



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Analiza situației existente

Analiza situației existente

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI DOMNEȘTI

Beneficiar

Comuna Domnești, județul Ilfov

Proiectant General

Vego Concept Engineering S.R.L.





Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Analiza situației existente

FOAIE DE CAPĂT

Denumire proiect	Actualizare Plan Urbanistic General al comunei Domnești
Beneficiar	Comuna Domnești, județul Ilfov
Proiectant general	Vego Concept Engineering S.R.L.
Studiu	Analiza situației existente
Data elaborării	APR 2026



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Analiza situației existente

COLECTIV DE ELABORARE



Șef de proiect	Arh. Iulian CĂMUI	
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	
	Urb. Andrei Cristian CIOCAN	
	Urb. Denisa SPIREA	
	Urb. Andreea Florentina CODREANU	
	Urb. Andrei Cristian ION	



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Analiza situației existente

CUPRINS

1. INTRODUCERE ȘI CADRUL GENERAL	8
1.1. Rolul și Metodologia Studiului în Cadrul Planului Urbanistic General	8
1.2. Încadrarea Geografică și Administrativă a Teritoriului	10
1.3. Analiza Conectivității și a Relațiilor în Rețeaua de Localități	11
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII ȘI CORELAREA CU DOCUMENTAȚIILE EXISTENTE	13
2.1. Analiza Planului Urbanistic General (PUG) în vigoare	13
2.2. Sinteza Planurilor Urbanistice Zonale (PUZ) și de Detaliu (PUD) aprobate	14
2.3. Coerența cadrului de reglementare și discrepanțe între documentații	15
2.4. Analiza critică a situației existente: discrepanțe între planificat și construit	16
3. ANALIZA CADRULUI NATURAL	18
3.1. Relief și Condiționări Geologice	18
3.2. Climă și Condiții Meteorologice	20
3.3. Rețeaua Hidrografică și Resursele de Apă	21
3.4. Riscuri la Inundații și Managementul Zonelor Inundabile	22
3.5. Sinteza Riscurilor Naturale și Constrângeri în Utilizarea Terenului	23
4. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ EXISTENTĂ	25
4.1. Metodologia de cartare a funcțiilor	25
4.2. Harta utilizării terenului și bilanțul teritorial	26
4.3. Analiza zonelor monofuncționale și mixte	27



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Analiza situației existente

4.4. Conflicte funcționale	27
5. ANALIZA ȚESUTULUI URBAN ȘI A FONDULUI CONSTRUIT	29
5.1. Evoluția istorică a intravilanului	29
5.2. Structura urbană: trama stradală și parcelar	30
5.3. Densități și regim de înălțime	31
5.4. Calitatea fondului construit.....	32
5.5. Dinamica imobiliară recentă	32
6. ANALIZA CĂILOR DE COMUNICAȚIE ȘI A MOBILITĂȚII	34
6.1. Rețeaua stradală majoră	34
6.2. Transportul în comun.....	36
6.3. Mobilitate alternativă (pietonală, velo)	37
6.4. Managementul parcărilor.....	39
6.5. Siguranța circulației și puncte negre.....	40
7. ANALIZA ECHIPĂRII TEHNICO-EDILITARE	42
7.1. Sistemul de alimentare cu apă	43
7.2. Sistemul de canalizare și epurare	44
7.3. Rețeaua de energie electrică și iluminat public.....	45
7.4. Rețeaua de gaze naturale.....	46
7.5. Managementul deșeurilor.....	47
8. ANALIZA CADRULUI SOCIO-DEMOGRAFIC.....	49
8.1. Evoluția demografică	49



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Analiza situației existente

8.2. Structura populației	51
8.3. Fenomene migratorii.....	52
8.4. Proiecții demografice	53
8.5. Acces la dotări și servicii publice.....	53
9. ANALIZA CADRULUI ECONOMIC	55
9.1. Structura economică	55
9.2. Piața forței de muncă	57
9.3. Poli de dezvoltare și zone de activități economice	58
9.4. Antreprenoriat și mediul de afaceri	59
10. ANALIZA PATRIMONIULUI CONSTRUIT ȘI NATURAL	62
10.1. Patrimoniu arhitectural și monumente istorice	62
10.2. Patrimoniu arheologic	64
10.3. Zone construite protejate	65
10.4. Patrimoniu natural și peisagistic.....	66
11. DIAGNOSTIC INTEGRAT: DISFUNȚIONALITĂȚI ȘI ZONE DE CONFLICT	67
11.1. Matricea SWOT a teritoriului	67
11.2. Ierarhizarea priorităților de intervenție	69
12. CONCLUZII ȘI DIRECȚII STRATEGICE PRELIMINARE	72
12.1. Sinteza concluziilor finale	72
12.2. Viziune de dezvoltare preliminară.....	74
12.3. Axe strategice de intervenție.....	75



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Analiza situației existente

12.4. Potențial de dezvoltare și oportunități	76
13. ANALIZĂ COMPARATIVĂ ȘI DIRECȚII STRATEGICE FINALE	78
13.1. Analiză comparativă (benchmarking) cu localități similare.....	78
13.2. Viziune și modele de dezvoltare strategică.....	80
13.3. Direcții strategice și obiective PUG	80
13.4. Portofoliu preliminar de proiecte strategice	82



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Analiza situației existente

1. INTRODUCERE ȘI CADRUL GENERAL

Studiul analitic al situației existente constituie pilonul fundamental în procesul de elaborare a Planului Urbanistic General (PUG), oferind o imagine coerentă și actualizată asupra teritoriului, esențială pentru fundamentarea deciziilor strategice. Demersul urmărește cartografierea stării de fapt, fără a avansa soluții normative, explorând trei tematici principale:

- 1) rolul și metodologia analizei în contextul PUG;
- 2) încadrarea geografică și administrativă a unității teritorial-administrative (UAT);
- 3) relațiile de conectivitate ale localității în rețeaua teritorială. Perspectiva adoptată este una pur descriptivă și diagnostică, iar impactul fiecărei constatări asupra reglementărilor PUG este formulat explicit, pentru a asigura trasabilitatea deciziilor.

Metodologia se fundamentează pe o analiză integrată a datelor disponibile, corelând surse multiple pentru a construi un diagnostic complet și verificabil. Procesul include o cercetare documentară a planurilor și strategiilor existente, o analiză riguroasă a datelor statistice oficiale și o componentă de analiză spațială prin sisteme GIS. O atenție particulară este acordată modului în care dinamica regională, incluzând axele de transport, polii economici și fluxurile de navetism, influențează dezvoltarea locală. Ipoteza de lucru este că o înțelegere profundă a contextului extern este esențială pentru formularea unor politici de dezvoltare locale relevante. Limitele analizei sunt date de disponibilitatea și acuratețea datelor la data elaborării, iar orice informație care nu poate fi verificată din surse oficiale este exclusă, conform politicii RTRUTH.

1.1. Rolul și Metodologia Studiului în Cadrul Planului Urbanistic General

CONSTATARE FACTUALĂ: Acest studiu reprezintă fundația factuală pentru toate etapele ulterioare de planificare strategică și reglementare din cadrul Planului Urbanistic General (PUG).

PROBLEMĂ CLARĂ: Fără o diagnoză clară, obiectivă și multi-dimensională a situației existente, orice propunere de dezvoltare ar risca să fie decuplată de realitățile din teren, devenind fie ineficientă, fie generatoare de noi conflicte.

CONSECINȚĂ PUG/RLU: Fiecare secțiune a PUG, de la strategie la regulamentul local, trebuie să fie direct ancorată în concluziile acestui studiu, asigurând că viitorul plan urbanistic răspunde unor nevoi reale și este fundamentat pe specificul local, conform principiilor enunțate în {"Legea



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Analiza situației existente

nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul"} [Parlamentul României, „Legea nr. 350/2001”, Monitorul Oficial, 2001].

Pentru a atinge acest obiectiv, metodologia de analiză adoptată este una integrată, care combină mai multe tehnici și surse de informații. Abordarea pornește de la o documentare exhaustivă, ce implică analiza critică a documentațiilor de urbanism anterioare, precum PUG-ul precedent, PUZ-urile și PUD-urile aprobate, și a altor strategii sectoriale relevante la nivel local sau județean. Această etapă permite înțelegerea cadrului reglementat și a modului în care acesta a fost implementat sau modificat în timp. În paralel, se realizează o analiză a datelor statistice oficiale provenite de la Institutul Național de Statistică, agențiile de mediu și alte autorități publice, acoperind domenii precum demografia, economia și condițiile de locuire. O a treia componentă esențială o reprezintă analiza spațială, realizată cu ajutorul sistemelor informaționale geografice (GIS), care permite cartografierea și suprapunerea diferitelor straturi de informație, de la cadrul natural și riscuri, la rețele edilitare și funcțiuni urbane. Acest ansamblu de metode este completat, acolo unde este cazul, de observații directe în teren, interviuri cu actori locali relevanți sau analiza percepției publice, pentru a capta aspecte calitative care nu pot fi surprinse doar prin date cantitative.

Structura metodologică este concepută pentru a fi transparentă și replicabilă, permițând o trasabilitate clară a concluziilor. Fiecare secțiune a analizei este construită pe baza unor date verificabile, a căror sursă este menționată explicit. Criteriile de evaluare utilizate pentru identificarea disfuncționalităților sau a zonelor de conflict se bazează pe standarde normative în vigoare, principii de bună practică în urbanism și obiective de dezvoltare durabilă. De exemplu, calitatea locuirii este evaluată în funcție de indicatori precum suprafața de spațiu verde pe cap de locuitor (cu ținta de 26 mp/locuitor), accesibilitatea la dotări publice (distanța maximă de parcurs) sau nivelul de poluare fonică (pragurile legale admise). Prin această abordare structurată, studiul nu doar descrie situația existentă, ci o și evaluează în raport cu un set de repere clare, pregătind astfel terenul pentru formularea unor propuneri de intervenție coerente și justificate în cadrul PUG. În acest proces, se utilizează instrumente de analiză comparativă cu alte localități de rang similar, pentru a înțelege mai bine avantajele competitive sau decalajele de dezvoltare și pentru a calibra obiectivele strategice.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Analiza situației existente

1.2. Încadrarea Geografică și Administrativă a Teritoriului

CONSTATARE FACTUALĂ: Teritoriul analizat se încadrează într-o unitate de relief majoră, fiind parte a unui județ situat într-o regiune specifică a țării.

PROBLEMĂ CLARĂ: Poziționarea geografică impune un set de constrângeri și oportunități naturale (relief, climă, hidrografie) și administrative (relația cu reședința de județ) care trebuie integrate direct în planificare.

CONSECINȚĂ PUG/RLU: Propunerile PUG trebuie să fie strict condiționate de caracteristicile fizice ale teritoriului, iar regulamentul local va introduce restricții specifice în zonele cu pante accentuate, risc hidrografic sau alte vulnerabilități naturale, asigurând că dezvoltarea lucrează în consonanță cu mediul, nu împotriva acestuia.

Suprafața totală a unității administrativ-teritoriale este împărțită între intravilanul existent și extravilan, acesta din urmă având folosințe preponderent agricole și forestiere. Teritoriul administrativ se învecinează cu alte unități administrativ-teritoriale, aceste vecinătăți nefiind doar limite formale, ci și zone de interacțiune, cooperare sau potențiale conflicte teritoriale. Dezvoltarea unor zone industriale la limita administrativă sau extinderea necontrolată a zonelor rezidențiale generează presiuni asupra teritoriilor învecinate, necesitând o abordare coordonată la nivel intercomunitar. De asemenea, structura administrativă include sate componente, fiecare cu specificul său funcțional și morfologic. Implicația pentru PUG este necesitatea de a analiza fiecare unitate componentă atât individual, cât și în relație cu localitatea de reședință, pentru a asigura o dezvoltare echilibrată a întregului UAT.

Poziționarea geografică și administrativă a localității este un factor cheie care îi determină rolul în rețeaua teritorială. Amplasarea în proximitatea unor axe de transport majore, precum autostrăzi, drumuri naționale sau magistrale feroviare, îi conferă un avantaj competitiv în atragerea de investiții sau dezvoltarea unor funcțiuni specifice, precum logistica sau turismul de tranzit. Pe de altă parte, o poziție izolată poate constitui o vulnerabilitate structurală, limitând accesibilitatea și oportunitățile de dezvoltare. Analiza acestei încadrări nu se limitează la o descriere, ci identifică implicațiile strategice ale poziției geografice. Acest context general, fizic și administrativ, constituie scena pe care se desfășoară toate celelalte analize sectoriale. Verdictul este că înțelegerea profundă a acestor elemente de încadrare este un pas preliminar indispensabil în construcția unui diagnostic teritorial complet și în fundamentarea unei strategii de dezvoltare coerente și sustenabile.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Analiza situației existente

1.3. Analiza Conectivității și a Relațiilor în Rețeaua de Localități

CONSTATARE FACTUALĂ: Analiza relațiilor teritoriale evidențiază fluxuri și interdependențe care leagă localitatea de rețeaua regională și națională de așezări, definind un spațiu funcțional care depășește granițele administrative.

PROBLEMĂ CLARĂ: Neînțelegerea sau ignorarea acestor fluxuri (transport, navetism, relații economice) duce la o planificare deficitară a infrastructurilor și serviciilor, generând subdimensionări sau investiții ineficiente.

CONSECINȚĂ PUG/RLU: PUG-ul trebuie să adopte o perspectivă metropolitană/regională, iar regulamentul său trebuie să includă prevederi care să faciliteze și să gestioneze aceste fluxuri, de la coridoare de transport la zone pentru servicii de interes intercomunitar.

Un prim aspect fundamental este conectivitatea la rețelele de transport majore. Gradul de accesibilitate al teritoriului este asigurat direct sau indirect de infrastructuri de transport de importanță națională sau europeană. Calitatea acestor conexiuni, timpul de parcurs către poliile urbane importante și capacitatea infrastructurii rutiere și feroviare sunt factori determinanți pentru atractivitatea economică. Prezența unei gări pe o magistrală importantă sau accesul rapid la o autostradă stimulează dezvoltarea funcțiunilor logistice, industriale sau turistice. În contrast, o infrastructură precară izolează localitatea. Decizia de a propune în PUG noi coridoare de transport sau de a rezerva terenuri pentru modernizarea celor existente depinde direct de această analiză.

Un alt pilon al analizei îl reprezintă relațiile funcționale, materializate prin fluxuri de navetism pentru muncă sau studiu. Se conturează o arie de influență a localității, incluzând localități din care o parte a populației active lucrează în UAT-ul studiat. Invers, localitatea poate fi parte din aria de navetism a unui centru urban mai mare. Înțelegerea acestor fluxuri este crucială pentru dimensionarea corectă a rețelelor de transport public, a dotărilor și a zonelor de activități economice. Pe lângă navetism, relațiile economice conturează un spațiu funcțional care nu coincide cu limitele administrative. Consecința pentru PUG este necesitatea de a planifica parcări de tip "park and ride" la intrările în localitate și de a corela orarele transportului public cu nevoile navetiștilor.

Poziționarea localității în ierarhia rețelei naționale, conform documentelor strategice precum {"Planul de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a IV-a, Rețeaua de localități"} [Parlamentul României, „Legea nr. 351/2001”, Monitorul Oficial, 2001], îi definește rolul și



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Analiza situației existente

potențialul. Încadrarea ca pol de dezvoltare de rang județean sau centru cu rol de echilibru are implicații directe asupra politicilor de finanțare. De asemenea, proiectele majore de infrastructură regională sau națională pot modifica fundamental conectivitatea. Analiza trebuie să fie prospectivă, anticipând impactul acestor proiecte. Această analiză a conectivității încheie cadrul general, oferind o perspectivă dinamică asupra locului și rolului așezării în sistemul teritorial.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Analiza situației existente

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII ȘI CORELAREA CU DOCUMENTAȚIILE EXISTENTE

Auditul cadrului de reglementare urbanistică existent este o etapă esențială pentru a înțelege fundamentele pe care se va construi viitoarea viziune de dezvoltare. Analiza vizează documentațiile de urbanism anterioare – Planul Urbanistic General (PUG), Planurile Urbanistice Zonale (PUZ) și cele de Detaliu (PUD) –, evaluând gradul lor de implementare, coerența internă și relevanța în contextul socio-economic actual. Sunt investigate eficacitatea instrumentelor de planificare utilizate, impactul derogărilor asupra dezvoltării coerente și discrepanțele dintre cadrul normativ și realitatea din teren. Scopul nu este o inventariere, ci o diagnoză critică menită să extragă lecții valoroase pentru fundamentarea viitoarelor reglementări.

