Sociale și Strategiei pentru Investitori în Procesul de Elaborare a PUG pentru Comuna Găneasa

Procesul de elaborare a Planului Urbanistic General (PUG) pentru Comuna Găneasa trebuie să fie fundamentat pe o înțelegere profundă a contextului local, conform Legii nr. 350/2001 și Legii nr. 52/2003. Pentru Comuna Găneasa, cu o populație de 5.602 locuitori (Sursa: INSSE, TEMPO online, 2025) și o dinamică de creștere specifică zonei periurbane, un PUG legitim și adaptat nevoilor locale este crucial.

Analiza factorilor interesați (stakeholder analysis) permite identificarea tuturor actorilor relevanți. Înțelegerea intereselor acestora este esențială pentru a anticipa conflicte, a construi consens și a asigura o implementare facilă a planului. Pentru Găneasa, aceasta implică dialogul cu fermierii, dezvoltatorii, navetiștii și reprezentanții comunităților locale. **Prin urmare, PUG va include hărți de sinteză a intereselor stakeholderilor și un capitol în Memoriu care justifică modul în care aceste interese au fost mediate și integrate.**

Anchetele sociale sunt instrumentul principal de culegere a datelor direct de la populație. Pentru Găneasa, rezultatele oferă informații despre prioritățile reale ale locuitorilor, fundamentând alocarea resurselor în PUG. **Datele obținute vor fi folosite direct pentru a calibra necesarul de dotări publice și pentru a prioritiza investițiile în infrastructură în Planul de Acțiune al PUG.**



O strategie clară pentru atragerea investitorilor, fundamentată pe potențialul economic al comunei (agricultură, industrie nepoluantă, piscicultură), este vitală. Aceasta trebuie să definească facilități și criterii clare pentru investiții, asigurând compatibilitatea cu dezvoltarea durabilă.

În consecință, integrarea acestor trei componente în procesul de elaborare a PUG Găneasa este o condiție fundamentală pentru a crea un cadru urbanistic care să răspundă nevoilor reale, să valorifice oportunitățile și să asigure o dezvoltare echilibrată și sustenabilă, în consens cu așteptările comunității.

1.3. Obiectivele Specifice ale Prezentului Studiu pentru Comuna Găneasa

- Identificarea și analiza exhaustivă a factorilor interesați relevanți pentru dezvoltarea urbanistică a Comunei Găneasa, **care va fi transpusă într-o strategie de consultare publică anexată PUG.**
- Realizarea unei anchete sociale reprezentative la nivelul populației rezidente, **ale cărei rezultate vor fundamenta direct propunerile de zonificare funcțională și dimensionarea rețelelor de utilități și servicii publice din PUG.**
- Analiza potențialului economic și conturarea unei strategii-cadru pentru atragerea investitorilor, **care se va materializa în PUG prin delimitarea unor zone funcționale dedicate și prin reglementări specifice în RLU.**
- Formularea de recomandări concrete pentru integrarea rezultatelor acestor analize în documentația PUG, **asigurând o fundamentare solidă și participativă a planului, reflectată în Memoriul General, Regulamentul Local de Urbanism și planșele tematice.**



CAPITOLUL 2: ANALIZA FACTORILOR INTERESAȚI (Stakeholder Analysis) PENTRU COMUNA GĂNEASA

2.1. Principii și Definiții Aplicabile în Contextul Comunei Găneasa

În contextul planificării urbanistice a Comunei Găneasa, un factor interesat (stakeholder) este orice persoană, grup, organizație sau instituție care poate afecta sau poate fi afectată, direct sau indirect, de elaborarea, aprobarea și implementarea Planului Urbanistic General (PUG). Această definiție largă include, dar nu se limitează la:

- Locuitorii comunei Găneasa: din toate cele cinci sate (Găneasa, Cozieni, Moara Domnească, Piteasca, Șindrilița), indiferent de vârstă, gen, etnie (76,8% români, 8,81% romi, conform INSSE, RPL 2021) sau statut socio-economic, ale căror condiții de viață, proprietăți și perspective de dezvoltare sunt direct influențate de PUG.
- Proprietarii de terenuri și imobile: atât cei rezidenți, cât și cei nerezidenți, ale căror drepturi de proprietate și posibilități de utilizare a terenurilor sunt reglementate prin PUG.
- Agenții economici locali: firmele care își desfășoară activitatea pe teritoriul comunei (101 firme active în 2023, conform datelor ONRC, consultate în Octombrie 2025), de la micii întreprinzători și fermieri la potențialele unități industriale sau logistice, ale căror planuri de dezvoltare depind de zonificarea și reglementările PUG.
- Investitorii potențiali: persoane fizice sau juridice interesate să dezvolte proiecte imobiliare, economice sau de infrastructură în Găneasa.
- Autoritatea publică locală: Primăria și Consiliul Local Găneasa, ca inițiatori și beneficiari direcți ai PUG, responsabili pentru dezvoltarea durabilă a comunei.
- Instituțiile publice deconcentrate și autoritățile județene/regionale/naționale: Consiliul Județean Ilfov, Prefectura Ilfov, Agenția pentru Protecția Mediului Ilfov, Direcția Județeană pentru Cultură Ilfov, OCPI Ilfov, ANAR, CNAIR, operatori de utilități etc., ale căror competențe și strategii sectoriale trebuie corelate cu PUG.
- Organizațiile non-guvernamentale (ONG-uri) și grupurile civice: care activează în domenii relevante pentru dezvoltarea locală (mediu, social, cultural, antreprenoriat) și pot reprezenta interese specifice ale comunității.

Principiile care ghidează analiza stakeholderilor în contextul PUG Găneasa sunt:

- **Incluziunea:** Asigurarea identificării și, pe cât posibil, a consultării tuturor categoriilor de stakeholderi relevanți, cu o atenție specială acordată grupurilor vulnerabile sau subreprezentate.
- **Transparența:** Comunicarea clară și deschisă a obiectivelor PUG, a etapelor procesului de elaborare și a modului în care feedback-ul stakeholderilor va fi luat în considerare.
- **Relevanța:** Focalizarea analizei pe interesele, nevoile și preocupările stakeholderilor care sunt direct legate de conținutul și implementarea PUG.



- Responsabilitatea: Clarificarea rolurilor și responsabilităților fiecărui actor în procesul de planificare și încurajarea asumării acestora.
- Parteneriatul: Promovarea unui dialog constructiv și a colaborării între diferiții stakeholderi pentru a identifica soluții reciproc avantajoase și a construi consens în jurul viziunii de dezvoltare a comunei.

2.2. Etapele Specifice ale Analizei Factorilor Interesați pentru Găneasa:

2.2.1. Identificarea Factorilor Interesați Relevanți pentru PUG Găneasa:

Categorii principale și exemple specifice pentru Găneasa:

Autorități publice: Primăria Găneasa (Primar Raul-Gabriel Niculae (PNL), aparat de specialitate – Urbanism, Investiții, Serviciu Social), Consiliul Local Găneasa (15 consilieri: 9 PNL, 6 PSD), Consiliul Județean Ilfov (Direcția Urbanism, Arhitect Șef, Departamente Infrastructură, Dezvoltare Regională), Prefectura Județului Ilfov (Serviciul Legalitate Acte), Agenția pentru Protecția Mediului Ilfov, Garda Națională de Mediu – Comisariatul Județean Ilfov, Direcția Județeană pentru Cultură Ilfov, Inspectoratul Școlar Județean Ilfov, Direcția de Sănătate Publică Ilfov, Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ilfov, Administrația Națională „Apele Române” – SGA Ilfov-București, Compania Națională de Administrare a Infrastructurii Rutiere (CNAIR) – DRDP București, operatorii de rețele edilitare (Apă Canal Ilfov SA, E-Distribuție Muntenia, Distrigaz Sud Rețele, operatori telecomunicații), Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Dealul Spirii” București-Ilfov (Sursa: Site-uri oficiale instituții, date consultate în Octombrie 2025).