Metodologia acestui audit se bazează pe o abordare comparativă și multinivel, fundamentată pe prevederile legale în vigoare. Se realizează o analiză a PUG-ului existent, examinând obiectivele strategice, zonificarea funcțională și regulamentul local de urbanism (RLU) în raport cu evoluția reală a localității. Ulterior, se compilează un inventar al tuturor PUZ-urilor și PUD-urilor aprobate, cu un focus pe natura derogărilor și impactul lor cumulat asupra infrastructurii și serviciilor publice. O componentă esențială este analiza spațială, prin suprapunerea în sistem GIS a planșelor de reglementare cu straturi de date actualizate, permițând identificarea precisă a neconcordanțelor și a zonelor de conflict.

2.1. Analiza Planului Urbanistic General (PUG) în vigoare

CONSTATARE FACTUALĂ: Planul Urbanistic General (PUG) în vigoare, principalul instrument de reglementare pentru ultimii 10 ani, a avut o implementare parțială. Obiectivele inițiale, precum eficientizarea utilizării terenului și modernizarea infrastructurii, au fost atinse în mod inegal: extinderea zonelor rezidențiale a fost realizată, în timp ce crearea unui sistem integrat de spații verzi a rămas la un stadiu incipient.

PROBLEMĂ CLARĂ: Succesul sau eșecul implementării obiectivelor PUG a fost condiționat de factori externi neanticipați, precum contextul economic și presiunile imobiliare, dar și de capacitatea administrativă limitată.

CONSECINȚĂ PUG/RLU: Noul PUG trebuie să includă mecanisme de monitorizare și adaptare flexibilă, iar RLU trebuie să fie calibrat pentru a fi mai realist și mai rezistent la presiunile



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Analiza situației existente

conjuncturale, oferind o perspectivă valoroasă asupra a ceea ce a funcționat și, mai ales, a ceea ce nu a funcționat.

Zonificarea funcțională propusă și Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent au modelat parțial peisajul construit. Se constată o neconcordanță între funcțiunile propuse și cele dezvoltate: zone destinate serviciilor au fost ocupate de locuințe, generând presiuni pe infrastructură, iar spațiile verzi au fost constant supuse presiunilor de schimbare a destinației. {"Indicatorii urbanistici stabiliți, precum Procentul de Ocupare a Terenului (POT) și Coeficientul de Utilizare a Terenului (CUT), au fost adesea modificați prin documentații de rang inferior"} [MINEA, Elena Maria, „Planificare Urbană, Urbanism – Doctrină și reglementări juridice”, Suport de Curs, 2016], ceea ce indică o flexibilitate excesivă sau un realism scăzut al reglementărilor inițiale. Este necesară o cartografiere a acestor discrepanțe pentru a înțelege amploarea fenomenului și pentru a calibra corect viitorul regulament.

Propunerile de dezvoltare a infrastructurii majore, precum o șosea de centură sau modernizarea rețelelor, au avut un grad de realizare eterogen. Proiectele finanțate din fonduri externe au fost, în general, finalizate, în timp ce altele, dependente de bugetul local, au stagnat. Această situație a creat dezechilibre teritoriale, unde dezvoltarea rezidențială nu a fost însoțită de o dezvoltare corespunzătoare a infrastructurii. Analiza trebuie să identifice blocajele (financiare, juridice, administrative) pentru a formula în noul PUG propuneri de infrastructură articulate cu strategiile de finanțare. Evaluarea PUG-ului anterior nu este un exercițiu de arhivistică, ci o investigație pragmatică a instrumentelor care au modelat prezentul.

2.2. Sinteza Planurilor Urbanistice Zonale (PUZ) și de Detaliu (PUD) aprobate

CONSTATARE FACTUALĂ: Dezvoltarea urbanistică a fost ghidată extensiv de Planuri Urbanistice Zonale (PUZ) și de Detaliu (PUD), care au funcționat ca instrumente de derogare și detaliere a reglementărilor generale, conform {"Legii nr. 350/2001"} [Parlamentul României, „Legea nr. 350/2001”, Monitorul Oficial, 2001].

PROBLEMĂ CLARĂ: Aceste documentații, deși punctual justificate, au generat prin efectul lor cumulat o fragmentare a viziunii strategice a PUG, în special prin modificarea indicatorilor urbanistici (majorarea CUT și a regimului de înălțime) și extinderea necontrolată a intravilanului în zone deficitare din punct de vedere al infrastructurii.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Analiza situației existente

CONSECINȚĂ PUG/RLU: Noul PUG trebuie să stabilească reguli mai stricte pentru inițierea și aprobarea PUZ-urilor, limitând capacitatea de derogare în zonele sensibile și condiționând orice nouă dezvoltare de asigurarea infrastructurii necesare.

Un inventar complet al PUZ-urilor și PUD-urilor aprobate prin hotărâri ale consiliului local relevă că acestea au acoperit teme diverse: introducerea de terenuri în intravilan, reconversii industriale sau reglementarea de ansambluri rezidențiale. Cartografierea acestora vizualizează amploarea teritoriului reglementat prin excepții. Impactul lor agregat este substanțial: numărul de locuitori suplimentari generați prin derogări, necesarul de infrastructură suplimentară și afectarea peisajului trebuie cuantificate. Este necesară o evaluare a integrării acestor dezvoltări, analizând continuitatea rețelei stradale, accesibilitatea la dotări și impactul asupra traficului.

Procesul de avizare și aprobare a acestor documentații oferă lecții valoroase. Conflictelor recurente, evidențiate în avizele de mediu sau în cele de la administratorii de rețele, indică probleme sistemice. Analiza modului în care au fost integrate observațiile publicului în urma consultărilor, procedură obligatorie conform {"Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal (GM-010-2000)"} [MINISTERUL LUCRĂRIILOR PUBLICE ȘI AMENAJĂRII TERITORIULUI, „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal”, Broșură, 2000], oferă o imagine asupra calității procesului participativ. Sintetizarea acestor lecții este crucială pentru a îmbunătăți viitoarele proceduri și pentru a crea un cadru de reglementare mai robust.

2.3. Coerența cadrului de reglementare și discrepanțe între documentații

CONSTATARE FACTUALĂ: Deși teoretic formează un sistem ierarhic, cadrul de reglementare existent prezintă discrepanțe semnificative între prevederile PUG și cele ale PUZ-urilor.

PROBLEMĂ CLARĂ: Aceste neconcordanțe, cauzate de modificări legislative, interpretări diferite sau presiuni conjuncturale, generează ambiguitate și insecuritate juridică. Incoerența terminologică, în special în definirea zonelor funcționale, și derogările de la indicatorii urbanistici (CUT, regim de înălțime) sunt cele mai frecvente probleme, compromițând imaginea urbană și suprasolicitând infrastructura.

CONSECINȚĂ PUG/RLU: Noul PUG trebuie să impună un limbaj urbanistic unificat, bazat pe standarde precum {"Ghid privind Metodologia de Elaborare și Conținutul-Cadru al PUG



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Analiza situației existente

(GP038/99)"} [MINISTERUL LUCRĂRILOR PUBLICE ȘI AMENAJĂRII TERITORIULUI, „GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL - CADRU AL PLANULUI URBANISTIC GENERAL”, Ghid, 1999], iar RLU trebuie să limiteze drastic marjele de derogare pentru indicatorii cheie în zonele sensibile.

Un exemplu frecvent de discrepantă este cel al indicatorilor urbanistici. Un CUT maxim de 1.2 în PUG poate fi modificat la 2.5 printr-un PUZ, fără o justificare solidă. De asemenea, derogările punctuale de la regimul de înălțime compromit imaginea urbană a unui cartier. Analiza trebuie să identifice și să cartografieze aceste "insule" de reglementare divergentă și să evalueze impactul lor asupra confortului vecinătăților. Este important de analizat dacă aceste modificări au urmat o logică de dezvoltare sau au fost rezultatul unor oportunități imobiliare speculative.

Un alt aspect al analizei vizează corelarea dintre PUZ-uri aprobate pentru zone învecinate. Frecvent, două PUZ-uri limitrofe, elaborate în momente diferite, propun soluții necorelate, generând disfuncționalități majore: străzi care se opresc brusc, rețele edilitare neconectate sau funcțiuni incompatibile la limita dintre zone. Identificarea acestor puncte de fractură este esențială pentru a propune în viitorul PUG mecanisme de coordonare care să prevină astfel de erori, creând o punte către confruntarea finală: cea cu realitatea din teren.

2.4. Analiza critică a situației existente: discrepanțe între planificat și construit

CONSTATARE FACTUALĂ: Suprapunerea în sistem GIS a planurilor de reglementare cu ortofotoplanuri recente relevă discrepanțe semnificative între cadrul reglementat și realitatea fizică din teren.

PROBLEMĂ CLARĂ: Aceste neconcordanțe, de la depășirea indicatorilor urbanistici la construcții în zone cu interdicție, indică fie caracterul nerealist al unor reglementări, fie o capacitate administrativă redusă de a controla și sancționa construcțiile neautorizate, fie un vid normativ exploatat de dezvoltări oportuniste.

CONSECINȚĂ PUG/RLU: Măsurile din viitorul PUG trebuie să fie preventive, nu doar punitive. Se impun simplificarea procedurilor de autorizare, crearea unor regulamente mai flexibile și întărirea controlului urbanistic, măsuri susținute de principiile unei bune guvernări urbane, așa cum sunt ele definite în documente strategice precum {"Noua Cartă de la Leipzig"} [Ministrii



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Analiza situației existente

responsabili de problemele urbane, „Noua Cartă de la Leipzig - Puterea transformatoare a orașelor pentru binele comun”, Cartă, 2020].

Analiza trebuie să identifice cauzele sistemice ale acestor discrepanțe. Reglementările care nu au corespuns dinamicii pieței au încurajat ocolirea legii. Capacitatea administrativă redusă de control a permis proliferarea construcțiilor neautorizate. Existența zonelor fără o reglementare clară a creat un vid normativ exploatat de dezvoltări oportuniste. Înțelegerea acestor cauze este mai importantă decât inventarierea fiecărei ilegalități.

Sinteza acestei analize critice se materializează într-o hartă a disfuncționalităților majore, evidențind zonele unde presiunea imobiliară a depășit capacitatea de reglementare, zonele cu infrastructură subdimensionată și cele cu conflicte funcționale. Această hartă-diagnostic reprezintă concluzia capitolului. Pe baza acestei sinteze, se pot formula primele recomandări pentru viitorul PUG: ce prevederi trebuie păstrate, ce reglementări trebuie modificate și ce noi instrumente sunt necesare. Astfel, înțelegerea aprofundată a trecutului reglementat și a discrepanțelor față de prezentul construit devine piatra de temelie pentru proiectarea unui viitor urban mai coerent și sustenabil.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Analiza situației existente

3. ANALIZA CADRULUI NATURAL

CONSTATARE FACTUALĂ: Cadrul natural acționează ca o matrice fundamentală pentru orice formă de dezvoltare, oferind resurse și oportunități, dar impunând, în egală măsură, constrângeri și riscuri.

PROBLEMĂ CLARĂ: O dezvoltare teritorială sustenabilă nu poate fi concepută fără o înțelegere profundă a factorilor naturali; ignorarea condițiilor geotehnice, a zonelor de inundabilitate sau a hazardului seismic reprezintă o vulnerabilitate fundamentală care poate compromite siguranța comunității.

CONSECINȚĂ PUG/RLU: Analiza riguroasă a componentelor geologice, climatice și hidrografice este obligatorie pentru a transpune riscurile și oportunitățile în reglementări urbanistice clare, asigurând că dezvoltarea lucrează în consonanță cu mediul, nu împotriva acestuia.

Metodologia se fundamentează pe integrarea datelor din surse multiple pentru a construi o imagine coerentă a condiționărilor naturale. Demersul implică o analiză a datelor geospațiale, precum modele digitale ale terenului, hărți geologice și pedologice, corelate cu informații normative din studii de risc avizate și legislația specifică, precum {"Legea apelor nr. 107/1996"} [Parlamentul României, „Legea apelor nr. 107/1996”, Monitorul Oficial, 1996] sau {"Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a Zone de risc natural"} [Parlamentul României, „Legea nr. 575/2001”, Monitorul Oficial, 2001]. Limitele analizei sunt determinate de scara datelor disponibile, iar detalierea unor aspecte specifice va necesita studii de specialitate aprofundate.

3.1. Relief și Condiționări Geologice

CONSTATARE FACTUALĂ: Configurația reliefului, cu variații de altitudine și pante, împreună cu structura geologică a zonei, determină în mod direct condițiile de fundare, pretabilitatea terenului pentru construire și expunerea la riscuri geotehnice.

PROBLEMĂ CLARĂ: Amplasarea investițiilor în zone cu un fundament geologic precar sau pe versanți cu potențial de instabilitate, fără adoptarea unor soluții tehnice adecvate, generează riscuri inacceptabile pentru siguranța construcțiilor și a locuitorilor.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Analiza situației existente

CONSECINȚĂ PUG/RLU: Este obligatorie cartografierea precisă a zonelor cu constrângeri geologice și geotehnice și transpunerea acestora în RLU prin reguli stricte, care pot varia de la impunerea unor studii de specialitate aprofundate până la interdicția totală de construire, conform prevederilor din {"Legea nr. 575/2001"} [Parlamentul României, „Legea nr. 575/2001”, Monitorul Oficial, 2001].

Relieful teritoriului se încadrează într-o unitate morfologică majoră, prezentând o configurație specifică ce influențează direct modul de organizare a spațiului. Altitudinile variază între cote minime în zonele de luncă și cote maxime în sectoarele deluroase sau montane. Fragmentarea reliefului, pantele și expoziția versanților condiționează dezvoltarea infrastructurii și tipurile de folosință a terenului. Zonele cu pante accentuate, identificate cu precădere în anumite sectoare ale teritoriului, prezintă limitări severe pentru construire, fiind predispuse la procese de eroziune sau alunecări de teren. Substratul geologic, dominat de formațiuni diverse, determină condițiile de fundare, iar hărțile geologice relevă zone unde prezența pânzei freatice la adâncime redusă sau a unor strate compresibile impune soluții tehnice speciale.

Riscul seismic și cel geotehnic reprezintă constrângeri majore. Conform hărților de zonare seismică, localitatea se încadrează într-o zonă caracterizată de o anumită valoare a accelerației terenului pentru proiectare (ag), corespunzătoare unui interval mediu de recurență specific. Acest nivel de hazard impune respectarea strictă a prevederilor normativelor tehnice în vigoare (precum P100-1/2013). Totodată, riscul la alunecări de teren necesită o atenție deosebită în zonele cu potențial de instabilitate.

Tabelul 1 - Încadrarea zonelor după riscuri geologice și constrângeri

Zona Geografică	Risc Seismic (valoare ag)	Risc Geotehnic (Alunecări)	Constrângeri Principale
Zona de Câmpie/Luncă	Scăzut - Mediu	Inexistent / Local	Condiții de fundare (terenuri compresibile, pânză freatică)
Zona Deluroasă (Pante < 15%)	Mediu	Scăzut - Mediu	Fenomene de eroziune, necesar studii geotehnice aprofundate



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Analiza situației existente

Zona Geografică	Risc Seismic (valoare ag)	Risc Geotehnic (Alunecări)	Constrângeri Principale
Zona Deluroasă (Pante > 15%)	Mediu - Ridicat	Ridicat	Risc de alunecări de teren, interdicții de construire

Sinteza condițiilor geologice și de relief permite conturarea unei hărți de pretabilitate a teritoriului pentru construire. Această hartă, suprapunând informațiile despre pante, condiții geotehnice și hazarduri, devine un instrument de decizie esențial. Se pot delimita astfel zone favorabile dezvoltării, zone cu constrângeri medii și zone cu constrângeri severe sau interdicție de construire.

3.2. Climă și Condiții Meteorologice

CONSTATARE FACTUALĂ: Clima localității, de tip temperat-continental, influențează toate aspectele planificării, de la proiectarea energetică a clădirilor la managementul apelor pluviale și amplasarea surselor de poluare.

PROBLEMĂ CLARĂ: Ignorarea tendințelor climatice, în special a creșterii frecvenței fenomenelor meteorologice extreme (ploi torențiale, caniculă), duce la o infrastructură subdimensionată și la creșterea vulnerabilității urbane, generând inundații pluviale și accentuarea fenomenului de "insulă de căldură".

CONSECINȚĂ PUG/RLU: PUG-ul trebuie să integreze măsuri de adaptare la schimbările climatice, iar RLU trebuie să promoveze soluții precum acoperișurile verzi, pavajele permeabile și coridoarele de ventilație, pentru a crește reziliența sistemului urban.

Analiza datelor meteorologice relevă o temperatură medie anuală și un regim moderat al precipitațiilor, dar cu o tendință de creștere a frecvenței fenomenelor extreme. Regimul vânturilor, cu o direcție dominantă specifică, este crucial pentru amplasarea zonelor industriale astfel încât poluanții să nu fie dirijați către zonele locuite, precum și pentru orientarea clădirilor în vederea optimizării ventilației naturale. Frecvența și intensitatea ploilor torențiale, a perioadelor de caniculă sau a viscolelor au un impact direct asupra siguranței și economiei locale.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Analiza situației existente

Tabelul 2 - Fenomene meteo extreme frecvență și intensitate

Fenomen Meteo	Frecvență Medie Anuală	Intensitate Maximă Înregistrată	Perioada de Apariție
Ploi Torențiale (>20 l/m ² /h)	3-5 evenimente	45 l/m ² /h	Mai - August
Caniculă (>35°C)	10-15 zile	39.5°C	Iulie - August
Grindină	1-2 evenimente	Medie (2-3 cm diametru)	Iunie - Iulie
Viscol	2-4 evenimente	Vânt > 60 km/h, zăpadă abundentă	Decembrie - Februarie

Înțelegerea particularităților climatice locale este o condiție pentru o planificare responsabilă. De la dimensionarea unei rețele de canalizare la proiectarea unui spațiu public confortabil, toți acești factori sunt influențați de climă.

3.3. Rețeaua Hidrografică și Resursele de Apă

CONSTATARE FACTUALĂ: Rețeaua hidrografică reprezintă un element structurant major, o resursă vitală pentru alimentarea cu apă, dar și o potențială sursă de risc prin poluare și inundații.

PROBLEMĂ CLARĂ: Calitatea resurselor de apă este amenințată de evacuări de ape uzate neconforme și de poluarea difuză, în timp ce gestionarea cantitativă este pusă sub presiune de cerințele actuale și de perspectivă, în special în perioadele de secetă.

CONSECINȚĂ PUG/RLU: Este obligatorie instituirea unor zone de protecție sanitară stricte în jurul surselor de apă, reglementarea evacuărilor de poluanți și promovarea unei utilizări raționale a apei, conform principiilor din {"Legea apelor nr. 107/1996"} [Parlamentul României, „Legea apelor nr. 107/1996”, Monitorul Oficial, 1996].

Teritoriul aparține unui bazin hidrografic principal, fiind traversat de cursuri de apă ierarhizate, al căror regim hidrologic este fundamental pentru proiectarea infrastructurii. Analiza stării ecologice relevă sectoare afectate de poluare, impunând reglementarea strictă a evacuărilor. Resursele subterane, ca sursă strategică de apă potabilă, necesită protecție împotriva contaminării,



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Analiza situației existente

iar planificarea trebuie să considere vulnerabilitatea acestora. Analiza bilanțului dintre resursa disponibilă și cerințele actuale și de perspectivă este necesară pentru a preveni conflictele între utilizatori în perioadele secetoase. O abordare responsabilă presupune nu doar valorificarea resursei, ci și protejarea ei și adaptarea la riscurile pe care dinamica sa le poate genera.

3.4. Riscuri la Inundații și Managementul Zonelor Inundabile

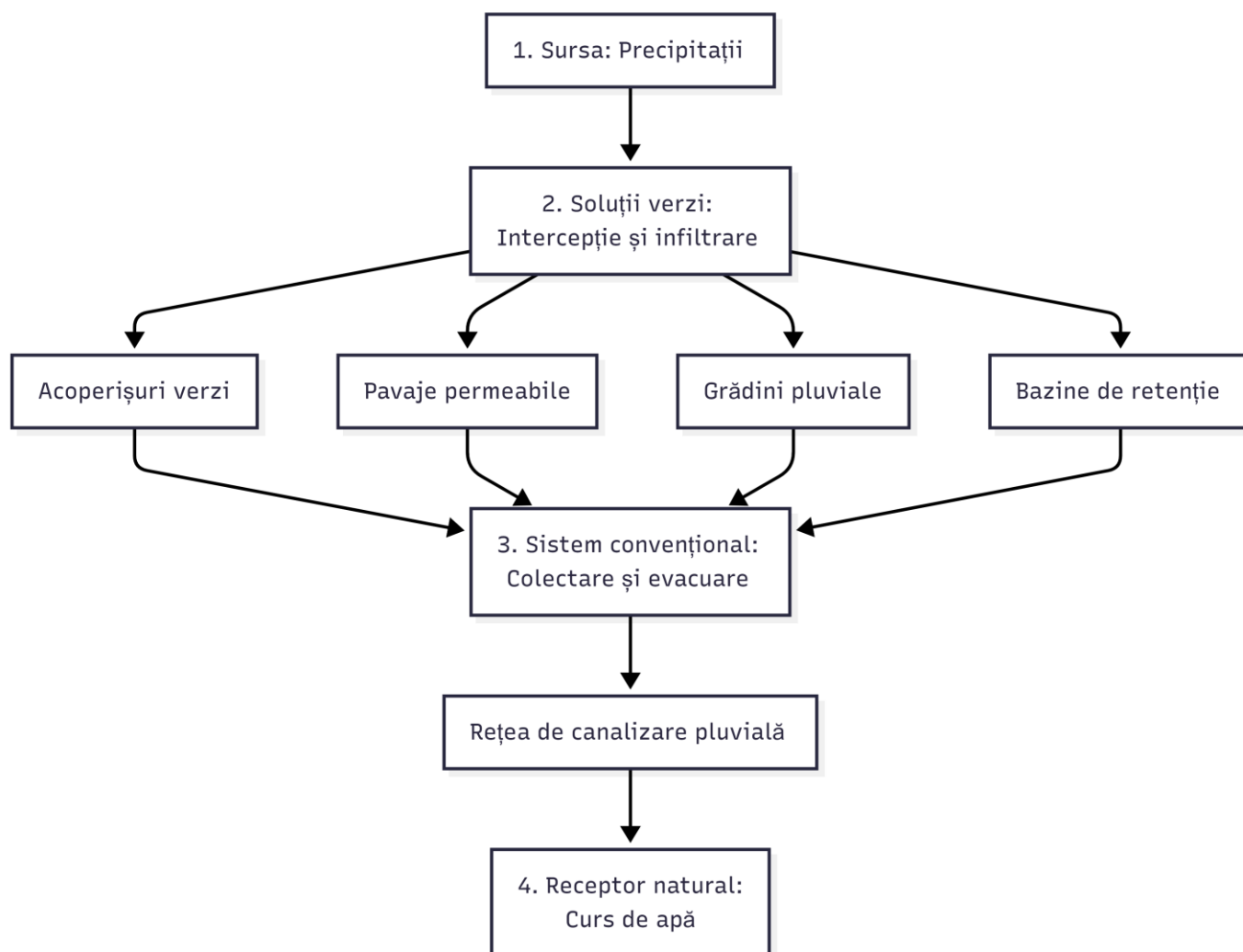
CONSTATARE FACTUALĂ: Riscul la inundații, fie de la cursurile de apă, fie pluviale, constituie o constrângere naturală semnificativă pe anumite porțiuni ale teritoriului.

PROBLEMĂ CLARĂ: Dezvoltarea necontrolată în zonele inundabile, fără respectarea reglementărilor, crește exponențial pagubele potențiale și pune în pericol vieți omenești.

CONSECINȚĂ PUG/RLU: PUG-ul trebuie să transpună cu maximă rigurozitate hărțile de hazard la inundații în planșele de reglementare, iar RLU trebuie să instituie un regim de construire diferențiat, mergând până la interdicția totală, conform {"Legii nr. 575/2001"} [Parlamentul României, „Legea nr. 575/2001”, Monitorul Oficial, 2001].

Analiza se bazează pe studiile și hărțile de hazard care delimitează zonele inundabile pentru diferite scenarii de probabilitate. În zonele frecvent inundabile, se instituie, de regulă, interdicție definitivă de construire. În zonele cu probabilitate redusă, se pot permite construcții, dar cu condiții tehnice stricte.

- Managementul riscului poate include și măsuri structurale, precum îndiguiuri sau regularizări, a căror implementare se bazează pe analize cost-beneficiu. Propunerile PUG trebuie corelate cu planurile de management al riscului la inundații, recunoscând că un grad de risc rezidual persistă.
- Riscul de inundații pluviale necesită o abordare integrată, combinând modernizarea sistemului de canalizare cu soluții bazate pe natură, care permit infiltrarea locală a apei.
- Informarea și conștientizarea publicului sunt componente esențiale, alături de asigurarea căilor de acces și evacuare în caz de calamități. Abordarea riscului la inundații este complexă, îmbinând cunoașterea științifică, reglementarea urbanistică, ingineria hidrotehnică și protecția civilă.



Figură 1 – Schema integrată de gestionare a apelor pluviale: soluții verzi și sistem convențional

3.5. Sinteza Riscurilor Naturale și Constrângeri în Utilizarea Terenului

CONSTATARE FACTUALĂ: Riscurile naturale (seismice, geotehnice, hidrologice) nu acționează izolat, ci interacționează, generând efecte cumulate și în cascadă.

PROBLEMĂ CLARĂ: Fără o perspectivă unitară, analiza riscurilor rămâne fragmentată și subestimează vulnerabilitatea reală a teritoriului.

CONSECINȚĂ PUG/RLU: Este obligatorie crearea unei hărți compozite a constrângerilor, care să ierarhizeze teritoriul în funcție de gradul de restrictivitate și să fundamenteze direct zonificarea și regulile de construire din RLU.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Analiza situației existente

Sinteza analizează interacțiunile, precum alunecările de teren declanșate de cutremure, care pot genera inundații.

Tabelul 3 - Reglementări utilizare teren în funcție de risc

Clasa de Risc	Locuințe	Instituții Publice (Spitale, Școli)	Comerț/Servicii	Industrie	Infrastructură Critică
Risc Scăzut (toate tipurile)	Permis	Permis	Permis	Permis	Permis
Risc Mediu (Seismic/Geo)	Permis cu condiții*	Permis cu condiții*	Permis cu condiții*	Permis cu condiții	Condiționat**
Risc Ridicat (Inundații)	Interzis	Interzis	Permis cu condiții**	Permis cu condiții	Interzis
Risc Ridicat (Alunecări)	Interzis	Interzis	Interzis	Condiționat**	Interzis
<p><i>Notă: Cu studii de specialitate și măsuri de proiectare specifice. *</i></p> <p>Notă: Cu măsuri de protecție și plan de urgență.</p>					

Pe lângă delimitarea zonelor de risc, se formulează direcții strategice de acțiune: măsuri de prevenire, informare a populației și actualizarea planurilor de intervenție. O înțelegere aprofundată a cadrului natural stă la baza unei planificări inteligente, care colaborează cu natura pentru a crea un mediu de viață sigur, rezilient și prosper.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Analiza situației existente

4. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ EXISTENTĂ

Radiografia realității funcționale a teritoriului, prin documentarea utilizării efective a terenului (land use), este un demers ce surprinde modul în care spațiul este ocupat și utilizat, reflectând dinamica socială și economică reală. Analiza identifică funcțiunile dominante, cartografiază zonele monofuncționale și mixte și evaluează distribuția acestora, oferind o imagine fidelă a "organismului urban". Metodologia se bazează pe corelarea datelor geospațiale cu baze de date administrative și validări de teren. Ipoteza de lucru este că funcțiunea reală a terenului poate dezvălui atât coerența, cât și conflictele latente din teritoriu, cum ar fi proximitatea dintre industrie și locuințe.

Acest diagnostic este fundamental pentru a fundamenta o nouă viziune de zonificare, mai ancorată în realitate. Procesul de cartare necesită o abordare sistematică pentru a asigura acuratețea și coerența datelor. Scopul este crearea unei baze de date geospațiale actualizate care să reflecte fidel utilizarea reală a terenului, independent de reglementările anterioare. Demersul stă la baza întregului diagnostic teritorial, oferind atât o imagine clară a distribuției spațiale a activităților, cât și un inventar cantitativ al suprafețelor ocupate.

4.1. Metodologia de cartare a funcțiunilor

CONSTATARE FACTUALĂ: Crearea unei baze de date geospațiale actualizate care să reflecte fidel utilizarea reală a terenului este un pas indispensabil pentru un diagnostic teritorial corect.

PROBLEMĂ CLARĂ: Fără o metodologie de cartare riguroasă și standardizată, datele colectate riscă să fie incoerente, necomparabile și, în final, inutilizabile pentru fundamentarea reglementărilor PUG.

CONSECINȚĂ PUG/RLU: Este obligatorie adoptarea unui proces canonic de cartare, incluzând colectarea și pre-procesarea datelor (ortofotoplanuri, cadastru), interpretarea vizuală, validarea în teren și clasificarea conform unui nomenclator standardizat (HILUCS), pentru a asigura că planșa de reglementări se bazează pe o fundație factuală solidă.

Pașii metodologici garantează o tranziție logică de la datele brute la o hartă tematică validată. Se pornește de la colectarea ortofotoplanurilor la o rezoluție adecvată, a datelor cadastrale vectoriale și a datelor administrative. Urmează interpretarea vizuală a acestora pentru identificarea preliminară a poligoanelor, urmată de validarea în teren în zonele ambigue. Apoi, se realizează



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Analiza situației existente

digitalizarea și atribuirea codurilor de clasificare, conform normelor tehnice în vigoare, și se finalizează cu un control al calității datelor, care presupune verificarea topologică a geometriei și validarea coerenței atributelor, conform standardelor INSPIRE. O atenție particulară se acordă definirii unității minime de cartare, conform căreia {"Unitatea minimă de interes reprezintă cea mai mică suprafață poligonală pentru obiectele spațiale care constituie utilizarea terenului. Vectorizarea se va realiza, pe cât posibil, la nivel de imobil"} [MDRAP, „Norme tehnice privind seturile de date spațiale aferente documentațiilor de urbanism”, 2023, Art. 10]. Nomenclatorul utilizat se bazează pe sistemul HILUCS, care clasifică terenurile ierarhic în categorii precum "Producție primară", "Producție secundară" și "Zone rezidențiale, comerciale și de servicii", permițând analize complexe.

4.2. Harta utilizării terenului și bilanțul teritorial

CONSTATARE FACTUALĂ: Harta utilizării terenului, rezultată în urma procesului de cartare, reprezintă documentul cartografic fundamental care vizualizează distribuția spațială a categoriilor de folosință și logica dezvoltării teritoriale.