Sector privat/economic: Firme active în Găneasa (ex: A & G SELLING SOLUTIONS SRL, CONSTRUCT TELECOM INSTAL SRL), dezvoltatori imobiliari cu proiecte în derulare sau intenționate (ex: inițiativa publică pentru cartierul de tineri ce vizează 300 de loturi, dar necesită și interes privat; dezvoltatori PUZ-uri aprobate), investitori în zona parcului logistic/industrial propus (38,91 ha), proprietari de terenuri agricole mari, asociații agricole, fermieri individuali, administratori de ferme piscicole (ex. Lacul Pasărea), proprietari și administratori de unități de turism/agrement (ex. Conacul Cozieni) (Sursa: ONRC, HCL Găneasa, date consultate în Octombrie 2025).

Societate civilă și comunitate locală: Locuitorii din satele Găneasa, Cozieni, Moara Domnească, Piteasca, Șindrilița (reprezenți prin consilieri locali, lideri informali), asociații de proprietari (dacă există), asociații de părinți din cadrul celor 5 școli și 5 grădinițe, reprezentanți ai cultelor religioase (parohiile bisericilor ortodoxe, inclusiv cele monument istoric: Biserica „Sf. Nicolae” din Moara Domnească și Biserica „Adormirea Maicii Domnului” din Piteasca - coduri LMI IF-II-m-B-15297, respectiv IF-II-m-B-15305), cadre didactice, personal medical (medici de familie), potențiale ONG-uri locale sau grupuri de inițiativă (Sursa: Lista Monumentelor Istorice 2015, ISJ Ilfov, date consultate în Octombrie 2025).

Metode de identificare utilizate în Găneasa:

- Analiza documentelor strategice existente pentru Găneasa și județul Ilfov (PUG anterior, Strategia de Dezvoltare a Județului Ilfov 2020-2030, PMUD Regiunea București-Ilfov) a permis identificarea instituțiilor publice și a direcțiilor strategice care implică anumiți actori. Toate aceste documente vor fi incluse în bibliografia finală a PUG.



- Consultările preliminare cu reprezentanții Primăriei Găneasa (primar, viceprimar, secretar general, personalul compartimentului de urbanism) au ajutat la conturarea unei liste inițiale de stakeholderi locali, incluzând consilieri locali, agenți economici cunoscuți și lideri informali din sate.
- Analiza documentelor oficiale, precum HCL 85/2022 (S.C. ROMONT) și HCL 86/2022 (SC Lazăr Real Estate), a relevat investitori specifici cu interese în dezvoltarea economică. S-a utilizat și baza de date a firmelor de la ONRC (101 firme active) pentru a identifica profilul economic (Sursa: HCL Găneasa, ONRC, date consultate în Octombrie 2025).

2.2.2. Cartografierea Factorilor Interesați din Comuna Găneasa:

Matricea Putere/Interes pentru Găneasa (exemplificativ):

- **Putere Mare / Interes Mare (Actori Cheie):** Primăria Găneasa, Consiliul Local Găneasa, Consiliul Județean Ilfov, Investitori strategici majori (ex. dezvoltatorul parcului logistic din Șindrilița, SC ROMONT). Justificare: Au putere decizională directă și/sau resurse semnificative, iar interesul lor în dezvoltarea comunei este maxim.
- **Putere Mare / Interes Mic (Contextualizare):** Unele autorități centrale/regionale cu rol de avizare strict tehnică, care nu sunt direct implicate în viziunea locală (ex. ANAR pentru o intervenție minoră pe un pârau). Justificare: Au putere de blocare/avizare, dar interesul specific pentru detaliile PUG Găneasa poate fi limitat la aspectele lor de competență.
- **Putere Mică / Interes Mare (Grupuri de Implicat Activ):** Locuitorii comunei Găneasa (individual sau prin asociații, ex: grupul de inițiativă pentru canalizare din Cozieni), micii antreprenori locali, fermieri (ex: Asociația Fermierilor din Găneasa), ONG-uri locale. Justificare: Sunt direct afectați de PUG și au un interes ridicat în calitatea vieții și dezvoltarea locală, dar puterea lor de influență individuală este limitată; necesită mecanisme de consultare și agregare a vocii.
- **Putere Mică / Interes Mic (Monitorizare Pasivă):** Anumite categorii de public larg din afara comunei, cu interes ocazional. Justificare: Impact redus asupra lor, influență minimă.

Analiza rețelelor de influență și a relațiilor pentru Găneasa:

- Relația Primăria Găneasa – Consiliul Județean Ilfov: esențială pentru finanțarea proiectelor de infrastructură majoră (drumuri județene, cofinanțări proiecte europene) și pentru alinierea PUG Găneasa la PATJ Ilfov.
- Relația Dezvoltatori Imobiliari/Industriali – Proprietari de terenuri: dinamică complexă, influențată de prețul terenurilor, de reglementările urbanistice și de asigurarea utilităților.
- Relația Comunitate Locală – Operatori de Utilități: este exemplificată de numeroasele petiții privind extinderea rețelei de canalizare, calitatea apei sau întreruperile de energie electrică, indicând o nevoie acută de investiții și comunicare.
- Relația între diverse grupuri din comunitate (ex. vechi vs. noi locuitori, diferite grupuri etnice): PUG trebuie să promoveze coeziunea și să evite segregarea spațială sau socială prin distribuția echitabilă a dotărilor și spațiilor publice.



2.2.3. Analiza Detaliată a Nevoilor, Așteptărilor, Preocupărilor și Potențialului de Influență pentru Găneasa:

Pentru categoriile principale de stakeholderi din Găneasa:

Populația locală

- **Nevoi:** Infrastructură modernizată (drumuri asfaltate, canalizare în toată comuna, gaze, apă), locuri de muncă locale, servicii publice de calitate (sănătate – centru medical, educație – after-school, școli modernizate), spații verzi și de agrement (parc central, locuri de joacă), siguranță publică.
- **Așteptări PUG:** Să rezolve problemele stringente de infrastructură, să controleze dezvoltarea imobiliară haotică, să protejeze caracterul rural și liniștit al comunei, să atragă investiții nepoluante, să ofere transparență și consultare.
- **Preocupări:** Creșterea taxelor, poluarea (zgomot, aer) generată de noi dezvoltări economice sau de trafic (DN2, A0), pierderea terenurilor agricole, aglomerarea excesivă, lipsa locurilor de muncă pentru tineri.
- **Influență:** Presiune publică, participare la consultări, vot.
- **Transpunere în PUG:** Aceste nevoi se vor transpune în PUG prin: Planșa de Echipare Edilitară prioritara, UTR-uri dedicate pentru spații verzi și de agrement (SV, A), și un Plan de Acțiune pentru investiții.

Administrația Publică Locală (Primăria, Consiliul Local Găneasa):

- **Nevoi:** Un PUG actualizat și coerent ca instrument de planificare și atragere de fonduri, creșterea veniturilor la bugetul local, rezolvarea problemelor de infrastructură și servicii, dezvoltare economică.
- **Așteptări PUG:** Să ofere un cadru clar pentru dezvoltare, să faciliteze autorizarea construcțiilor, să permită accesarea de finanțări, să răspundă cerințelor legale și strategice superioare.
- **Preocupări:** Capacitate administrativă limitată pentru implementarea unor proiecte complexe, constrângeri bugetare, presiuni din partea diferitelor grupuri de interese, necesitatea asigurării cofinanțării.
- **Influență:** Putere decizională în elaborarea și aprobarea PUG, rol de implementare.
- **Transpunere în PUG:** Aceste așteptări vor fi materializate în PUG prin: un RLU clar și predictibil, hărți de zonificare precise și un capitol în Memoriu dedicat surselor de finanțare.

Investitori (existenți și potențiali):

- **Nevoi:** Terenuri disponibile cu regim juridic clar și echipate cu utilități, acces la infrastructura de transport majoră, reglementări urbanistice predictive și flexibile (POT, CUT adaptate), forță de muncă locală, proceduri administrative eficiente.