PROBLEMĂ CLARĂ: O simplă reprezentare vizuală este insuficientă fără o cuantificare precisă; fără un bilanț teritorial, este imposibil de evaluat obiectiv ponderea funcțiunilor și de calculat indicatori urbanistici esențiali.

CONSECINȚĂ PUG/RLU: Este obligatorie realizarea bilanțului teritorial, care sintetizează în formă tabelară suprafețele și procentele ocupate de fiecare categorie de folosință, oferind datele necesare pentru a fundamenta echilibrul funcțional propus în RLU și pentru a justifica necesarul de teren pentru dotări publice sau spații verzi.

Analiza intravilanului existent evidențiază o structură dominată de funcțiunea rezidențială, diferențiată pe tipologii (individuale, colective, mixte). Sunt delimitate, de asemenea, zonele centrale cu concentrare de servicii, platformele industriale și rețeaua de spații verzi. În extravilan, harta reflectă preponderent caracterul agricol și forestier, identificând terenurile arabile de înaltă calitate ce trebuie protejate. Analiza culminează cu bilanțul teritorial, un tabel care cuantifică suprafețele în hectare și procentele pentru fiecare categorie de folosință, structurat pe intravilan și extravilan. Acesta permite comparații obiective, precum calculul procentului de spațiu verde pe cap de locuitor sau raportul dintre suprafața construită și cea neconstruită.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Analiza situației existente

4.3. Analiza zonelor monofuncționale și mixte

CONSTATARE FACTUALĂ: Teritoriul analizat prezintă atât zone monofuncționale extinse (cartiere de locuințe colective, platforme industriale), cât și zone cu un grad variabil de mixitate funcțională.

PROBLEMĂ CLARĂ: Zonele strict monofuncționale, în special "cartierele-dormitor", generează o calitate scăzută a vieții, dependență de transportul motorizat și o lipsă de vitalitate urbană, în contrast cu zonele mixte, care promovează un stil de viață mai durabil și integrat, specific conceptului de "oraș de 15 minute".

CONSECINȚĂ PUG/RLU: Viitoarele reglementări din RLU trebuie să încurajeze o diversitate funcțională benefică, prin introducerea graduală a unor funcțiuni complementare (comerț, servicii) în cartierele monofuncționale și prin stabilirea unor grade de compatibilitate care să permită o coexistență armonioasă, fără a genera conflicte.

Zonele monofuncționale oferă eficiență operațională, dar cu costul segregării funcționale. La polul opus, zonele mixte, caracterizate prin coexistența funcțiilor compatibile, sunt asociate cu o vitalitate urbană crescută. O bună mixitate presupune o distribuție echilibrată și o calitate superioară a spațiului public. Evaluarea acestor tipologii permite identificarea unor direcții strategice, precum introducerea de servicii de proximitate în cartierele de locuințe sau protejarea zonelor industriale de intruziunea locuirii. Trecerea de la un model la altul trebuie să fie un proces planificat, care să țină cont de capacitatea infrastructurii, deschizând discuția despre situațiile în care coexistența devine problematică.

4.4. Conflicte funcționale

CONSTATARE FACTUALĂ: Pe teritoriul analizat au fost identificate multiple zone de conflict funcțional, în care utilizări ale terenului incompatibile, localizate în proximitate, se afectează negativ reciproc, cel mai frecvent fiind conflictul dintre zonele industriale și cele de locuit.

PROBLEMĂ CLARĂ: Aceste conflicte – cauzate de planificare deficitară, derogări nejustificate sau evoluție urbană necontrolată – generează consecințe sociale (calitate scăzută a locuirii), economice (scăderea valorii proprietăților) și administrative (litigii).

CONSECINȚĂ PUG/RLU: Rezolvarea conflictelor funcționale devine un obiectiv principal al noului PUG. Harta acestor conflicte trebuie să fundamenteze direct delimitarea UTR-urilor și să



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Analiza situației existente

genereze în RLU reguli stricte de separare, zone-tampon sau condiții tehnice de atenuare a impactului, pentru a asigura o coabitare funcțională și calitatea vieții.

Analiza trebuie să investigheze cauzele sistemice ale acestor conflicte pentru a propune soluții viabile, de la măsuri tehnice de atenuare la propuneri de relocare. Pe lângă conflictele clasice, sunt identificate și incompatibilități mai subtile, precum conflictul dintre un regim de înălțime ridicat și un țesut istoric protejat sau cel dintre traficul de tranzit și funcțiunea comercială a unei străzi centrale. O matrice a conflictelor funcționale identificate detaliază pentru fiecare zonă problema specifică, localizarea, cauzele probabile și efectele estimate. Această sinteză a problemelor reale, bazată pe harta utilizării efective a terenului, încheie etapa de analiză a funcțiilor existente și oferă o bază solidă de argumente pentru propunerile de reglementare ce vor urma, reprezentând o punte semantică directă către capitolul care va analiza țesutul urban.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Analiza situației existente

5. ANALIZA ȚESUTULUI URBAN ȘI A FONDULUI CONSTRUIT

Investigarea caracteristicilor fizice ale mediului construit tratează orașul ca pe un artefact complex a cărui formă influențează direct calitatea vieții, o perspectivă fundamentată pe teoriile care văd orașul ca pe o construcție culturală și un depozitar al memoriei colective. Acest demers analitic evaluează elemente precum morfologia urbană, densitățile de locuire și construire și regimul de înălțime, cu scopul de a înțelege logica structurală a așezării. Perspectiva este una menită să decodeze relația dintre forma fizică și funcțiunile pe care aceasta le găzduiește, pregătind terenul pentru un diagnostic al coerenței și calității spațiului construit.

Metodologia acestui capitol se concentrează pe analiza morfo-structurală și pe evaluarea calitativă a fondului construit. Se utilizează o abordare stratificată, care deconstruiește țesutul urban în componentele sale de bază: trama stradală, parcelarul și fondul construit. Instrumentele principale de analiză includ interpretarea datelor GIS, analiza planurilor cadastrale, a ortofotoplanurilor și, punctual, observația directă în teren. Ipoteza de lucru este că dezvoltările necontrolate și degradarea fondului construit existent pot eroda caracterul și identitatea localității. Limitele analizei sunt date de scara de lucru și de disponibilitatea datelor detaliate privind starea tehnică a tuturor clădirilor, aceste aspecte urmând a fi aprofundate în studii de specialitate.

5.1. Evoluția istorică a intravilanului

CONSTATARE FACTUALĂ: Evoluția istorică a intravilanului relevă un proces de creștere marcat de etape distincte, care au lăsat o amprentă clară asupra morfologiei actuale, de la nucleul istoric compact (sec. XVIII-XIX) și extinderea interbelică de tip "oraș-grădină", la transformarea radicală prin ansamblurile de locuințe colective (1960-1980) și dezvoltarea fragmentată post-1990.

PROBLEMĂ CLARĂ: Expansiunea rapidă și neplanificată a intravilanului după anul 2000 a condus la fenomenul de "urban sprawl", cu consecințe negative majore: creșterea dependenței de transportul individual, subdimensionarea infrastructurii edilitare și fragmentarea terenurilor agricole.

CONSECINȚĂ PUG/RLU: Este imperativă formularea de reglementări care să respecte caracterul fiecărei zone istorice și să promoveze politici de dezvoltare urbană compactă, încurajând utilizarea eficientă a terenului din intravilanul existent (regenerarea zonelor industriale dezafectate, valorificarea terenurilor neutilizate) și descurajând expansiunea necontrolată.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Analiza situației existente

Fiecare etapă a generat tipologii morfo-structurale distincte, care compun mozaicul urban actual. Se pot identifica cel puțin patru tipuri majore de țesut:

1. țesutul istoric compact, cu fronturi continue;
2. țesutul de tip "oraș-grădină";
3. țesutul modernist al ansamblurilor de locuințe colective;
4. țesutul suburban recent, cu densitate redusă și caracter eterogen. Înțelegerea acestor straturi istorice este esențială pentru a formula strategii de intervenție care să respecte caracterul fiecărei zone. O intervenție într-un țesut istoric necesită o abordare diferită față de una într-un ansamblu de locuințe colective, o idee subliniată de teoreticieni precum Aldo Rossi. {"Orașul însuși este memoria colectivă a poporului său; această memorie este asociată cu obiecte și locuri, devenind firul conducător al întregii structuri urbane."} [Rossi, Aldo, „The Architecture of the City”, The MIT Press, 1982, p. 130]. Cartografierea "golurilor urbane" și a fostelor platforme industriale dezafectate ("brownfields") permite identificarea unui potențial important pentru regenerare și densificare. Această perspectivă evolutivă oferă contextul necesar pentru a înțelege cum s-a format "scheletul" orașului – trama stradală și parcelarul.

5.2. Structura urbană: trama stradală și parcelar

CONSTATARE FACTUALĂ: Trama stradală, scheletul structurii urbane, prezintă o ierarhie funcțională compusă din străzi principale, colectoare și de deservire locală, dar suferă de discontinuități și puncte de strangulare la interfața dintre diferitele etape de dezvoltare.

PROBLEMĂ CLARĂ: Legătura dintre cartierele noi și zona centrală se realizează adesea prin străzi subdimensionate, care preiau un volum de trafic pentru care nu au fost proiectate, generând congestie și ineficiență. În plus, parcelarul neuniform din zonele de extindere recentă face dificilă crearea unui spațiu public coerent.

CONSECINȚĂ PUG/RLU: PUG-ul trebuie să propună proiecte de restructurare a rețelei stradale, de creare a unor noi legături și de protejare a elementelor valoroase ("permanențele"). Se impun reguli clare în RLU privind corelarea dintre profilul străzii și regimul de construire, pentru a asigura crearea unui spațiu public de calitate.

Parcelarul, modul de divizare a terenului, influențează direct densitatea și tipologia clădirilor. Analiza relevă o diversitate de forme: în zona centrală istorică, predomină parcelele înguste și



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Analiza situației existente

adânci; în cartierele interbelice, parcelele sunt mai regulate și spațioase; în ansamblurile de locuințe colective, noțiunea de parcelă individuală dispare, fiind înlocuită de un macro-parcelar. Relația dintre trama stradală și parcelar este definitorie pentru caracterul urban. {"O stradă bine configurată este una în care aliniamentul, lățimea trotuarelor, regimul de construire și ritmul fațadelor creează un spațiu public coerent și lizibil."} [Gehl, Jan, „Life Between Buildings: Using Public Space”, Island Press, 2011]. Analiza structurii urbane trebuie să identifice și "permanențele", acele elemente care persistă în timp și structurează orașul, precum monumentele sau piețele publice, conform teoriei lui Kevin Lynch. De asemenea, trebuie identificate zonele de fractură sau barieră (linii de cale ferată, cursuri de apă neamenajate) care segmentează țesutul urban.

5.3. Densități și regim de înălțime

CONSTATARE FACTUALĂ: Analiza indicatorilor POT și CUT relevă variații semnificative ale densității de construire, cu cele mai mari valori în zona centrală și în ansamblurile de locuințe colective, și valori scăzute în zonele rezidențiale periferice.

PROBLEMĂ CLARĂ: Lipsa de coerență a regimului de înălțime, în special inserarea de clădiri înalte în țesuturi istorice cu regim redus, generează conflicte de scară și degradează imaginea urbană. O densitate prea mică în periferie duce la un oraș extins și dependent de mașină, în timp ce o densitate prea mare în centru, fără spații publice adecvate, generează supra-aglomerare.

CONSECINȚĂ PUG/RLU: Viitorul RLU trebuie să ghideze densitățile către un model echilibrat, prin reglementări clare care să încurajeze densificarea în zonele bine deservite de transportul public și să protejeze zonele de locuințe individuale de presiunea dezvoltărilor cu regim înalt.

Corelarea dintre densități și regimul de înălțime permite definirea unor tipologii de densitate urbană: a) densitate mare și regim de înălțime ridicat (ansambluri colective); b) densitate mare și regim redus (țesut istoric compact); c) densitate redusă și regim redus (cartiere de vile). Fiecare tipologie are implicații diferite asupra consumului de teren și necesarului de infrastructură. Analiza critică trebuie să identifice zonele problematice: zone sub-utilizate, cu potențial de densificare (foste platforme industriale, goluri urbane), sau zone supra-aglomerate, unde densitatea depășește capacitatea infrastructurii. Controlul densității devine un instrument esențial pentru a modela o formă urbană durabilă.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Analiza situației existente

5.4. Calitatea fondului construit

CONSTATARE FACTUALĂ: Calitatea fondului construit este eterogenă, cu o pondere semnificativă a clădirilor vechi (dinainte de 1940 sau din perioada 1960-1990) care prezintă un grad avansat de uzură fizică și necesită intervenții de reabilitare sau consolidare.

PROBLEMĂ CLARĂ: Starea tehnică precară a unei părți a fondului construit, în special vulnerabilitatea seismică a clădirilor expertizate, reprezintă un risc major pentru siguranța publică. Degradarea fizică, vizibilă prin starea proastă a fațadelor, și calitatea arhitecturală scăzută în zonele de extindere recentă degradează imaginea urbană.

CONSECINȚĂ PUG/RLU: PUG-ul trebuie să definească politici specifice pentru zonele prioritare de intervenție, precum programe de regenerare urbană, stimulente pentru reabilitare și consolidare. Se vor introduce în RLU ghiduri de proiectare pentru a crește calitatea arhitecturii în zonele noi, considerând că {"O clădire bine proiectată se integrează în context, răspunde nevoilor utilizatorilor și contribuie la crearea unui spațiu public de calitate."} [Alexander, Christopher et al., „A Pattern Language: Towns, Buildings, Construction”, Oxford University Press, 1977].

Distribuția fondului construit pe perioade de construcție arată ponderi semnificative pentru intervalele <1940, 1960-1990 și >1990. Sinteza analizei calității fondului construit trebuie să se materializeze într-o hartă a zonelor prioritare de intervenție, evidențiind zonele cu fond construit degradat, cu vulnerabilitate seismică ridicată și cu o calitate arhitectural-urbanistică scăzută. Această hartă va fundamenta politicile specifice din PUG.

5.5. Dinamica imobiliară recentă

CONSTATARE FACTUALĂ: Analiza autorizațiilor de construire din ultimii ani relevă o concentrare a noilor dezvoltări în zonele periurbane (locuințe individuale) și în anumite zone din interiorul orașului (ansambluri colective, birouri), indicând direcțiile de creștere și presiune imobiliară.

PROBLEMĂ CLARĂ: Noile proiecte imobiliare de mari dimensiuni sunt realizate adesea fără o corelare adecvată cu capacitatea rețelei stradale și a infrastructurii edilitare. Această necorelare generează congestie în trafic, presiune pe utilități și un deficit de dotări publice, transformând beneficiul privat al dezvoltatorului într-un cost public.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Analiza situației existente

CONSECINȚĂ PUG/RLU: Este necesară o reglementare mai strictă a dezvoltărilor în zonele deficitare din punct de vedere al infrastructurii, o mai bună corelare între investițiile private și cele publice, și o simplificare a procesului de autorizare. RLU va condiționa autorizarea de asigurarea prealabilă a infrastructurii.

Pe lângă dezvoltările autorizate, construcțiile realizate fără autorizație sau cu nerespectarea acesteia contribuie la dezvoltarea unui țesut urban haotic, lipsit de servicii publice de bază. Amploarea fenomenului poate fi estimată prin analiza comparativă între ortofotoplanuri din ani diferiți. Înțelegerea acestor forțe care modelează orașul în timp real încheie analiza țesutului urban, oferind o imagine completă a cadrului fizic și făcând tranziția către analiza modului în care acest cadru este utilizat, prin studiul mobilității.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Analiza situației existente

6. ANALIZA CĂILOR DE COMUNICAȚIE ȘI A MOBILITĂȚII

Sistemul de transport al localității, structurat pe o rețea ierarhizată de căi de comunicație, se confruntă cu o presiune generată de un indice de motorizare în creștere, ceea ce duce la congestie în punctele critice și la o degradare a calității mediului. Abordarea de până acum, centrată pe fluidizarea traficului auto, a neglijat modurile alternative de transport și a generat un cerc vicios de dependență de autoturismul personal, cu impact negativ asupra siguranței și a spațiului public. Este necesară o reorientare strategică către un model de mobilitate durabilă, care să prioritizeze transportul public, mersul pe jos și cu bicicleta, transpusă în reglementări ce vizează reconfigurarea spațiului stradal și managementul cererii de transport.

Metodologia de analiză este una multi-modală, evaluând fiecare componentă a sistemului de transport atât individual, cât și în interacțiune, în vederea construirii unui diagnostic complet care să fundamenteze viitoarele politici de mobilitate. Procesul implică o analiză structurală a rețelei stradale, bazată pe date geospațiale și normative tehnice, pentru a identifica ierarhia, capacitatea și starea de viabilitate. Se continuă cu o evaluare a serviciilor de transport public, analizând rutele, orarele și datele de operare pentru a determina gradul de acoperire și atractivitatea. O a treia componentă este analiza calitativă a infrastructurii pentru mobilitate activă (pietonală și velo), verificând conformitatea cu standardele în vigoare și gradul de siguranță. Analiza se încheie cu o sinteză a problematicii parcărilor și a siguranței rutiere, utilizând date statistice pentru a localiza punctele critice. Ipoteza de lucru este că o abordare dezechilibrată, axată pe traficul motorizat, a generat congestie și o calitate scăzută a spațiului public. Limitele analizei sunt date de disponibilitatea studiilor de trafic actualizate, însă principiile de planificare pot fi stabilite pe baza analizei structurale și a bunelor practici.

6.1. Rețeaua stradală majoră

CONSTATARE FACTUALĂ: Rețeaua stradală majoră, coloana vertebrală a mobilității locale, funcționează sub o presiune constantă și prezintă multiple puncte de vulnerabilitate structurală și funcțională. Ierarhia teoretică a străzilor, divizată conform normativelor în categorii de magistrale, străzi de legătură și colectoare, este frecvent contrazisă de funcționarea reală, unde arterele de tranzit preiau un volum disproporționat de trafic local.

PROBLEMĂ CLARĂ: Conflictul structural major provine din suprapunerea traficului de tranzit pe magistralele care traversează zone rezidențiale și centrale, generând insecuritate, poluare fonică



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Analiza situației existente

și congestie. Simultan, rețeaua de străzi colectoare este incompletă în zonele de extindere post-1990, ceea ce forțează traficul local să utilizeze arterele principale chiar și pentru deplasări scurte, contribuind la supra-aglomerarea acestora.

CONSECINȚĂ PUG/RLU: Este imperativă o restructurare a ierarhiei funcționale a rețelei stradale, prin devierea traficului de tranzit pe ocolitoare și prin completarea inelelor de circulație colectoare. RLU va introduce reglementări stricte privind profilurile stradale, corelând categoria funcțională a străzii cu regimul de construire și cu necesarul de spațiu pentru modurile de transport alternative.

Capacitatea de circulație a rețelei este depășită în mod recurent în orele de vârf, în special în punctele critice unde se concentrează fluxurile. Aceste "puncte de strangulare", localizate la intersecțiile nesemaforizate dintre arterele principale, unde nivelul de serviciu atinge valori scăzute (E sau F), generează cozi și întârzieri care se propagă în întregul sistem. Problema capacității este exacerbată de staționarea neregulamentară a vehiculelor pe prima bandă de circulație, o practică ce reduce lățimea utilă a carosabilului cu până la 3,5 metri pe sens și obstrucționează fluenta, în special pe străzile colectoare și de legătură. Analiza acestor deficiențe de capacitate indică o necorelare cronică între ritmul dezvoltării imobiliare și investițiile în adaptarea infrastructurii rutiere, fenomen ce subliniază necesitatea unor reglementări urbanistice care să condiționeze dezvoltările de realizarea studiilor de trafic și de asigurarea accesibilității.

Starea tehnică a infrastructurii rutiere este eterogenă și contribuie semnificativ la reducerea eficienței și siguranței deplasărilor. Arterele modernizate în ultimul deceniu prezintă, în general, o stare bună, însă sectoare extinse din rețeaua colectoare și secundară au un carosabil mediu sau rău, cu o multitudine de gropi, fisuri și denivelări care impun viteze de deplasare reduse. Aceste deficiențe nu doar că generează disconfort, ci și costuri suplimentare de întreținere pentru vehicule și pot constitui cauze directe ale unor accidente rutiere. Cauza principală a acestei situații este absența unui program multianual, predictibil, de întreținere și reparații, care să fie prioritizat în funcție de ierarhia funcțională a străzii, de volumele de trafic și de starea tehnică evaluată periodic. O abordare proactivă, bazată pe un sistem de management al drumurilor (PMS), este necesară pentru a trece de la intervenții punctuale, reactive, la o planificare strategică a întreținerii, care să optimizeze alocarea resurselor financiare.

Sinteza analizei rețelei stradale majore relevă un sistem care a evoluat mai degrabă reactiv decât planificat, nereușind să anticipeze corect dinamica dezvoltării. Discontinuitățile ierarhice,



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Analiza situației existente

subdimensionarea punctelor critice și starea tehnică necorespunzătoare sunt principalele probleme structurale identificate. Acestea se traduc, pentru cetățeni, prin timp pierdut în trafic, consum crescut de carburant, un nivel ridicat de poluare atmosferică și fonică, și un stres cotidian accentuat. Devine evident că o strategie bazată exclusiv pe creșterea capacității rutiere nu este sustenabilă pe termen lung. O strategie eficientă trebuie să includă o evaluare riguroasă a alternativelor la transportul individual, cu o prioritate clară acordată transportului public.

6.2. Transportul în comun

CONSTATARE FACTUALĂ: Transportul public local, deși reprezintă un pilon esențial al oricărei strategii de mobilitate durabilă, se confruntă cu provocări majore care îi limitează sever atractivitatea și eficiența. Acoperirea teritorială este deficitară în zonele rezidențiale noi, dezvoltate la periferie, unde locuitorii sunt practic captivi ai autoturismului personal.

PROBLEMĂ CLARĂ: Calitatea generală a serviciului este sub standardele așteptate, fiind caracterizată de o frecvență redusă, lipsă de regularitate din cauza întârzierilor cauzate de trafic și un confort scăzut datorat unui parc de vehicule parțial învechit. Acest cumul de factori creează un cerc vicios: calitatea slabă a serviciului duce la un număr redus de călători, ceea ce generează venituri scăzute și subfinanțare, perpetuând astfel calitatea precară.

CONSECINȚĂ PUG/RLU: Este imperativă o investiție strategică în modernizarea și eficientizarea transportului public. PUG-ul trebuie să prevadă coridoare pentru benzi dedicate și să rezerve terenuri pentru facilități conexe (stații intermodale, parcări park-and-ride), iar RLU poate introduce stimulente pentru dezvoltările imobiliare din proximitatea stațiilor de transport public, pentru a crește densitatea și, implicit, viabilitatea sistemului.

Analiza detaliată a rețelei de rute arată o concentrare a serviciilor pe axele principale, deservind bine zonele centrale și cartierele de locuințe colective. Însă, acoperirea spațială, măsurată prin distanța de mers pe jos până la cea mai apropiată stație, este deficitară în zonele de extindere recentă. Peste 30% din suprafața intravilanului se află la o distanță mai mare de 500 de metri de o stație de transport public, un prag considerat maxim acceptabil în planificarea modernă. Pe lângă acoperirea spațială, cea temporală este la fel de problematică: programul de funcționare, în special la primele ore ale dimineții, seara târziu și în weekend, nu este adaptat nevoilor celor care lucrează în schimburi sau care participă la activități sociale sau culturale în afara orelor de program standard.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Analiza situației existente

Frecvența și regularitatea serviciilor sunt factori critici care determină competitivitatea transportului public în raport cu mașina personală. Analiza orarelor arată o frecvență rezonabilă, de 10-15 minute, pe liniile principale în orele de vârf. Însă pe liniile secundare sau în afara orelor de vârf, intervalele de succedare cresc la peste 30-40 de minute, ceea ce face serviciul complet neatractiv pentru deplasările care necesită flexibilitate. Problema este agravată de lipsa de regularitate. Din cauza congestiei generale din trafic și a absenței unor benzi dedicate sau a unui sistem de prioritizare în intersecții, vehiculele de transport public înregistrează întârzieri frecvente și impredictibile. Această imprevizibilitate, cuplată cu lipsa unui sistem de informare în timp real a călătorilor în stații și în aplicații mobile, constituie o barieră psihologică majoră în calea adoptării transportului public.

Calitatea parcului de vehicule și confortul călătoriei sunt, de asemenea, sub standardele europene. O parte semnificativă a flotei este depășită din punct de vedere tehnic, având o vechime de peste 15 ani, ceea ce se traduce printr-un confort redus (zgomot, vibrații, suspensii rigide), o fiabilitate scăzută și un impact negativ asupra mediului (emisii poluante ridicate). Dotarea vehiculelor cu aer condiționat funcțional, facilități pentru persoanele cu mobilitate redusă (rampe, spații dedicate), sisteme de plată moderne (card contactless, aplicații mobile) sau internet Wi-Fi este un alt factor care influențează decizia de utilizare. Aceste deficiențe transformă călătoria cu transportul public într-o experiență adesea neplăcută, descurajând utilizatorii potențiali.

Sinteza analizei relevă un sistem cu un potențial strategic imens, dar care, în starea actuală, este sub-performant și necompetitiv. Ruperea cercului vicios al subfinanțării și calității scăzute necesită o abordare strategică, cu investiții prioritare în modernizarea flotei, optimizarea rutelor și, mai ales, în măsuri care să garanteze regularitatea și viteza comercială (benzi dedicate, prioritizare). Trecerea de la un serviciu care doar există la unul cu adevărat atractiv și eficient este o condiție esențială pentru a oferi o alternativă viabilă la mașina personală și pentru a deschide calea către alte moduri de deplasare durabilă, precum mersul pe jos sau cu bicicleta.

6.3. Mobilitate alternativă (pietonală, velo)

CONSTATARE FACTUALĂ: Mobilitatea alternativă, incluzând mersul pe jos și cu bicicleta, se confruntă cu un decalaj major între importanța sa strategică, recunoscută la nivel european pentru un mediu de viață sănătos, și calitatea precară a infrastructurii dedicate la nivel local.

PROBLEMĂ CLARĂ: Infrastructura pietonală suferă de deficiențe calitative severe (trotuare



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Analiza situației existente

subdimensionate, deteriorate, blocate de parcări ilegale), iar mobilitatea velo este aproape complet descurajată de o lipsă acută de infrastructură dedicată, sigură și coerentă. Această situație generează un mediu urban ostil pentru utilizatorii vulnerabili și perpetuează dependența de transportul motorizat.

CONSECINȚĂ PUG/RLU: Este imperativă o regândire radicală a alocării spațiului stradal, prioritizând siguranța și confortul pietonilor și bicicliștilor. RLU trebuie să impună standarde dimensionale stricte pentru trotuare și piste de biciclete la orice nouă dezvoltare sau modernizare de stradă, în conformitate cu normativele actualizate.

Infrastructura pietonală, deși omniprezentă, este calitativ deficitară. În multe cartiere, în special în cele de extindere recentă, trotuarele sunt subdimensionate, deteriorate sau lipsesc cu desăvârșire, forțând pietonii să se deplaseze pe carosabil, într-o situație de risc constant. Lățimea liberă de trecere nu respectă normele minime prevăzute în {"SR 10144-2:2024"} [ASRO, „Streets, sidewalks, footways and cycle facilities - Design specifications”, Standard, 2024], care indică o lățime minimă a culoarului de liberă trecere de 2,00 m pe străzile de categoria a III-a. O problemă cronică și generalizată este ocuparea trotuarelor de către mașinile parcate ilegal, care obstrucționează complet circulația, afectând în mod disproporționat persoanele cu mobilitate redusă, părinții cu cărucioare și persoanele cu dizabilități. Continuitatea rețelei este, de asemenea, compromisă de traversări periculoase, nesemaforizate, cu vizibilitate redusă și fără amenajări de calmare a traficului, transformând mersul pe jos într-o activitate stresantă și periculoasă.

Mobilitatea velo este descurajată de o lipsă acută de infrastructură dedicată, sigură și coerentă. Rețeaua de piste pentru biciclete este fragmentată, discontinuă și, în multe cazuri, proiectată necorespunzător. Inventarul pistelor existente relevă o situație precară: traseul de pe Bulevardul A, marcat pe trotuar, este neconform din cauza lățimii insuficiente și a numeroaselor conflicte cu pietonii și cu accesele în curți; pista de pe Strada B, marcată pe carosabil, este extrem de periculoasă din cauza lipsei separării fizice de traficul auto cu viteză ridicată; doar aleea din Parcul Central oferă condiții decente, dar are un caracter preponderent recreațional, nefiind integrată într-o rețea utilitară. Conform {"SR 10144-2:2024"} [ASRO, „Streets, sidewalks, footways and cycle facilities - Design specifications”, Standard, 2024], pe arterele cu viteză de circulație de peste 50 km/h, este obligatorie separarea fizică a pistei de carosabil, o prevedere rar respectată. Intersecțiile reprezintă punctele cele mai periculoase pentru bicicliști, în absența unor amenajări specifice care să le asigure prioritate sau vizibilitate. De asemenea, lipsesc aproape în totalitate



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Analiza situației existente

facilitățile conexe, precum parcurile securizate pentru biciclete în puncte de interes (stații de transport public, instituții, centre comerciale).

Sinteza analizei mobilității alternative indică o rețea nesigură și de slabă calitate, care reflectă o alocare a spațiului stradal dominată de necesitățile traficului motorizat. Schimbarea acestei paradigme necesită o viziune politică și tehnică fermă, care să prioritizeze siguranța utilizatorilor vulnerabili. Aceasta implică nu doar construcția de noi piste sau reabilitarea trotuarelor, ci și un pachet de măsuri complementare: măsuri de calmare a traficului în zonele rezidențiale și în apropierea școlilor (ridicarea trecerilor de pietoni, limitarea vitezei la 30 km/h), un control strict al parcurii ilegale pe trotuar și campanii de informare. Această discuție este intrinsec legată de o abordare strategică a managementului parcurilor.

6.4. Managementul parcurilor

CONSTATARE FACTUALĂ: Managementul parcurilor reprezintă o problemă conflictuală majoră, manifestată printr-un deficit cronic de locuri în zonele rezidențiale și o gestionare ineficientă a cererii în zonele centrale.

PROBLEMĂ CLARĂ: Deficitul de locuri de parcare din cartierele de locuințe colective, generat de un indice de motorizare mult superior celui din perioada proiectării, a condus la o ocupare masivă și ilegală a spațiului public. În zona centrală, lipsa unei politici de tarifare descurajează staționarea pe termen lung și generează trafic suplimentar de căutare a unui loc liber.

CONSECINȚĂ PUG/RLU: Este necesară o strategie duală:

1. Crearea de noi parcuri, în special de reședință și de tip "park and ride" la intrările în oraș, rezervând terenuri în PUG.
2. Implementarea unui sistem de management al cererii, cu parcuri publice cu plată și tarifare diferențiată, reglementat prin RLU, pentru a influența comportamentul de mobilitate.

În zonele rezidențiale, în special în cartierele de locuințe colective construite înainte de 1990, se constată un deficit cronic de locuri de parcare, estimat la peste 5.000 de locuri. Acest deficit structural a dus la o ocupare masivă și ilegală a spațiului public: parcare pe spațiile verzi, pe trotuare, pe căile de acces și chiar pe prima bandă a străzilor. Consecințele sunt multiple și severe: degradarea calității mediului, obstrucționarea circulației pietonale și a vehiculelor de intervenție (salvare, pompieri), și o imagine urbană generală de dezordine și provizorat. Rezolvarea acestei probleme necesită o abordare multi-fațetată, care poate include construirea de parcuri de reședință



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Analiza situației existente

supraetajate pe terenuri sub-utilizate, reamenajarea spațiilor dintre blocuri sau chiar soluții de partajare a parcărilor private în timpul zilei.