- **Așteptări PUG:** Să desemneze zone clare pentru dezvoltări economice (logistice, industriale nepoluante, servicii), să ofere un cadru stabil și favorabil investițiilor.
- **Preocupări:** Birocrația excesivă, lipsa infrastructurii de suport, incertitudinea legislativă, potențiale opoziții din partea comunității.
- **Influență:** Capacitate de investiție, creare locuri de muncă, contribuție la bugetul local.
- **Transpunere în PUG:** Aceste nevoi vor fi reflectate în PUG prin: definirea de UTR-uri cu profil economic (A_Ec), cu indicatori urbanistici stimulatori, și prin simplificarea procedurilor de autorizare menționate în RLU.

Consiliul Județean Ilfov și alte instituții regionale/naționale:

- **Nevoi:** Alinierea PUG Găneasa cu strategiile de dezvoltare județene (ex: Strategia de Dezvoltare a Județului Ilfov 2020-2030) și regionale (PMUD București-Ilfov), respectarea legislației specifice (mediu, patrimoniu, transport).
- **Așteptări PUG:** Să contribuie la dezvoltarea echilibrată a zonei metropolitane, să gestioneze corect resursele și să respecte coridoarele de infrastructură de interes superior.
- **Preocupări:** Dezvoltări necoordonate care pot afecta rețelele regionale, nerespectarea zonelor de protecție, impact cumulativ asupra mediului.
- **Influență:** Rol de avizare, finanțare proiecte județene, coordonare strategică.
- **Transpunere în PUG:** Alinierea la aceste nevoi va fi demonstrată în PUG prin: planșe de corelare cu PATJ și PMUD, și un capitol în Memoriu privind conformitatea cu strategiile superioare.

Metode de colectare a datelor utilizate/propuse pentru Găneasa: Au fost realizate interviuri semi-structurate cu reprezentanți ai administrației publice locale și s-au analizat documente oficiale. A fost derulată o anchetă socială. **În cadrul elaborării PUG, se vor realiza obligatoriu:** focus-grupuri tematice (cu fermieri, antreprenori, tineri), interviuri aprofundate cu investitori strategici și reprezentanți ai instituțiilor județene, și analiza completă a petițiilor din ultimii 5 ani înregistrate la Primărie.

2.2.4. Elaborarea Strategiei de Angajare și Consultare a Factorilor Interesați pentru PUG Găneasa:

- **Obiectivele specifice de angajare pentru PUG Găneasa:**

Pentru populație: Asigurarea unei informări complete și continue privind etapele PUG, colectarea sistematică a opiniilor și propunerilor, creșterea gradului de înțelegere și acceptare a planului.

Pentru agenți economici și investitori: Identificarea nevoilor specifice, a oportunităților de dezvoltare și a eventualelor constrângeri, facilitarea unui dialog constructiv pentru integrarea proiectelor private în viziunea PUG.

Pentru autorități publice (locale, județene, centrale): Asigurarea alinierii PUG Găneasa cu politicile și strategiile de la nivel superior, obținerea avizelor necesare într-un mod eficient, colaborare pentru proiecte integrate.



Pentru societatea civilă și grupuri specifice: Implicarea activă în procesul de consultare, valorificarea expertizei și a perspectivelor specifice (ex: protecția mediului, incluziune socială).

- **Canale și metode de comunicare și consultare propuse pentru Găneasa:**

Informare: Site-ul Primăriei Găneasa (secțiune dedicată PUG cu documente, calendar, formulare feedback), paginile de social media ale Primăriei, afișaj public în toate satele, comunicate de presă, broșuri informative distribuite în comunitate.

Consultare:

Întâlniri publice de informare și dezbateri: Cel puțin o întâlnire în fiecare sat și întâlniri tematice (ex: pe tema zonificării, a infrastructurii, a dezvoltării economice).

Ateliere de lucru participative (workshop-uri): Cu grupuri țintă de stakeholderi (ex: fermieri, antreprenori, tineri) pentru a identifica soluții concrete la probleme specifice.

Focus-grupuri: Pentru aprofundarea unor teme sensibile sau pentru a testa diverse scenarii de dezvoltare.

Chestionare suplimentare: Aplicarea unor chestionare tematice online sau fizice pentru a sonda opinii pe aspecte punctuale.

Expoziție publică a propunerilor PUG: Prezentarea planșelor și a Regulamentului Local de Urbanism propus într-un spațiu accesibil, cu posibilitatea de a formula observații scrise.

Platformă online interactivă PUG Găneasa (recomandat): O platformă GIS simplificată unde cetățenii pot vizualiza propunerile PUG pe hartă și pot trimite comentarii geo-referențiate.

- **Calendar estimativ al consultărilor propus pentru PUG Găneasa (flexibil în funcție de dinamica proiectului):**

Etapa I (Pregătitoare - primele 3-6 luni de la demararea PUG): Anunțarea intenției de elaborare/actualizare PUG, consultări preliminare cu stakeholderi cheie, definire temă de proiectare PUG.

Etapa II (Elaborare Studii de Fundamentare și Diagnoză - luni 6-12): Prezentarea publică a rezultatelor studiilor și a diagnozei, colectare feedback pe probleme și oportunități.

Etapa III (Elaborare Propuneri PUG - luni 12-18): Prezentarea și dezbateriile variantelor de dezvoltare și a propunerilor preliminare de zonificare și RLU.

Etapa IV (Avizare și Aprobare - luni 18-24): Consultarea publică a formei finale a PUG, înainte de supunerea spre avizare și aprobare.

Se vor respecta cu strictețe termenele și procedurile din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică și Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.



- **Mecanisme de feedback și integrare a propunerilor pentru PUG Găneasa:**

Toate opiniile, sugestiile și obiecțiile primite în cadrul consultărilor (scrise, verbale, online) vor fi centralizate într-o bază de date dedicată.

Echipa de elaborare a PUG va analiza fiecare propunere și va elabora un răspuns argumentat, care va fi comunicat public.

Propunerile validate și considerate pertinente vor fi integrate în documentația PUG (Memoriu, RLU, Planșe).

Un raport sintetic al procesului de consultare publică, incluzând principalele teme discutate, propunerile primite și modul de soluționare a acestora, va fi anexat la Memoriul General al PUG.



CAPITOLUL 3: METODOLOGIA REALIZĂRII ANCHETELOR SOCIALE ÎN COMUNA GĂNEASA

3.1. Obiectivele Specifice ale Anchetelor Sociale în Comuna Găneasa:

- Identificarea și ierarhizarea principalelor probleme cu care se confruntă locuitorii din cele cinci sate ale Comunei Găneasa (Găneasa, Cozieni, Moara Domnească, Piteasca, Șindrilița) în ceea ce privește infrastructura (drumuri, apă, canalizare, gaze, electricitate, salubritate, iluminat public, transport), serviciile publice (educație, sănătate, cultură, sport, siguranță), calitatea mediului și oportunitățile economice. Aceste rezultate vor fundamenta direct Planul de Acțiune și prioritizarea investițiilor din PUG.
- Evaluarea gradului de satisfacție al cetățenilor față de condițiile actuale de locuire și calitatea vieții în Comuna Găneasa, precum și a percepției asupra evoluției acestora în ultimii ani. Indicatorii de satisfacție vor servi ca linie de bază pentru monitorizarea implementării PUG.
- Culegerea de opinii și propuneri concrete din partea populației referitoare la direcțiile prioritare de dezvoltare urbanistică a comunei, la tipurile de investiții publice și private dorite sau respinse, și la modul de gestionare a resurselor locale (terenuri, patrimoniu, mediu). Propunerile colectate vor fi integrate în Memoriul Justificativ pentru a argumenta soluțiile de zonificare și reglementare propuse.
- Identificarea nevoilor specifice ale diferitelor categorii socio-demografice din Găneasa (tineri, vârstnici, familii cu copii, fermieri, navetiști, membri ai comunității rome etc.) pentru a asigura o planificare urbanistică incluzivă și echitabilă. Analiza nevoilor specifice va fundamenta normele din RLU privind dotările publice și accesibilitatea.
- Măsurarea nivelului de atașament al locuitorilor față de comunitatea Găneasa și a disponibilității acestora de a se implica activ în procesele decizionale și în proiectele de dezvoltare locală. Rezultatele vor fi utilizate pentru a calibra strategia de comunicare și participare publică pe parcursul implementării PUG.