În zona centrală și în alte zone de interes (comerciale, administrative), problema principală nu este neapărat lipsa absolută a locurilor, ci gestionarea inefficientă a cererii de parcare pe termen scurt. Lipsa unui sistem de parcare publică cu plată eficient, cu o politică tarifară progresivă care să descurajeze staționarea pe termen lung, încurajează utilizarea mașinii pentru naveta zilnică și căutarea îndelungată a unui loc de parcare ("cruising"), generând astfel trafic suplimentar și poluare. Oferta de parcări publice amenajate în structuri subterane sau supraterane este insuficientă pentru a prelua cererea. Dimensiunile locurilor de parcare nu respectă întotdeauna normele minime, conform {"NP 24-2022"} [MDLPA, „Normativ pentru proiectarea parcajelor, indicativ NP 24-2022”, Normativ, 2023], care stabilește o lățime minimă de 2,30 m pentru un loc de parcare, fiind necesară o adaptare a normelor locale.

O strategie modernă și sustenabilă de management al parcărilor trebuie să combine, în mod echilibrat, măsuri de creștere a ofertei cu măsuri de management al cererii. Pe de o parte, este necesară crearea de noi parcări, în special parcări de reședință în cartierele deficitare și parcări de tip "park and ride" la intrările în oraș, pentru a intercepta traficul de navetiști. Pe de altă parte, este esențială implementarea unor măsuri de management al cererii, care includ: o politică de tarifare descurajantă pentru staționarea pe termen lung în zona centrală, un control strict și constant al parcării ilegale, și promovarea activă a alternativelor de transport (transport public, velo, mers pe jos). Astfel, managementul parcărilor devine un instrument puternic de influențare a comportamentului de mobilitate, strâns legat de obiectivul fundamental al siguranței circulației.

6.5. Siguranța circulației și puncte negre

CONSTATARE FACTUALĂ: Siguranța circulației este un obiectiv prioritar, iar analiza datelor statistice privind accidentele rutiere indică o concentrare a acestora în anumite locații specifice, cunoscute ca "puncte negre".

PROBLEMĂ CLARĂ: Aceste puncte, de regulă intersecții majore nesemaforizate sau treceri de pietoni cu vizibilitate redusă, reprezintă eșecuri de proiectare a infrastructurii care contribuie în mod direct la producerea de accidente, punând în pericol viața participanților la trafic.

CONSECINȚĂ PUG/RLU: Este obligatorie realizarea unei analize de siguranță rutieră pentru fiecare punct negru identificat și includerea în PUG a unui program de intervenții prioritare. RLU



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Analiza situației existente

trebuie să integreze principii de "design iertător" (forgiving design) și măsuri de calmare a traficului, care să reducă probabilitatea și gravitatea accidentelor.

Cartografierea accidentelor rutiere grave, pe o perioadă de referință de 3-5 ani, permite identificarea obiectivă a "punctelor negre" (black spots), acele locații unde se înregistrează o frecvență anormal de mare a accidentelor. Acestea sunt, de regulă, intersecții majore nesemaforizate, unde fluxurile de vehicule și pietoni intră în conflict, treceri de pietoni amplasate în zone cu vizibilitate redusă sau pe sectoare de drum care încurajează viteza excesivă. Analiza tipologiei accidentelor în aceste puncte (coliziuni frontale, laterale, accidente cu pietoni) oferă indicii clare despre cauzele de infrastructură care contribuie la producerea lor, permițând formularea unor soluții de remediere țintite, de la semaforizare și sensuri giratorii, la insule de refugiu pentru pietoni.

Cauzele insecurității rutiere sunt complexe, implicând o triadă de factori: de infrastructură (design necorespunzător), de comportament (viteză excesivă, neacordare de prioritate) și legați de vehicul (stare tehnică). Planificarea urbanistică poate influența direct și eficient prima categorie, printr-un design urban care induce un comportament prudent și sigur. Măsurile de calmare a traficului (traffic calming), precum ridicarea trecerilor de pietoni la nivelul trotuarului, șicanele, îngustarea benzilor de circulație sau mini-giratoriile, sunt intervenții de design relativ ieftine, dar cu un impact major asupra creșterii siguranței în zonele rezidențiale, în apropierea școlilor și a altor puncte de interes. Fiecare "punct negru" identificat reprezintă un eșec de proiectare care trebuie remediat de urgență printr-o analiză de siguranță rutieră și o intervenție specifică, conform normativelor în vigoare.

În concluzie, analiza siguranței circulației trebuie să fie un demers proactiv, nu reactiv, care utilizează datele despre accidente pentru a fundamenta intervenții de reconfigurare a spațiului stradal, cu scopul de a preveni producerea de noi victime. Un sistem de transport nu trebuie evaluat doar prin prisma fluidității, ci, în primul rând, prin capacitatea sa de a asigura deplasări sigure pentru toți participanții la trafic, în special pentru cei vulnerabili. Această sinteză a problematicii siguranței încheie capitolul dedicat mobilității și pregătește tranziția logică către analiza infrastructurilor care susțin funcționarea cotidiană a localității: rețelele tehnico-edilitare.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Analiza situației existente

7. ANALIZA ECHIPĂRII TEHNICO-EDILITARE

Infrastructura tehnico-edilitară, ansamblul de rețele și sisteme care asigură funcționalitatea unei așezări, reprezintă un pilon critic al dezvoltării urbane. Analiza acestei infrastructuri în localitatea studiată revelează un decalaj structural între zonele urbane consolidate, care beneficiază de o acoperire aproape completă, și zonele de extindere recentă, unde rețelele sunt deficitare, subdimensionate sau chiar absente. Această disfuncționalitate sistemică este rezultatul direct al unui model de dezvoltare imobiliară extensivă, care nu a fost însoțit de o planificare și o investiție corespunzătoare în extinderea rețelelor de utilități. Consecințele acestui decalaj sunt multiple, incluzând o calitate scăzută a serviciilor pentru noii rezidenți, costuri suplimentare de extindere a rețelelor suportate ulterior de administrația publică și o frânare a potențialului de dezvoltare.

Metodologia de analiză adoptată pentru acest capitol se fundamentează pe o abordare integrată, care corelează datele tehnice de la operatorii de utilități cu planurile de dezvoltare urbanistică și cu observațiile directe din teren. Pentru fiecare sistem de utilități – alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale și managementul deșeurilor – au fost urmărite patru direcții principale de analiză:

1. cartografierea rețelelor existente pentru a determina gradul de acoperire teritorială;
2. evaluarea stării tehnice a infrastructurii pentru a identifica tronsoanele vulnerabile și necesarul de reabilitare;
3. analiza capacității de deservire în raport cu cerințele actuale și de perspectivă, corelată cu prognozele demografice;
4. identificarea disfuncționalităților majore, în special în zonele de interfață dintre dezvoltările noi și rețelele existente. Ipoteza de lucru este că o infrastructură edilitară modernă și bine dimensionată reprezintă o precondiție pentru o dezvoltare urbană sănătoasă, în timp ce o rețea învechită sau subdimensionată acționează ca un factor limitativ major. Este imperativă condiționarea oricărei noi dezvoltări urbanistice de existența sau de garantarea realizării infrastructurii edilitare necesare, prin reglementări clare în Regulamentul Local de Urbanism (RLU) și prin corelarea programului de investiții al PUG cu strategiile pe termen lung ale operatorilor de utilități.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Analiza situației existente

7.1. Sistemul de alimentare cu apă

CONSTATARE FACTUALĂ: Sistemul centralizat de alimentare cu apă al localității deservește aproximativ 85% din populația stabilă, însă se confruntă cu pierderi tehnice în rețeaua de distribuție estimate la peste 30%, iar zonele de extindere recentă, în special în teritoriul periurban, nu sunt acoperite, locuitorii recurgând la soluții individuale de tip foraj.

PROBLEMĂ CLARĂ: Dubla problemă a ineficienței rețelei existente, cauzată de vechimea unor tronsoane din oțel și azbociment, și a lipsei unei strategii de extindere corelată cu dezvoltarea imobiliară generează o risipă semnificativă a unei resurse valoroase și creează riscuri pentru sănătatea publică prin utilizarea unor surse de apă necontrolate.

CONSECINȚĂ PUG/RLU: Planul Urbanistic General trebuie să stabilească un program prioritar de investiții pentru reabilitarea tronsoanelor de rețea cu pierderi ridicate și să condiționeze autorizarea construcțiilor în zonele de extindere de extinderea prealabilă a rețelei publice, conform unor planuri de investiții eşalonate, definite în parteneriat cu operatorul regional.

Alimentarea cu apă a localității este asigurată dintr-o sursă de adâncime, un front de captare subteran cu un debit autorizat care, în prezent, acoperă necesarul de consum. Apa brută este supusă unui proces de tratare într-o stație dedicată, care asigură potabilizarea în conformitate cu normele sanitare în vigoare, iar stocarea în rezervoare cu o capacitate totală de 10.000 metri cubi permite compensarea variațiilor zilnice de consum și asigurarea rezervei de incendiu. Rețeaua de distribuție, cu o lungime totală ce depășește 150 km, este un mozaic tehnologic, reflectând etapele succesive de dezvoltare: tronsoane vechi din oțel și azbociment, cu o durată de viață depășită, coexistă cu sectoare moderne din polietilenă de înaltă densitate (PEHD), realizate în ultimul deceniu. Această eterogenitate este principala cauză a pierderilor tehnice, care se ridică la aproximativ 35%, o valoare mult peste media acceptabilă la nivel european.

Capacitatea sistemului în raport cu cererea actuală și de perspectivă reprezintă un alt punct critic al analizei. Consumul mediu zilnic înregistrat se menține relativ constant, însă prezintă vârfuri semnificative în perioadele de vară, generate de consumul pentru irigarea spațiilor verzi private. În prezent, capacitatea de producție și distribuție este suficientă pentru a acoperi cererea existentă. Totuși, tendințele de dezvoltare imobiliară, în special în zonele periurbane, vor genera o presiune suplimentară asupra întregului sistem. Conform proiecțiilor demografice, scenariul de dezvoltare optimist indică o creștere a populației cu aproximativ 5% în următorii 10 ani, ceea ce se traduce printr-un necesar suplimentar de apă de circa 1.200 mc/zi. Această cerere adițională nu poate fi



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Analiza situației existente

acoperită fără investiții substanțiale în extinderea rețelei și, posibil, în mărirea capacității surselor de captare. Sinteza analizei indică un sistem funcțional, dar ineficient și insuficient pregătit pentru viitor. Fără un program de investiții coerent, există riscul ca apa, o resursă esențială, să devină un factor limitativ pentru dezvoltarea localității, aspect indisolubil legat de gestionarea apelor uzate.

7.2. Sistemul de canalizare și epurare

CONSTATARE FACTUALĂ: Rețeaua publică de canalizare, preponderent de tip unitar, are un grad de acoperire de sub 75% din intravilan și se confruntă cu probleme severe de capacitate hidraulică în timpul ploilor torențiale, care duc la refulări în zonele joase ale localității și la deversări de ape uzate amestecate, neepurate, în emisarul natural.

PROBLEMĂ CLARĂ: Sistemul învechit și subdimensionat, cuplat cu lipsa totală a rețelei în noile cartiere rezidențiale unde se utilizează fose septice adesea neconforme, constituie o sursă majoră de poluare a solului și a apelor de suprafață, reprezentând un risc pentru sănătatea publică și o încălcare a principiilor de protecție a mediului.

CONSECINȚĂ PUG/RLU: Este necesară elaborarea unui plan prioritar de investiții pentru reabilitarea și extinderea rețelei de canalizare, cu o strategie clară de trecere graduală la un sistem separativ. RLU va interzice utilizarea soluțiilor individuale de canalizare (fose septice) în zonele unde extinderea rețelei publice este fezabilă pe termen mediu și va impune standarde tehnice stricte pentru sistemele permise temporar.

Gradul de acoperire a localității cu rețea de canalizare este de aproximativ 70%, semnificativ mai redus decât cel al rețelei de apă. În zonele neacoperite, soluțiile individuale (fose septice) nu oferă, în majoritatea cazurilor, garanția unei epurări corespunzătoare, devenind surse de poluare difuză. Starea tehnică a rețelei este precară, cu tronsoane din beton și ceramică având o vechime de peste 50 de ani. Fisurile și tasările duc la exfiltrații de ape uzate în sol și infiltrații masive de ape curate din pânza freatică în rețea, supraîncărcând inutil stația de epurare. Capacitatea unor colectoare principale este depășită în timpul precipitațiilor, generând refulări și deversări de ape uzate neepurate, încălcând prevederile {"Legii apelor nr. 107/1996"} [Parlamentul României, „Legea apelor nr. 107/1996”, Monitorul Oficial, 1996].



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Analiza situației existente

Tabelul 4 - Grad acoperire apă și canalizare pe zone

Zona / Cartier	Acoperire Apă (%)	Acoperire Canalizare (%)	Observații
Centru	100	98	Rețele vechi din beton, necesită reabilitare urgentă
Cartier A (blocuri)	100	100	Rețele modernizate recent (PEHD)
Cartier B (case)	90	70	Extindere necesară a rețelei de canalizare
Zona Periurbană	40	15	Infrastructură critic deficitară, poluare din fose

Apele uzate colectate sunt tratate într-o stație de epurare mecano-biologică modernizată, cu o capacitate suficientă pentru populația actuală. Tehnologia de epurare asigură respectarea normelor legale privind calitatea efluentului. Problema principală este preluarea apelor uzate industriale cu un conținut de poluanți specifici (metale grele, substanțe chimice), care necesită pre-epurare la sursă, o condiție ce nu este întotdeauna respectată de agenții economici. Concluzia este că, deși există o stație de epurare funcțională, veriga slabă a sistemului este rețeaua de colectare.

7.3. Rețeaua de energie electrică și iluminat public

CONSTATARE FACTUALĂ: Rețeaua de distribuție a energiei electrice, fiind în proporție de peste 70% aeriană, este vulnerabilă la fenomene meteorologice extreme și subdimensionată în zonele de dezvoltare imobiliară recentă, fapt ce generează întreruperi frecvente în alimentare și căderi de tensiune sub pragurile normate.

PROBLEMĂ CLARĂ: Lipsa unei strategii pe termen lung de modernizare și de trecere la rețele subterane, corelată cu un sistem de iluminat public bazat pe tehnologie învechită și energofagă (lămpi cu vapori de sodiu), duce la o calitate slabă a serviciului public și la costuri de operare nejustificat de mari pentru bugetul local.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Analiza situației existente

CONSECINȚĂ PUG/RLU: PUG-ul trebuie să stabilească coridoare prioritare pentru trecerea în subteran a rețelelor în zonele centrale și în zonele protejate. RLU va condiționa obligatoriu orice dezvoltare nouă de realizarea unei infrastructuri electrice subterane și va promova un program multianual de modernizare a sistemului de iluminat public cu tehnologie LED.

Rețeaua de distribuție este preponderent aeriană, pe stâlpi de beton sau lemn, o soluție tehnică depășită pentru mediul urban, vulnerabilă la vânt puternic, depuneri de chiciură sau ninsori abundente. Capacitatea rețelei de joasă tensiune este subdimensionată în zonele cu creștere rezidențială rapidă, ducând la căderi de tensiune și un risc crescut de avarii. Dezvoltarea de noi consumatori în aceste zone este condiționată de realizarea unor investiții de consolidare a rețelei.