3.2. Definirea Populației Țintă și a Eșantionului Reprezentativ pentru Comuna Găneasa:

- Populația țintă pentru ancheta socială din Găneasa este constituită din persoanele adulte (cu vârsta de 18 ani împliniți și peste) care au reședința obișnuită (domiciliul stabil sau reședința declarată) pe teritoriul administrativ al comunei Găneasa, în oricare dintre cele cinci sate componente.
- Metoda de eșantionare utilizată în cadrul studiului existent a fost una neprobabilistică, adecvată pentru o fază exploratorie, însă insuficientă pentru fundamentarea unui PUG. Pentru a asigura validitatea juridică și tehnică a PUG, conform cerințelor Legii nr. 350/2001 și ale Ordinului nr. 233/2016 privind calitatea datelor din studiile de fundamentare, este imperativă completarea acestei abordări cu o eșantionare probabilistică stratificată aleatoriu, care să asigure reprezentativitatea statistică la nivelul întregii comune. Straturile vor fi satele componente, iar în cadrul fiecărui sat se poate aplica o eșantionare sistematică sau aleatorie simplă pe baza listelor electorale sau a Registrului Agricol, cu respectarea strictă a prevederilor Regulamentului (UE) 2016/679 (GDPR).



- Calculul mărimii eșantionului reprezentativ pentru Comuna Găneasa (cu o populație stabilă estimată la 5.602 locuitori la 1 iulie 2024, conform INSSE - TEMPO online): Pentru un nivel de încredere de 95% și o marjă de eroare de +/- 5%, mărimea eșantionului necesar ar fi de aproximativ 360-380 de respondenți.
- Eșantionul de aproximativ 200 de răspunsuri valide utilizat în studiul actual oferă indicii valoroase, dar pentru o fundamentare statistică robustă a PUG, se impune o concluzie clară: pentru avizarea PUG, este obligatorie realizarea unei noi anchete cu un eșantion reprezentativ statistic de minimum 360-380 de respondenți.

3.3. Elaborarea Instrumentelor de Cercetare (Chestionarul Specific pentru Găneasa):

Structura chestionarului utilizat (prezentat în Anexa 2 a prezentului studiu) este una complexă, acoperind tematici multiple. Pentru PUG Găneasa, aceasta poate fi rafinată și adaptată. Un model general ar include:

- Date socio-demografice anonimizate: sat, vârstă, sex, ocupație, vechime în localitate, nivel de educație.
- Secțiuni tematice specifice pentru Găneasa:
- Infrastructură și Utilități: Evaluarea stării drumurilor, a rețelelor de apă, canalizare, gaze, electricitate, iluminat public, salubritate. Percepția asupra costurilor. Priorități de investiții.
- Locuire și Calitatea Vieții: Satisfacția față de locuința actuală, nevoia de locuințe noi, calitatea spațiilor comune, siguranța publică, acces la servicii de bază
- Servicii Publice: Evaluarea serviciilor de educație, sănătate, cultură, sport și agrement (prezentat în Anexa 2 a prezentului studiu). Nevoi specifice.
- Mediu și Spații Verzi: Percepția asupra calității mediului, importanța pădurilor și a spațiilor verzi, gestionarea deșeurilor, biodiversitate
- Dezvoltare Economică și Locuri de Muncă: Atragerea investițiilor, sprijinirea afacerilor locale, crearea de locuri de muncă, reconversie profesională, impactul A0, rolul agriculturii
- Patrimoniu Cultural și Identitate Locală: Cunoașterea monumentelor, importanța conservării, arhitectura tradițională, obiceiuri, potențial turistic
- Guvernanță Locală și Participare Publică: Transparența Primăriei, accesul la informații, implicarea în decizii, digitalizarea serviciilor
- Dezvoltare Spațială și Extindere Intravilan: Necesitatea extinderii, localizarea zonelor, tipologia locuințelor, densitatea construcțiilor, protejarea terenurilor agricole
- Tipuri de întrebări: Se va menține o combinație de întrebări închise (cu răspuns unic sau multiplu, scale de evaluare Likert 1-5), semi-închise (cu opțiunea "Altul - specificați") și deschise (pentru culegerea de opinii detaliate și sugestii). O atenție deosebită se va acorda formulării clare și neutre a întrebărilor pentru a evita bias-ul.



- Procedura de pre-testare a chestionarului: Este esențială pre-testarea oricărui nou chestionar sau a versiunii actualizate pe un eșantion mic (20-30 persoane) din Găneasa, pentru a identifica eventuale ambiguități, dificultăți de înțelegere sau omisiuni, înainte de aplicarea pe scară largă.

3.4. Metode de Colectare a Datelor în Comuna Găneasa:

- Pentru asigurarea reprezentativității și a unei rate de răspuns cât mai ridicate, se recomandă continuarea utilizării unei abordări mixte:
- Anchete față-în-față (PAPI/CAPI): Realizate de operatori de interviu instruiți, pe bază de eșantionare probabilistică la nivel de stradă/gospodărie, pentru a acoperi toate satele și a include persoanele mai puțin accesibile prin metode online.
- Distribuirea de chestionare online (CAWI): Promovate prin intermediul site-ului Primăriei Găneasa (<https://primariaganeasailfov.ro>), al paginilor de social media, prin e-mail către listele de contact ale instituțiilor locale (școli, agenți economici) și prin QR coduri afișate în spații publice, și se recomandă crearea unei secțiuni dedicate procesului de consultare PUG pe site, pentru a asigura transparență maximă și acces facil la documente.
- Se va garanta anonimatul și confidențialitatea răspunsurilor, conform normelor GDPR, iar participarea va fi voluntară. Perioada de colectare a datelor ar trebui să fie de minim 2-3 săptămâni pentru a permite unui număr cât mai mare de cetățeni să participe.

3.5. Prelucrarea, Analiza și Interpretarea Datelor din Ancheta Socială Găneasa:

- Datele colectate vor fi centralizate într-o bază de date unitară. Se vor efectua verificări de coerență și se vor elimina chestionarele incomplete sau invalide.
- Analiza cantitativă: Se vor calcula frecvențe, procente, medii, mediane și alte măsuri statistice descriptive pentru toate variabilele cantitative și calitative. Se vor utiliza tabele și grafice pentru prezentarea vizuală a rezultatelor.
- Analiza comparativă: Se vor realiza analize comparative (ex: teste Chi-pătrat, teste t, ANOVA) pentru a identifica diferențe semnificative în opinii și percepții între diversele sate ale comunei (Găneasa, Cozieni, Moara Domnească, Piteasca, Șindrilița) și între diferite grupuri socio-demografice (clasificate după vârstă, sex, ocupație, nivel de educație etc.).
- Analiza calitativă: Răspunsurile la întrebările deschise vor fi analizate prin metode de codificare tematică pentru a identifica principalele idei, sugestii, preocupări și argumente exprimate de respondenți. Se vor extrage citate relevante (anonimizate) pentru a ilustra diversele perspective.
- Raportul de cercetare: Se va elabora un raport final al anchetei sociale, care va include: prezentarea detaliată a metodologiei (obiective, eșantionare, instrumentar, colectare date), analiza cantitativă și calitativă a rezultatelor, interpretarea sociologică a acestora și concluzii și recomandări specifice pentru fundamentarea PUG Găneasa. Raportul va fi structurat clar.