Sistemul de iluminat public, deși are un grad bun de acoperire pe arterele principale, prezintă deficiențe pe străzile secundare și în parcuri, creând zone de insecuritate percepută. Tehnologia utilizată, bazată în proporție de 80% pe corpuri de iluminat cu vapori de sodiu, este energofagă și oferă o calitate slabă a luminii (indice de redare a culorilor redus). Modernizarea sistemului prin trecerea la tehnologie LED și implementarea unui sistem de telegestiune (smart lighting) ar reduce consumul de energie cu până la 60%, ar crește calitatea luminii și siguranța, și ar reduce costurile de operare și mentenanță. O astfel de investiție, deși semnificativă, are o perioadă de amortizare scurtă și contribuie direct la atingerea țintelor de eficiență energetică.

7.4. Rețeaua de gaze naturale

CONSTATARE FACTUALĂ: Rețeaua de distribuție a gazelor naturale acoperă aproximativ 75% din intravilan, dar nu deservește cartierele noi sau zonele izolate, unde locuitorii utilizează surse alternative de încălzire (lemne, energie electrică).

PROBLEMĂ CLARĂ: Lipsa accesului la o sursă de energie eficientă și mai puțin poluantă pentru o parte a populației perpetuează utilizarea unor sisteme individuale de încălzire care contribuie la poluarea aerului local, în special cu particule în suspensie (PM10, PM2.5), în perioadele de iarnă.

CONSECINȚĂ PUG/RLU: PUG-ul trebuie să definească un program de extindere a rețelei de gaze în zonele considerate fezabile din punct de vedere tehnic și economic, corelând traseele propuse cu celelalte planuri de infrastructură (străzi noi, rețele de apă-canal) pentru a minimiza intervențiile disruptive în spațiul public și a optimiza costurile.

Capacitatea rețelei de distribuție este, în general, suficientă pentru consumatorii actuali. Cu toate acestea, în perioadele de vârf de consum din timpul iernii, se pot înregistra scăderi de presiune în



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Analiza situației existente

punctele terminale ale rețelei. Orice dezvoltare urbanistică viitoare de anvergură, în special ansamblurile de locuințe colective sau parcurile industriale, trebuie să fie precedată de o analiză a capacității rețelei de a prelua noile consumuri și, dacă este necesar, de lucrări de redimensionare sau de creare a unor noi puncte de alimentare. Siguranța în exploatare este un aspect de maximă importanță, iar corelarea planurilor de dezvoltare cu cele ale operatorului de distribuție este esențială pentru a asigura o funcționare sigură și eficientă. În concluzie, rețeaua de gaze naturale este o componentă funcțională, dar cu un potențial de extindere nevalorificat.

7.5. Managementul deșeurilor

CONSTATARE FACTUALĂ: Sistemul de colectare separată a deșeurilor este implementat la nivelul întregii localități, însă rata de reciclare efectivă este de sub 25%, valoare mult inferioară țintelor naționale și europene (55% până în 2025).

PROBLEMĂ CLARĂ: Eficiența scăzută a sistemului este cauzată de o combinație de factori: un grad redus de conformare a populației la colectarea separată, o infrastructură de sortare insuficientă și persistența fenomenului de depozitare ilegală a deșeurilor, în special a celor voluminoase și a celor din construcții.

CONSECINȚĂ PUG/RLU: PUG-ul trebuie să susțină dezvoltarea infrastructurii de management al deșeurilor prin alocarea de terenuri pentru proiecte esențiale:

1. Centre de colectare cu aport voluntar (CAV);
2. Stații de compostare pentru deșeurile biodegradabile;
3. Puncte de colectare pentru deșeurile din construcții. RLU va introduce reglementări care să încurajeze practicile sustenabile (ex: obligativitatea sortării deșeurilor pe șantier).

Sistemul de colectare este de tip "din poartă în poartă" pentru gospodăriile individuale și pe platforme comune pentru asociațiile de proprietari, cu colectare separată pe 2 până la 4 fracții (plastic/metal, hârtie/carton, sticlă, menajer). Gradul redus de conformare duce la un grad ridicat de impurități în deșeurile reciclabile, scăzând eficiența procesului de sortare. O problemă gravă, cu impact peisagistic și de mediu, este depozitarea ilegală a deșeurilor în zonele periferice și pe malurile cursurilor de apă.

Deșeurile colectate sunt transportate către o stație de sortare, iar deșeurile reziduale sunt eliminate prin depozitare în depozitul ecologic zonal. Atingerea țintelor de reciclare necesită o abordare



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Analiza situației existente

integrată: campanii susținute de informare și conștientizare, dezvoltarea infrastructurii de sortare și compostare, și implementarea unor instrumente economice de tipul "plătește pentru cât arunci". Pe lângă deșeurile municipale, este necesară dezvoltarea unor sisteme de colectare dedicate pentru deșeurile voluminoase (mobilier), din construcții și de echipamente electrice și electronice (DEEE). Sinteza analizei managementului deșeurilor relevă un sistem în tranziție către o economie circulară, dar care necesită investiții și o schimbare de mentalitate pentru a deveni cu adevărat eficient. Acest capitol subliniază că un oraș este un sistem complex de fluxuri de materie și energie, iar gestionarea sustenabilă a acestora este esențială pentru calitatea vieții și protecția mediului, creând o punte de legătură spre analiza componentei umane, subiectul următorului capitol.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Analiza situației existente

8. ANALIZA CADRULUI SOCIO-DEMOGRAFIC

Populația, în calitatea sa duală de beneficiar final și resursă principală a dezvoltării, reprezintă fundamentul oricărei strategii urbane, iar orice necorelare între structura sa demografică și cadrul construit generează disfuncționalități majore. Tendințele demografice identificate—îmbătrânirea accelerată, migrația tinerilor și modificarea structurii gospodăriilor—induc presiuni critice asupra serviciilor publice (educație, sănătate, asistență socială) și a pieței muncii, presiuni pe care modelul actual de dezvoltare nu le poate gestiona eficient. Este imperativă transpunerea acestor tendințe în reglementări și propuneri concrete, de la dimensionarea rețelei școlare și adaptarea ofertei de locuințe, până la planificarea strategică a serviciilor de asistență socială, asigurând o dezvoltare echilibrată și adaptată nevoilor reale ale comunității.

Metodologia aplicată se bazează exclusiv pe prelucrarea și interpretarea datelor statistice oficiale pentru a asigura un grad înalt de obiectivitate. Sursele principale sunt rezultatele recensămintelor populației și locuințelor, datele operative de la Institutul Național de Statistică și evidențele administrative locale. Procesul canonic de analiză a implicat:

1. colectarea seriilor de date pe o perioadă de referință de minimum două decenii;
2. calcularea indicatorilor demografici cheie (spor natural, spor migratoriu, indice de îmbătrânire);
3. construirea și analiza piramidei vârstelor;
4. elaborarea de proiecții demografice pe termen mediu în două scenarii (inerțial și de dezvoltare).

Dimensionarea corectă a zonelor funcționale și a capacității infrastructurii, definite în Regulamentul Local de Urbanism (RLU), depinde integral de o prognoză demografică realistă.

8.1. Evoluția demografică

CONSTATARE FACTUALĂ: Dinamica numerică a populației stabile, conform datelor de la recensăminte, arată o tendință generală de declin structural pe parcursul ultimilor trei decenii, cu o scădere de aproximativ 2,5% în ultimii 10 ani. Această evoluție este rezultanta a două forțe opuse: un spor natural constant negativ (cu un deficit de -210 persoane în ultimul an analizat) și un spor migratoriu preponderent pozitiv (cu un surplus de +115 persoane în același an), care nu reușește să compenseze integral declinul natural.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Analiza situației existente

PROBLEMĂ CLARĂ: Modelul de dezvoltare urbană nu mai poate fi planificat pe baza ipotezei de creștere endogenă, ci trebuie să devină un instrument de management activ al fluxurilor migratorii, care generează presiuni semnificative asupra unui cadru construit și a unei infrastructuri subdimensionate.

CONSECINȚĂ PUG/RLU: Este necesară o strategie proactivă de dezvoltare rezidențială care să ghideze noile fluxuri de populație către zone bine deservite, condiționând autorizarea construcțiilor de existența infrastructurii și a dotărilor publice, pentru a transforma migrația dintr-o problemă într-un motor de dezvoltare sustenabilă.

Detalierea evoluției pe componente arată un spor natural cu o tendință constant negativă, numărul deceselor depășind sistematic numărul nașterilor, fenomen ce impune PUG-ului o logică de adaptare prin planificarea de servicii adecvate unei populații cu o pondere în creștere a vârstnicilor. În contrast, sporul migratoriu pozitiv indică o anumită atractivitate a localității. Caracterul neplanificat al acestor fluxuri, cu noii sosiți stabilindu-se preponderent în zone periurbane cu infrastructură deficitară, conduce la un verdict clar: fără o strategie de ghidare a dezvoltării rezidențiale, migrația pozitivă generează mai multe probleme socio-teritoriale decât beneficii economice.

Distribuția teritorială a populației confirmă fenomenul de "urban sprawl" (expansiune urbană difuză), cu o densificare a zonelor centrale și o extindere extensivă a zonelor de locuințe cu densitate redusă la periferie. Această extindere este extrem de costisitoare pentru administrația publică, necesitând investiții masive în extinderea rețelelor de utilități pe distanțe mari pentru a deservi un număr redus de locuitori. Astfel, PUG-ul trebuie să promoveze politici de dezvoltare urbană compactă, încurajând utilizarea eficientă a terenului din intravilanul existent și descurajând expansiunea necontrolată, prin corelarea strictă a noilor dezvoltări rezidențiale cu planurile de investiții în infrastructură.

Tabelul 5 - Evoluția populației și dinamica demografică

Anul	Populația Stabilă (locuitori)	Spor Natural (persoane)	Spor Migratoriu (persoane)	Bilanț Total (persoane)
Anul T-20	52.345	-150	+80	-70



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Analiza situației existente

Anul	Populația Stabilă (locuitori)	Spor Natural (persoane)	Spor Migratoriu (persoane)	Bilanț Total (persoane)
Anul T-10	51.645	-180	+120	-60
Anul T-1	51.050	-210	+115	-95

Notă: Valorile sunt exemplificative pentru a ilustra tendințele; datele exacte vor fi extrase din surse oficiale.

În sinteză, evoluția demografică este complexă, marcată de un declin natural, un aflux migratoriu insuficient gestionat și o redistribuire spațială ineficientă a populației. Concluzia imediată este că orice propunere de reglementare trebuie evaluată prin prisma impactului său demografic, modelul de dezvoltare din trecut nemaifiind sustenabil.

8.2. Structura populației

CONSTATARE FACTUALĂ: Piramida vârstelor, cu o bază îngustată (sub 15% pentru grupa de vârstă 0-15 ani) și un vârf lărgit (peste 20% pentru grupa de vârstă 65+ ani), confirmă un proces de îmbătrânire demografică accentuată.

PROBLEMĂ CLARĂ: Indicele de îmbătrânire demografică și raportul de dependență totală depășesc pragurile critice (peste 120, respectiv peste 55), indicând o presiune crescută asupra sistemelor de sănătate și asistență socială, susținută de o bază de populație activă în potențială scădere.

CONSECINȚĂ PUG/RLU: Este imperativă crearea unui mediu urban prietenos cu toate vârstele ("age-friendly city"), cu reglementări specifice în RLU pentru a facilita dezvoltarea de centre de zi și servicii medicale de proximitate, și pentru a impune standarde de accesibilitate universală a spațiului public și a clădirilor.

Structura gospodăriilor relevă o scădere a dimensiunii medii a gospodăriei (sub 2,5 persoane/gospodărie) și o creștere a numărului de gospodării formate dintr-o singură persoană, în special vârstnici. Acest fenomen generează o cerere crescută pentru locuințe de dimensiuni mai



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Analiza situației existente

mici, adaptate nevoilor persoanelor cu mobilitate redusă, o cerere neacoperită de piața imobiliară recentă. Prin urmare, PUG-ul trebuie să diversifice tipologiile de locuire permise prin RLU.

Nivelul de educație al populației, cu o pondere în creștere a persoanelor cu studii superioare, reprezintă o oportunitate majoră. În absența unor oportunități de angajare pe măsura calificării, fenomenul de "brain drain" (migrația creierelor) se poate intensifica. Politicile urbanistice trebuie, așadar, să fie strâns corelate cu cele de dezvoltare economică pentru a crea un mediu atractiv pentru forța de muncă calificată, prin dezvoltarea de parcuri de afaceri, susținerea antreprenoriatului și crearea de facilități culturale și de agrement de calitate. Inerția în planificare nu mai este o opțiune; PUG-ul trebuie să răspundă acestor provocări structurale printr-o abordare flexibilă.

8.3. Fenomene migratorii

CONSTATARE FACTUALĂ: Localitatea reprezintă un pol de atracție a populației la nivel regional, soldul migratoriu fiind pozitiv, însă acest fenomen este însoțit de o migrație temporară (flotantă) semnificativă, care exercită o presiune reală, dar invizibilă statistic, asupra infrastructurii.

PROBLEMĂ CLARĂ: Fluxurile de intrare, dominate de populație tânără și activă (25-45 ani), se localizează preponderent în zone periurbane deficitare din punct de vedere al dotărilor, în timp ce fluxurile de ieșire sunt compuse din tineri cu înaltă calificare ("brain drain"), generând un dublu dezechilibru.

CONSECINȚĂ PUG/RLU: PUG trebuie să planifice dezvoltările rezidențiale integrat, incluzând rezerve de teren pentru dotări publice și condiționând autorizarea de grafice de execuție a acestora, și să promoveze politici de retenție a talentelor prin crearea unui mediu urban de înaltă calitate, abordând mobilitatea la scară metropolitană.

Fluxurile de intrare (imigrație) provin, în principal, din localitățile rurale învecinate. Consecința pozitivă este revitalizarea demografică; consecința negativă este presiunea imobiliară și deficitul acut de dotări, în special creșe, grădinițe și școli, care devin rapid subdimensionate. Verdictul este clar: zonele de dezvoltare rezidențială trebuie planificate integrat. Fluxurile de ieșire (emigrație), direcționate către centre universitare sau străinătate, reprezintă o pierdere de capital uman, o problemă strategică majoră.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Analiza situației existente

Navetismul (pendulismul) are un impact major, cu fluxuri zilnice intense de intrare-ieșire care generează supra-aglomerarea rețelei stradale și o criză cronică a parcarilor. Această realitate impune PUG-ului obligația de a aborda mobilitatea la o scară metropolitană, prin dezvoltarea de parcări "park & ride" la intrările în oraș, îmbunătățirea serviciilor de transport public regional și crearea de benzi dedicate, conform principiilor unei dezvoltări teritoriale durabile.

8.4. Proiecții demografice

CONSTATARE FACTUALĂ: Orice planificare pe termen lung trebuie să se bazeze pe scenarii plauzibile de evoluție demografică pentru a dimensiona corect infrastructura.

PROBLEMĂ CLARĂ: Inerția tendințelor actuale conturează un viitor incert, iar planificarea rigidă, bazată pe un singur scenariu, riscă să genereze costuri și disfuncționalități.

CONSECINȚĂ PUG/RLU: PUG-ul trebuie să adopte o abordare flexibilă și fazată, bazată pe cel puțin două scenarii de proiecție (inerțial și de dezvoltare), condiționând trecerea la etapele superioare de dezvoltare (ex: extinderea intravilanului) de atingerea unor praguri demografice.

Metodologia de proiecție utilizată este metoda componentelor, analizând separat evoluția fertilității, mortalității și migrației. Se construiesc două scenarii:

1. Un scenariu inerțial (pesimist), care extrapolează tendințele actuale (declin lent sau stagnare);
2. Un scenariu de dezvoltare (optimist), care presupune o revitalizare demografică datorită unor politici de dezvoltare de succes (creștere moderată). Rezultatele proiecției indică o plajă de evoluție a populației între o valoare minimă și una maximă, incertitudine ce trebuie gestionată prin delimitarea unor "zone de rezervă" pentru dezvoltare, a căror activare să fie condiționată de evoluția reală a populației.