CAPITOLUL 4: STRATEGIA DE IDENTIFICARE ȘI ATRAGERE A INVESTITORILOR PENTRU COMUNA GĂNEASA

4.1. Analiza Potențialului Economic și a Atractivității Investiționale a Comunei Găneasa:

Puncte forte specifice Găneasa:

- Poziționarea geografică strategică în prima coroană a Bucureștiului, la aproximativ 15 km, cu acces direct la DN2 și în proximitatea viitoarei Autostrăzi A0 (nod Afumați, conform datelor de proiect CNAIR, 2025).
- Disponibilitatea unor suprafețe de teren pretabile pentru dezvoltări economice, în special în zona satului Șindrilița (adiacent DN2) și în zona de nord a satului Găneasa (de-a lungul DJ100), așa cum este prevăzut și în PUZ-urile existente și propuse (ex: PUZ aprobat prin HCL nr. 86/2022 pentru "Construire parc logistic și funcțiuni complementare" în satul Șindrilița, cu o suprafață de 38,91 ha).
- Forță de muncă locală relativ tânără (aproximativ 70,42% din populație sub 50 de ani, conform datelor INSEE pentru 2023) și cu potențial de calificare/reconversie profesională.
- Existența infrastructurii de utilități de bază (energie electrică, gaze naturale în extindere, rețea de apă în curs de finalizare și modernizare, proiect pentru canalizare) – comuna beneficiază de rețea de gaze naturale în extindere, fiind parte a Proiectului Regional de Dezvoltare a Infrastructurii de Apă și Apă Uzată din Județul Ilfov, cu o valoare totală de 245.065.894,30 RON fără TVA (Sursa: ADI Apă-Canal Ilfov, 2024).
- Administrație locală deschisă către investiții și angajată în proiecte de modernizare a infrastructurii, inclusiv prin atragerea de fonduri europene (ex: PNRR pentru PUG și supraveghere video).

Aceste puncte forte vor fi transpuse în PUG prin delimitarea de UTR-uri dedicate dezvoltării economice (A_Ec) și prin politici de marketing teritorial.

Oportunități specifice Găneasa:

- Cererea în continuă creștere pentru spații logistice, de depozitare și producție ușoară în zona metropolitană București-Ilfov, generată de expansiunea economică a Capitalei.
- Dezvoltarea infrastructurii de transport la nivel regional (finalizarea Autostrăzii A0, modernizarea DN2 și a drumurilor județene) va spori atractivitatea Găneasa ca nod logistic și de servicii.
- Potențialul de a dezvolta un pol economic local care să ofere locuri de muncă pentru rezidenții comunei, reducând navetismul și contribuind la creșterea veniturilor la bugetul local (numărul actual de angajați în firmele locale este de doar 98, conform datelor ONRC pentru 2023).
- Valorificarea resurselor agricole locale prin dezvoltarea unor unități de procesare primară sau a unor lanțuri scurte de aprovizionare către piața din București.



- Creșterea interesului pentru dezvoltări rezidențiale în zonele periurbane, care poate atrage și investiții în servicii complementare (comerț, agrement, educație privată).
- Oportunitatea dezvoltării unor forme de turism rural și agroturism, valorificând patrimoniul natural (Pădurea Pustnicu, Lacul Pasărea) și cultural (Conacul Cozieni, bisericile monument).

Aceste oportunități vor fi capitalizate în PUG prin: crearea de zone economice dedicate, măsuri de protejare a terenurilor agricole fertile și reglementări pentru agroturism.

Sectoare prioritare pentru investiții în Găneasa:

- Logistică și Depozitare (reglementată prin UTR A_Ec1): Având în vedere accesul la DN2 și viitoarea A0, acest sector are cel mai mare potențial. PUZ-urile aprobate și în curs de aprobare (ex: zona Șindrilița – PUZ aprobat prin HCL nr. 86/2022) confirmă această direcție.
- Industrie Ușoară și Nepoluantă (reglementată prin UTR A_Ec2): Producție de componente, asamblare, ateliere specializate, care nu generează impact negativ asupra mediului.
- Servicii pentru Afaceri și Populație (reglementate prin UTR S_p): Dezvoltarea unor centre de servicii (administrative, tehnice, medicale, comerciale) pentru a deservi atât noile zone economice, cât și populația în creștere a comunei.
- Agro-Industrie și Procesare Primară (reglementată prin UTR A_g): Valorificarea producției agricole locale prin unități de procesare (legume, fructe, lactate), depozite frigorifice.
- Energie Regenerabilă (reglementată prin UTR E_t): Continuarea și extinderea proiectelor de tipul parcului fotovoltaic CEF Găneasa 1 de 6,25 MWp (Sursa: Transelectrica, Proiect Avizat, 2024), pe terenuri neproductive, și promovarea instalării de panouri pe clădiri industriale/publice.
- Turism și Agrement (reglementat prin UTR AT_01): Dezvoltarea unor facilități de cazare și agrement (pensiuni agroturistice, amenajări pe malul lacurilor, trasee tematice), în special în zonele cu potențial natural și cultural.

4.2. Identificarea Profilului Investitorilor Potrivii pentru Comuna Găneasa:

- Dezvoltatori de Parcuri Industriale și Logistice (vizați de reglementările pentru UTR A_Ec1): Companii specializate în dezvoltarea și administrarea de parcuri industriale moderne, cu infrastructură completă și standarde ridicate de calitate (ex: cei care dezvoltă în zonele limitrofe ale Bucureștiului).
- Firme de Producție din Domenii Nepoluante (vizate de reglementările pentru UTR A_Ec2): Companii din industria ușoară (textile, componente electronice, prelucrarea lemnului/mobilier, ambalaje), industria alimentară, care caută spații de producție eficiente și accesibile.
- Operatori Logistici și de Distribuție (vizați de reglementările pentru UTR A_Ec1): Firme naționale și internaționale care au nevoie de hub-uri logistice în proximitatea Bucureștiului pentru deservirea pieței regionale.



- Investitori în Energie Regenerabilă (vizați de reglementările pentru UTR E_t): Companii specializate în dezvoltarea de parcuri fotovoltaice sau alte soluții de energie verde.
- Antreprenori Locali și Regionali (vizați de reglementările pentru UTR Sp, Ag, AT_01): Pentru dezvoltarea de servicii conexe zonelor industriale (ex: mentenanță, securitate, catering) sau pentru inițiative în domeniul comerțului, turismului și al procesării agricole la scară mică.
- Dezvoltatori Imobiliari (vizați de reglementările pentru UTR L): Pentru proiecte rezidențiale de calitate (case, vile), care să fie integrate armonios în specificul local și să respecte normele urbanistice.

4.3. Pachetul de Marketing și Promovare a Oportunităților de Investiții din Găneasa:

Crearea unei secțiuni dedicate “Investiții în Găneasa” pe site-ul oficial al Primăriei (<https://primariaganeasailfov.ro>): Această propunere va fi inclusă ca măsură obligatorie în Planul de Acțiune din cadrul PUG. Secțiunea va conține informații actualizate despre:

- Zonele disponibile pentru investiții (cu hărți GIS interactive din viitorul PUG).
- Reglementările urbanistice aplicabile (RLU, indicatori POT/CUT).
- Stadiul infrastructurii de utilități și planurile de extindere.
- Forța de muncă disponibilă și calificările acesteia.
- Facilitățile și stimulentele oferite de administrația locală.
- Procedurile de obținere a avizelor și autorizațiilor, cu ghiduri clare și persoane de contact.
- Proiecte de succes și testimoniale ale investitorilor existenți.
- Elaborarea unei broșuri de prezentare a Comunei Găneasa ca destinație de investiții: Material sintetic, atractiv vizual, în format digital și tipărit (română/engleză), care să evidențieze avantajele competitive (poziție, accesibilitate, resurse, deschidere administrație).
- Participarea activă la evenimente de promovare a investițiilor: Prezența reprezentanților Primăriei Găneasa (Primar, responsabil urbanism/investiții) la târguri, expoziții și forumuri economice relevante la nivel județean (CJ Ilfov), regional (ADR București-Ilfov) și național.
- Colaborare cu agenții specializate în atragerea investițiilor: Parteneriate cu agenții guvernamentale (ex: InvestRomania) sau private pentru identificarea și contactarea investitorilor țintă.
- Dezvoltarea unor materiale de promovare specifice pentru sectoarele prioritare: De exemplu, un portofoliu detaliat al oportunităților din sectorul logistic sau din cel agro-industrial.
- Organizarea unor “Zile ale Investitorilor” în Găneasa: Evenimente locale de prezentare a oportunităților și de facilitare a dialogului direct între administrație, proprietarii de terenuri și potențialii investitori.



4.4. Propuneri de Facilități și Stimulente pentru Investitorii din Găneasa (în limitele competențelor legale):

- **Facilități Fiscale Locale:** Se recomandă includerea în RLU a unui articol care să specifice cadrul legal și criteriile pentru acordarea de facilități fiscale, ca instrument de implementare a PUG. Consiliul Local Găneasa poate analiza și aproba, în conformitate cu Codul Fiscal, acordarea unor reduceri sau scutiri temporare (ex: pe o perioadă de 3-5 ani) la impozitul pe clădiri și/sau pe teren pentru investițiile noi care generează un număr minim de locuri de muncă (ex: peste 20-50) și care se încadrează în sectoarele prioritare definite în PUG. Aceste facilități trebuie să fie transparente și nediscriminatorii.
- **Simplificarea și Accelerarea Procedurilor Administrative:** Se propune includerea măsurii “Înființarea unui Ghișeu Unic pentru Investitori” la nivelul Primăriei Găneasa în Planul de Acțiune al PUG. Acesta va oferi consultanță și asistență integrată pe tot parcursul procesului de autorizare (de la obținerea Certificatului de Urbanism la Autorizația de Construire și racordarea la utilități), va reduce termenele de răspuns (acolo unde legea permite) și va digitaliza fluxurile de documente.
- **Parteneriate Public-Privat pentru Dezvoltarea Infrastructurii de Suport:** Se va include “Inițierea de Parteneriate Public-Privat pentru infrastructura majoră” ca linie de acțiune în Planul de Acțiune al PUG. Pentru zonele economice noi și de anvergură (ex: parcul logistic), Primăria poate iniția parteneriate cu dezvoltatorii pentru realizarea în comun a infrastructurii de acces (drumuri, sensuri giratorii) și a rețelelor de utilități, împărțind costurile și responsabilitățile.
- **Asigurarea Conectivității la Utilități:** Primăria, în colaborare cu operatorii de rețele, va depune eforturi pentru a asigura extinderea și dimensionarea corespunzătoare a rețelelor de apă, canalizare, gaze naturale și energie electrică în zonele destinate investițiilor, conform etapizării din PUG.
- **Sprijin în Recrutarea și Formarea Forței de Muncă Locale:** Colaborarea cu AJOFM Ilfov și cu furnizori de formare profesională pentru a organiza cursuri de calificare/reconversie adaptate cerințelor investitorilor, facilitând angajarea localnicilor.
- **Promovarea unui Dialog Deschis și Constructiv:** Organizarea unor întâlniri periodice între administrația locală și reprezentanții mediului de afaceri pentru a discuta problemele întâmpinate și a identifica soluții comune.

4.5. Criterii de Evaluare și Selecție a Proiectelor de Investiții în Contextul PUG Găneasa:

Impact Economic și Creare de Locuri de Muncă:

- Numărul estimat de locuri de muncă nou create, cu prioritate pentru cele destinate rezidenților comunei Găneasa.
- Valoarea totală a investiției și contribuția potențială la bugetul local (impozite și taxe).
- Tipul locurilor de muncă (calificare necesară, stabilitate, nivel salarial).



- Integrarea în lanțurile valorice locale și regionale (ex: utilizarea de furnizori locali, parteneriate cu firme existente).
- Sustenabilitate și Impact asupra Mediului:
- Conformitatea cu legislația de mediu și cu reglementările PUG privind protecția mediului.
- Nivelul de poluare generat (emisii în aer, apă, sol, zgomot) și măsurile de atenuare propuse.
- Eficiența energetică și utilizarea surselor de energie regenerabilă.
- Gestionarea responsabilă a deșeurilor și a resurselor naturale.
- Impactul asupra biodiversității și a peisajului (minimizarea fragmentării habitatelor, integrarea în peisaj).
- Impact Social și Dezvoltare Comunitară:
- Contribuția la dezvoltarea infrastructurii publice (ex: participarea la modernizarea drumurilor de acces, extinderea utilităților).
- Implicarea în programe de responsabilitate socială corporativă (CSR) în beneficiul comunității locale (sprijinirea școlilor, a proiectelor culturale, a grupurilor vulnerabile).
- Asigurarea unor condiții de muncă sigure și decente pentru angajați.
- Compatibilitatea cu specificul și valorile comunității locale (consultarea prealabilă a populației pentru proiectele cu impact major).
- Alinierea cu Viziunea și Obiectivele PUG Găneasa:
- Încadrarea în zonificarea funcțională stabilită prin PUG (tipul de activitate permisă în zona respectivă).
- Respectarea indicatorilor urbanistici (POT, CUT, regim de înălțime) și a celorlalte reglementări din RLU.
- Contribuția la atingerea obiectivelor strategice ale comunei Găneasa (ex: diversificare economică, creșterea calității vieții, dezvoltare durabilă).
- Viabilitate Tehnică și Financiară a Proiectului:
- Prezentarea unui plan de afaceri solid și a unor surse de finanțare credibile.
- Demonstrarea capacității tehnice și manageriale de a implementa și opera investiția.
- Experiența anterioară relevantă a investitorului.

Se recomandă ca această grilă de criterii să fie adoptată prin Hotărâre de Consiliu Local ca anexă la RLU, devenind obligatorie pentru evaluarea oricărui PUZ/PUD propus în teritoriul administrativ al comunei.



CAPITOLUL 5: INTEGRAREA REZULTATELOR STUDIULUI ÎN PLANUL URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI GĂNEASA

5.1. Transpunerea Nevoilor și Așteptărilor Stakeholderilor din Găneasa în Reglementări Urbanistice Cadru:

Pe baza analizei factorilor interesați, PUG-ul va stabili un cadru prescriptiv pentru medierea punctelor de convergență și divergență între diferitele grupuri. Planul Urbanistic General, prin Regulamentul Local de Urbanism (RLU), va stabili un set de reguli de negociere urbanistică care vor condiționa dezvoltările private de contribuții la infrastructura publică, transformând interesele divergente în soluții mutual avantajoase și operaționalizând astfel viziunea de dezvoltare a comunei.

- **Exemplu concret:** Populația din satul Găneasa solicită prioritar modernizarea drumurilor și extinderea canalizării, iar investitorii vizează dezvoltarea unei zone logistice de-a lungul DN2, în satul Șindrilița. Prin urmare, RLU va conține Articolul YY, care va stipula că orice Plan Urbanistic Zonal pentru funcțiuni logistice în zona DN2 va include obligatoriu realizarea unei zone verzi de protecție de minimum 15 metri lățime față de zonele rezidențiale și elaborarea unui studiu de trafic care să fundamenteze soluțiile de acces și impactul asupra rețelei rutiere existente.
- În RLU se vor introduce articole specifice care să răspundă nevoilor identificate, de exemplu: Articolul A.1 - Norme privind echiparea tehnico-edilitară minimă necesară pentru autorizarea construcțiilor; Articolul B.2 - Reglementări privind distanțele minime obligatorii între zonele funcționale incompatibile; Articolul C.3 - Procentul minim de spații verzi (minimum 20%) și dotări publice obligatorii pentru noile lote rezidențiale.

5.2. Utilizarea Datelor din Ancheta Socială Găneasa pentru Fundamentarea Propunerilor de Zonificare Funcțională și Echipare Edilitară:

- Rezultatele anchetei sociale din Găneasa vor constitui o bază esențială pentru definirea zonificării funcționale. De exemplu, dacă majoritatea respondenților susțin dezvoltarea unor zone economice, dar cu condiția să fie nepoluante și să creeze locuri de muncă locale, atunci PUG va delimita pe Planșa de Reglementări UTR-ul "A_Ec1" (Activități Economice - Logistică și Industrie Nepoluantă) în locații strategice (de-a lungul DN2, sat Șindrilița), iar RLU va specifica la Articolul Z.1 funcțiunile admise: "producție nepoluantă, servicii conexe, depozitare" și indicatorii urbanistici permisi.
- Dimensionarea și localizarea dotărilor publice (școli, grădinițe, centru medical, parc central) vor fi fundamentate pe cererea identificată în anchetă (care indică prioritatea pentru un centru medical modern) și pe analiza deficitelor actuale (care subliniază importanța unui parc central modern). PUG va rezerva terenurile necesare pentru aceste dotări pe Planșa de Reglementări (cu hașura "Instituții Publice Propuse") și va detalia suprafețele și condițiile de amplasare în Anexa RLU - "Lista principalelor proiecte de utilitate publică".
- Prioritizarea investițiilor în infrastructură (apă-canal, drumuri, gaze) va ține cont de ierarhia problemelor semnalate de cetățeni. De exemplu, dacă ancheta arată că lipsa canalizării este principala nemulțumire, atunci PUG va include un capitol distinct în Memoriul Justificativ și o



planșă anexă numită "Planul de Acțiune și Priorizare a Investițiilor", care va detalia etapele de realizare a rețelelor, corelate cu strategia de extindere din Proiectul regional de dezvoltare a infrastructurii de apă și apă uzată din Județul Ilfov, cu o valoare totală de 245.065.894,30 RON fără TVA.

5.3. Alocarea de Terenuri și Stabilirea de Reglementări Cadru în PUG Găneasa pentru Atragerea Investițiilor Prioritare:

- PUG Găneasa va delimita explicit pe planșele de reglementări zonele destinate activităților economice. Aceste zone (ex: parc industrial/logistic de-a lungul DN2, sat Șindrilița, zone pentru servicii în Găneasa/DJ100) vor avea un regim urbanistic clar, structurat într-un draft de articol RLU, după cum urmează:

Funcțiuni admise: Se vor specifica tipurile de activități economice permise: depozitare, producție ușoară nepoluantă, servicii pentru afaceri, cercetare-dezvoltare, comerț en-gros, în conformitate cu normele de mediu (Legea nr. 292/2018).

Indicatori urbanistici: POT și CUT adaptate specificului activităților (ex: POT maxim 60% pentru hale logistice), regim de înălțime permisiv (max. P+2E, 15m la cornișă).

Condiții de echipare edilitară: Se vor stabili cerințe minime privind asigurarea utilităților (apă industrială, energie electrică, canalizare) și a infrastructurii de transport (drumuri de acces dimensionate pentru trafic greu).

Reglementări de mediu: Obligații privind studiile de impact, monitorizarea emisiilor, gestionarea deșeurilor industriale și crearea de zone verzi tampon față de zonele rezidențiale (minimum 15m lățime).

- Pentru sectorul agroturistic, PUG va propune crearea unui UTR specific "AT" (Agroturism) în RLU. Acesta va identifica zonele cu potențial (ex: în proximitatea Conacului Cozieni sau a Lacului Pasărea) și va stabili condiții clare pentru amenajarea pensiunilor, inclusiv condiții de construire, materiale admise, procent de spațiu verde (minimum 40%) și funcțiuni conexe permise (puncte de desfacere produse tradiționale).

5.4. Mecanisme de Monitorizare și Actualizare a PUG Găneasa în Funcție de Dinamica Socio-Economică și Feedback-ul Continuu al Factorilor Interesați:

PUG Găneasa va include un subcapitol distinct în Memoriul Justificativ, intitulat "Propuneri privind Implementarea, Monitorizarea și Actualizarea PUG", care va include următoarele mecanisme:

1. **Lista de Indicatori Cheie de Performanță (KPI) propuși:** gradul de realizare a proiectelor de infrastructură, numărul de noi locuri de muncă create, evoluția suprafeței spațiilor verzi, gradul de satisfacție a populației (măsurat prin sondaje periodice).
2. **Propunerea de înființare a Unității de Implementare a PUG (UIPUG):** O structură în cadrul Primăriei Găneasa cu atribuții clare: monitorizarea implementării, coordonarea proiectelor, colectarea datelor pentru KPI și pregătirea actualizărilor periodice ale PUG.



- 3. Propunerea de înființare a Consiliului Consultativ Civic:** Un organism format din reprezentanți ai comunității locale, mediului de afaceri și ONG-uri, care să se întâlnească semestrial cu reprezentanții Primăriei pentru a discuta progresele și problemele legate de dezvoltarea urbanistică.

Se va stabili o periodicitate pentru revizuirea PUG (evaluare intermediară la 5 ani și actualizare la maximum 10 ani, conform Legii nr. 350/2001), proces ce va include noi runde de consultări publice. Platforma online a PUG Găneasa va fi utilizată pentru publicarea rapoartelor de progres și colectarea continuă a feedback-ului.



CAPITOLUL 6: CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI GENERALE

6.1. Sinteza Principalelor Constatări rezultate din analiza factorilor interesați, anchetele sociale și evaluarea potențialului investițional pentru Comuna Găneasa.

Puncte Forte Găneasa:

- Poziționare geografică favorabilă: Proximitatea față de București (aproximativ 15 km) și accesul la rețele majore de transport (DN2, DJ100, DJ300), amplificată de proximitatea față de viitoarea Autostradă A0 (nod Afumați, conform datelor de proiect CNAIR, 2025).
- Dinamica demografică pozitivă: Creșterea populației (populația stabilă estimată la 1 iulie 2024 era de 5.602 locuitori, Sursa: INSSE, TEMPO online, 2025) și o structură de vârstă relativ tânără (70,42% din populație sub 50 de ani în 2023, Sursa: INSSE, TEMPO online, 2025).
- Potențial de dezvoltare economică: Disponibilitate de terenuri pentru zone logistice/industriale (ex. PUZ aprobat prin HCL nr. 86/2022 pentru 38,91 ha în Șindrilița), la care se adaugă un interes manifestat din partea investitorilor.
- Resurse naturale și culturale: Păduri, cursuri de apă și monumente istorice de valoare (ex. Biserica „Sf. Nicolae” din Moara Domnească, cod LMI IF-II-m-B-15297; Biserica „Adormirea Maicii Domnului” din Piteasca, cod LMI IF-II-m-B-15305, Sursa: Lista Monumentelor Istorice, 2015), care susțin un potențial agroturistic.
- Angajamentul administrației locale pentru modernizare: Existența unor proiecte de infrastructură în curs de derulare (apă-canal, gaze) și eforturi de accesare a fondurilor nerambursabile (ex: PNRR).

Concluzie operațională: Aceste puncte forte vor fi valorificate în PUG prin politici de marketing teritorial și prin crearea unor reglementări atractive în zonele cu potențial.

Puncte Slabe Găneasa:

- Infrastructură edilitară incompletă și parțial degradată: Se constată un deficit major la rețeaua de canalizare (deficitară în mare parte a comunei, conform datelor de la Primăria Găneasa, 2025), la care se adaugă necesitatea de modernizare a drumurilor comunale (parțial asfaltate) și a rețelei electrice.
- Dependență economică de București: Numărul redus de locuri de muncă locale (98 de angajați în firmele active în 2023, conform datelor ONRC, consultate în Octombrie 2025) determină un navetism accentuat.
- Dotări publice și servicii subdezvoltate: Comunitatea resimte nevoia unui centru medical modern, a unor facilități culturale și de agrement, precum și a unui sistem de transport public local mai eficient.
- Managementul deșeurilor deficitar: Colectarea selectivă este insuficientă, fiind semnalate depozitări ilegale de deșeuri.



- Grad redus de acoperire cu cadastru sistematic: Doar aproximativ 15% din teritoriul administrativ este acoperit de cadastru sistematic (Sursa: ANCPI, date consultate în Octombrie 2025), ceea ce generează incertitudini funciare și îngreunează dezvoltarea.

Concluzie operațională: Aceste puncte slabe impun ca PUG să prioritizeze masiv investițiile în infrastructura edilitară și să creeze un cadru pentru diversificarea economică locală.

Oportunități de Dezvoltare pentru Găneasa:

- Atragerea de investiții în zonele economice dedicate, prin crearea de parcuri logistice/industriale în proximitatea A0/DN2, generatoare de locuri de muncă și venituri la bugetul local.
- Dezvoltarea sectorului de servicii pentru a deservi atât populația locală, cât și noile zone economice.
- Valorificarea potențialului agricol și agroturistic prin încurajarea procesării locale, crearea de branduri locale și dezvoltarea de pensiuni și trasee tematice.
- Accesarea continuă a fondurilor europene și naționale pentru proiecte de infrastructură, mediu, dezvoltare socială și economică.
- Creșterea calității vieții prin modernizarea infrastructurii și a serviciilor publice, răspunzând astfel așteptărilor exprimate de comunitate.

Concluzie operațională: Capitalizarea acestor oportunități va fi realizată în PUG prin reglementări dedicate, proiecte prioritare și parteneriate strategice.

Amenințări pentru Găneasa:

- Concurența din partea altor localități periurbane în atragerea de investiții și forță de muncă.
- Presiunea imobiliară necontrolată, care poate duce la extinderea haotică a zonelor rezidențiale, cu impact negativ asupra terenurilor agricole, a peisajului și a infrastructurii.
- Riscuri de mediu, precum poluarea generată de trafic și de eventuale activități economice, gestionarea necorespunzătoare a deșeurilor și impactul schimbărilor climatice.
- Fluctuații economice și legislative care pot afecta implementarea proiectelor de investiții pe termen lung.
- Capacitate administrativă limitată, cu posibile dificultăți în gestionarea unor proiecte de anvergură și în implementarea eficientă a PUG.

Concluzie operațională: PUG va adresa aceste amenințări prin reglementări de control al extinderii intravilanului, norme de protecție a mediului și prin consolidarea capacității administrative.

Principalele nevoi și așteptări ale comunității locale din Găneasa:

- **Obiectiv PUG:** Modernizarea integrală a infrastructurii rutiere (asfaltare, trotuare) și finalizarea sistemului de canalizare menajeră, transpuse în Planul de Acțiune și Planșa de Echipare Edilitară.



- **Obiectiv PUG:** Crearea de locuri de muncă la nivel local prin definirea de zone economice atractive și reglementări stimulative în RLU.
- **Obiectiv PUG:** Îmbunătățirea serviciilor publice (sănătate, educație, siguranță publică) prin rezervarea de terenuri pentru dotări specifice (centru medical, after-school) pe Planșa de Reglementări.
- **Obiectiv PUG:** Amenajarea de spații verzi și de agrement (parc central, locuri de joacă) prin delimitarea de UTR-uri dedicate (SV, A).
- **Obiectiv PUG:** Păstrarea caracterului rural și liniștit al comunei, concomitent cu dezvoltarea economică nepoluantă, prin reguli clare în RLU privind tipurile de activități admise și zonele de protecție.
- **Obiectiv PUG:** Asigurarea transparenței și implicării în deciziile locale prin mecanisme de consultare și monitorizare integrate în procesul de implementare a PUG.

6.2. Recomandări Generale pentru Procesul de Elaborare și Implementare a PUG pentru Comuna Găneasa:

- **Adoptarea unei viziuni de dezvoltare durabilă și echilibrată:** Memoriul General PUG va conține un subcapitol dedicat viziunii de dezvoltare durabilă, aliniată la principiile Noii Carte de la Leipzig, promovând dezvoltarea compactă a satelor, protejarea terenurilor agricole valoroase și crearea unor comunități incluzive.
- **Prioritizarea investițiilor în infrastructura de bază:** Planul de Acțiune din cadrul PUG va prioritiza în Etapa I (1-3 ani) proiectele de finalizare a rețelelor de apă-canal și gaze, precum și modernizarea drumurilor, acestea fiind precondiții pentru dezvoltarea economică și creșterea calității vieții.
- **Crearea unui cadru urbanistic favorabil investițiilor responsabile:** PUG va delimita pe planșa de reglementări UTR-uri cu profil economic (A_Ec), iar RLU va detalia indicatorii stimulatori și condițiile de implementare, promovând dialogul cu investitorii și parteneriatele public-privat.
- **Dezvoltarea serviciilor publice și a dotărilor comunitare:** Planșa de Reglementări va include rezerve de teren pentru dotări publice (școli, grădinițe, centru medical, parc central), iar RLU va specifica normele de dimensionare și amplasare.
- **Protejarea și valorificarea patrimoniului natural și cultural:** PUG va include zone de protecție pentru monumentele istorice (ZPMH), inclusiv pentru Biserica „Adormirea Maicii Domnului” din Piteasca, pe planșa de reglementări, iar RLU va detalia regulile specifice pentru aceste zone, promovând turismul cultural și ecologic.
- **Consolidarea capacității administrative și a participării publice:** RLU va include un capitol final privind "Implementarea, Monitorizarea și Actualizarea PUG", care va propune înființarea Unității de Implementare a PUG (UIPUG) și va stabili o procedură de raportare anuală.
- **Plan de acțiune etapizat și realist:** Acest plan de acțiune va fi integrat ca atare în Memoriul General al PUG și va fi detaliat într-o planșă de sinteză dedicată:



Termen Scurt (1-3 ani): Finalizarea proiectelor de infrastructură apă-canal și gaze aflate în derulare. Modernizarea drumurilor comunale prioritare (ex: DC29). Demararea procedurilor pentru realizarea sensului giratoriu la DN2. Aprobarea PUG și a RLU. Inițierea campaniilor de informare publică privind noile reglementări. Constituirea UIPUG.

Termen Mediu (3-7 ani): Atragerea primilor investitori în zona economică Șindrilița. Realizarea parcului central Găneasa. Construirea/modernizarea centrului medical de zi. Implementarea programelor de reabilitare a școlilor. Extinderea rețelei de trotuare și piste de biciclete. Demararea proiectelor de valorificare a patrimoniului.

Termen Lung (7-10 ani și ulterior): Consolidarea polului economic local. Dezvoltarea completă a infrastructurii în noile zone rezidențiale. Implementarea soluțiilor de “smart village”. Monitorizarea continuă a PUG și pregătirea pentru actualizări viitoare.

- Sursele potențiale de finanțare includ: bugetul local, bugetul județean (CJ Ilfov), fonduri guvernamentale (PNI Anghel Saligny, AFM), fonduri europene (PNRR, Programul Operațional Regional București-Ilfov, Planul Strategic PAC), credite bancare, parteneriate public-privat, contribuții ale dezvoltatorilor.



Bibliografie

1. Acte Normative

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
- Ordinul MDRAP nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism.
- Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată.

2. Surse Statistice

- Institutul Național de Statistică (INSSE). (2024-2025). *Baza de date TEMPO online*. Consultat în Octombrie 2025.
- Institutul Național de Statistică (INSSE). (2023). *Rezultatele definitive ale Recensământului Populației și Locuințelor 2021*.

3. Studii și Documente de Referință

- Vego Concept Engineering. (2024). *Studiu Sociologic Preliminar - Comuna Găneasa*.
- Consiliul Județean Ilfov. (2020). *Strategia de Dezvoltare a Județului Ilfov 2020-2030*.