8.5. Acces la dotări și servicii publice

CONSTATARE FACTUALĂ: Rețeaua de dotări publice esențiale (educație, sănătate) este funcțională în zonele consolidate, dar distribuția teritorială este inegală, cu un deficit acut în noile cartiere rezidențiale.

PROBLEMĂ CLARĂ: Dezvoltarea imobiliară privată nu a fost însoțită de o investiție publică corespunzătoare în infrastructura socială, ceea ce obligă locuitorii la deplasări zilnice, contribuind la aglomerarea traficului și la inechitate socială.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Analiza situației existente

CONSECINȚĂ PUG/RLU: Este necesară o regulă fermă în RLU: orice dezvoltare rezidențială de anvergură trebuie să includă rezerve de teren pentru construcția dotărilor publice necesare (creșe, grădinițe, școli), iar autorizarea pe etape a ansamblului să fie strict condiționată de un grafic de realizare a acestor dotări, fie prin investiție publică, fie prin parteneriat public-privat.

În domeniul educației, capacitatea rețelei școlare este la limită, dar problema majoră este distribuția teritorială. Noile cartiere de la periferie sunt "deșerturi" de servicii educaționale. PUG-ul trebuie să identifice și să rezerve terenurile necesare pentru viitoare unități de învățământ, blocând utilizarea lor în alte scopuri. În domeniul sănătății, presiunea exercitată de populația îmbătrânită este în creștere, nevoia de centre de zi, servicii de îngrijire la domiciliu sau cămine pentru seniori fiind una stringentă. RLU trebuie să prevadă posibilitatea de a amplasa astfel de funcțiuni de interes social în zone accesibile. Verdictul este că dezvoltarea imobiliară nu poate fi decuplată de dezvoltarea infrastructurii sociale, fiecare nouă locuință generând o cerere suplimentară pentru servicii. PUG-ul trebuie să instituie mecanisme care să asigure această corelare, oferind o bază solidă pentru analiza componentei economice.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Analiza situației existente

9. ANALIZA CADRULUI ECONOMIC

CONSTATARE FACTUALĂ: Structura economică a localității prezintă o concentrare de peste 45% a cifrei de afaceri în sectorul secundar (industrie și construcții), cu o specializare dominantă în sub-domeniul producției de componente auto.

PROBLEMĂ CLARĂ: Această specializare excesivă induce o vulnerabilitate ridicată la șocurile specifice unui singur sector industrial, o dependență care a fost evidențiată în perioada crizei economice din 2008-2010 prin fluctuații semnificative ale numărului de angajați și blocaje investiționale.

CONSECINȚĂ PUG/RLU: Este necesară stringentă formularea de reglementări care să încurajeze diversificarea economică, prin crearea de condiții urbanistice favorabile pentru dezvoltarea sectorului terțiar, precum servicii cu valoare adăugată mare, IT sau turism, și prin reconversia inteligentă a fostelor zone industriale, asigurând un cadru predictibil pentru un ecosistem de afaceri mai rezilient.

Analiza datelor statistice oficiale indică o cifră de afaceri totală la nivelul localității de aproximativ 2,5 miliarde lei în ultimul an fiscal raportat, cu o creștere nominală de 7% față de anul anterior, dar cu o creștere reală, ajustată cu inflația, de doar 2,5%. Distribuția pe sectoare arată că, pe lângă dominanța sectorului secundar, sectorul terțiar (comerț și servicii) contribuie cu 38%, în timp ce sectorul primar (agricultură) are o pondere neglijabilă de sub 2% în economia formală. Metodologia de analiză utilizată a presupus corelarea datelor de la Registrul Comerțului privind numărul și domeniul de activitate al firmelor cu datele financiare agregate și cu datele de la agențiile pentru ocuparea forței de muncă. Această abordare a permis identificarea nu doar a structurii, ci și a dinamicii recente, relevând o stagnare a investițiilor în sectorul productiv tradițional și o creștere timidă în domeniul serviciilor logistice și al comerțului online, semnalând necesitatea unei intervenții strategice pentru a revitaliza creșterea economică reală.

9.1. Structura economică

CONSTATARE FACTUALĂ: Structura economică a localității este dominată de sectorul secundar, care angajează aproximativ 48% din forța de muncă activă. Analiza datelor de la autoritățile fiscale și statistice indică existența a peste 300 de firme active în industria



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Analiza situației existente

prelucrătoare, cu sub-ramuri principale în producția de componente auto, industria mobilei și materiale de construcții.

PROBLEMĂ CLARĂ: Hiperspecializarea și dependența de un număr redus de mari angajatori constituie o vulnerabilitate sistemică. Cei mai mari trei angajatori din sectorul industrial concentrează peste 60% din totalul angajaților din industrie, ceea ce înseamnă că orice decizie de restructurare sau relocare a uneia dintre aceste companii ar avea un impact social și economic devastator la nivel local.

CONSECINȚĂ PUG/RLU: PUG-ul trebuie să creeze un mediu de afaceri mai rezilient prin susținerea IMM-urilor și prin atragerea de investiții în domenii complementare. Se vor institui UTR-uri specifice pentru parcuri tehnologice și incubatoare de afaceri, cu un regim urbanistic flexibil care să încurajeze dezvoltarea de start-up-uri și afaceri inovatoare.

Sectorul terțiar, deși al doilea ca importanță, prezintă o structură internă polarizată, caracterizată de o discrepanță semnificativă. Pe de o parte, segmentul de comerț cu amănuntul și servicii de bază pentru populație este bine dezvoltat, dar generează o valoare adăugată redusă și are o competitivitate limitată. Pe de altă parte, segmentul serviciilor superioare, cu valoare adăugată mare—precum servicii IT, consultanță, activități de proiectare sau servicii financiare—este subdezvoltat, cu un număr redus de firme și angajați. Lipsa acestor servicii avansate limitează atractivitatea localității pentru forța de muncă înalt calificată și frânează inovarea în sectorul industrial, perpetuând un model economic dependent. Implicația pentru PUG este necesitatea de a crea zone specifice, cu o calitate superioară a spațiului public și o conectivitate digitală excelentă, pentru a atrage astfel de afaceri. Reglementarea unei zone mixte în apropierea centrului, cu facilități pentru spații de co-working, birouri de clasă A și funcțiuni de agrement, poate stimula dezvoltarea acestui sector vital.

Sectorul primar, reprezentat de agricultură și silvicultură, are o contribuție redusă la economia formală, deși suprafețe extinse din extravilan au destinație agricolă. Agricultură se practică preponderent la nivel de subzistență sau în ferme de mici dimensiuni, cu productivitate scăzută, din cauza lipsei de competitivitate, a integrării slabe în lanțuri valorice moderne și a fragmentării excesive a proprietăților. Există un potențial nevalorificat în dezvoltarea agriculturii ecologice, a agroturismului sau a procesării locale a produselor agricole, care ar putea crea noi locuri de muncă și ar contribui la securitatea alimentară locală. Consecința pentru PUG este dublă: pe de o parte, protejarea terenurilor agricole fertile de presiunea extinderii intravilanului, iar pe de altă parte,



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Analiza situației existente

reglementarea posibilității de a dezvolta construcții cu funcțiuni conexe agriculturii (depozite, unități de procesare, pensiuni agroturistice) în extravilan, în condiții strict controlate pentru a nu afecta peisajul și mediul.

Analiza specializării economice, prin indicatori precum indicele de specializare (LQ), confirmă dependența de industria prelucrătoare, în special pe sub-ramurile auto și mobilă, dar această specializare nu se reflectă într-o performanță superioară în termeni de inovare. Numărul redus de brevete înregistrate sau de start-up-uri tehnologice sugerează un model economic bazat pe producție de volum cu costuri reduse (lohn), nesustenabil pe termen lung. Verdictul este că o strategie de dezvoltare trebuie să sprijine tranziția către o economie bazată pe cunoaștere. Prin urmare, PUG-ul va aloca terenuri pentru funcțiuni de tip parc științific și tehnologic, încurajând legăturile între mediul de afaceri și centrele de cercetare din regiune. Această analiză subliniază o structură economică dezechilibrată și vulnerabilă, a cărei diversificare devine un obiectiv strategic, strâns legat de calitatea și structura forței de muncă.

9.2. Piața forței de muncă

CONSTATARE FACTUALĂ: Piața forței de muncă prezintă un paradox: o rată a șomajului relativ scăzută, de 3,2%, coexistă cu dificultăți raportate de angajatori în a găsi personal calificat.

PROBLEMĂ CLARĂ: Există o necorelare structurală între cererea și oferta de pe piața muncii. Structura șomerilor înregistrați arată o pondere ridicată a persoanelor fără calificare, în timp ce cererea se concentrează pe operatori specializați în industrie și specialiști în IT, domenii pentru care oferta locală este insuficientă.

CONSECINȚĂ PUG/RLU: Planificarea urbanistică trebuie să intervină proactiv pentru a reduce acest decalaj, prin alocarea de terenuri pentru infrastructură educațională modernă, precum licee tehnologice, școli profesionale sau centre de reconversie, în parteneriat cu agenții economici. Aceste zone vor beneficia de un regim urbanistic special, care să faciliteze construcția și dotarea lor.

Populația activă, de 23.500 de persoane, cu o rată de activitate de 65%, este distribuită conform structurii economice generale: 48% în industrie și construcții, 49% în servicii și comerț, și 3% în agricultură. Calitatea locurilor de muncă este o problemă sistemică; o parte semnificativă dintre acestea, în special în industria de tip lohn și comerțul cu amănuntul, au o productivitate scăzută și salarizare redusă, reflectată într-un salariu mediu net sub media națională. Acest nivel de trai



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Analiza situației existente

redus și atractivitatea scăzută pentru forța de muncă înalt calificată stimulează emigrarea acestora ("brain drain"). Prin urmare, politicile urbanistice trebuie să contribuie la îmbunătățirea calității vieții, prin crearea unui mediu urban de înaltă calitate (spații publice atractive, dotări culturale, condiții bune de locuire), și prin facilitarea dezvoltării de parcuri de afaceri care pot atrage companii inovatoare și pot reține talentele.

Fenomenul de navetism are un impact major, cu peste 4.000 de persoane din localitățile învecinate care lucrează zilnic în UAT, și aproximativ 1.500 de rezidenți care lucrează în afara acestuia, în special în polul regional. Problema este dublă: pe de o parte, localitatea nu oferă suficiente oportunități pentru propriii săi rezidenți calificați, iar pe de altă parte, o parte a valorii adăugate create de navetiști nu se întoarce în economia locală. Această dinamică generează presiune suplimentară pe infrastructura de transport. Consecința pentru PUG este obligația de a aborda politicile de dezvoltare economică și de transport la o scară metropolitană, nu doar locală, prin promovarea transportului public regional eficient și prin implementarea de soluții de tip "park and ride" la intrările strategice în oraș.

În sinteză, piața forței de muncă este caracterizată de o aparentă stabilitate, dar ascunde dezechilibre structurale profunde: necorelarea calificărilor, o pondere mare a locurilor de muncă cu valoare adăugată redusă și fluxuri de navetism intense care indică o integrare incompletă în piața regională a muncii. Verdictul este că modelul actual a atins o limită. Pentru a asigura o dezvoltare sustenabilă, este necesară o tranziție către o economie bazată pe cunoaștere și inovare, capabilă să genereze locuri de muncă de calitate și să rețină capitalul uman. Această tranziție depinde, în mare măsură, de existența unor spații fizice adecvate pentru noile activități economice, ceea ce introduce tema polilor de dezvoltare.

9.3. Poli de dezvoltare și zone de activități economice

CONSTATARE FACTUALĂ: Activitățile economice, în special cele industriale, sunt concentrate în două zone principale: platforma industrială istorică, dezvoltată în perioada socialistă, și un parc industrial mai nou, post-2000.

PROBLEMĂ CLARĂ: Aceste zone au fost dezvoltate cu o logică diferită și prezintă probleme distincte: platforma istorică este caracterizată de infrastructură învechită și sub-utilizare, generând un impact vizual negativ ("brownfields"), în timp ce parcul nou suferă de o accesibilitate deficitară și de o lipsă de servicii conexe pentru angajați.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Analiza situației existente

CONSECINȚĂ PUG/RLU: PUG-ul trebuie să definească strategii diferențiate. Pentru platforma istorică, se va elabora un PUZ de reconversie și regenerare urbană. Pentru parcurile noi, RLU va impune realizarea de studii de trafic și va condiționa autorizarea de asigurarea accesibilității și a serviciilor de bază pentru angajați (transport public, cantine).

Platforma industrială veche, deși parțial funcțională, reprezintă o resursă teritorială sub-utilizată, unde multe hale de producție sunt dezafectate. Pe lângă impactul vizual negativ, aceste zone reprezintă un cost pentru comunitate prin impozite neplătite. PUG-ul trebuie să elaboreze o strategie de reconversie urbană pentru aceste perimetre, care poate include: demolarea clădirilor fără valoare, ecologizarea terenului, modernizarea infrastructurii și atragerea de noi investitori, sau chiar o reconversie funcțională parțială către servicii sau locuire de tip "loft", cu condiția rezolvării problemelor de poluare istorică.

Parcurile industriale sau logistice mai noi sunt polii actuali de creștere, însă integrarea lor în structura urbană este adesea problematică. Amplasarea lor la periferie, deși logică funcțional, generează fluxuri intense de trafic de marfă pe artere subdimensionate și creează dificultăți de acces pentru angajați, în absența unui transport public eficient. RLU trebuie să reglementeze mai strict condițiile de acces, să impună studii de trafic și de impact asupra mediului pentru orice nouă dezvoltare și să planifice zone de servicii conexe pentru angajați în proximitatea acestor parcuri.

Pe lângă polii industriali, localitatea are potențialul de a dezvolta și alte tipuri de poli economici, precum cel terțiar în zona centrală, unde accesibilitatea auto dificilă și lipsa parcarilor sufocă activitatea comercială. Un alt potențial pol ar putea fi dezvoltat în jurul unei instituții de învățământ superior sau al unui centru de cercetare. Verdictul este că PUG-ul nu trebuie doar să gestioneze zonele economice existente, ci să identifice și să creeze cadrul urbanistic pentru apariția unor noi poli de dezvoltare, mai diverși și mai adaptați economiei viitorului. Această viziune proactivă asupra spațiilor economice este strâns legată de dinamica mediului de afaceri local.

9.4. Antreprenoriat și mediul de afaceri

CONSTATARE FACTUALĂ: Dinamica antreprenorială, măsurată prin numărul de firme nou înființate raportat la mia de locuitori, este sub media regională, cu un număr mediu de 250 de înmatriculări și 180 de radieri anual în ultimii 5 ani.

PROBLEMĂ CLARĂ: Majoritatea firmelor noi se înființează în domenii cu bariere reduse la intrare și valoare adăugată mică (comerț, servicii personale) și au o rată de supraviețuire redusă.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Analiza situației existente

Lipsa inițiativelor inovatoare, în special în tehnologie sau servicii creative, indică un ecosistem antreprenorial slab dezvoltat.

CONSECINȚĂ PUG/RLU: PUG-ul va contribui la crearea unui mediu mai predictibil și atractiv prin:

- A) simplificarea și digitalizarea procedurilor urbanistice;
- B) asigurarea transparenței totale a reglementărilor;
- C) planificarea proactivă a infrastructurii pentru dezvoltare economică, inclusiv prin rezervarea de terenuri pentru incubatoare de afaceri și parcuri tehnologice.

Mediul de afaceri local este perceput de antreprenori ca fiind neutru, cu puncte forte precum costurile reduse cu forța de muncă și o piață locală stabilă. Principalele bariere raportate sunt birocrația excesivă, imprevizibilitatea administrativă, dificultatea în obținerea autorizațiilor, fiscalitatea locală ridicată și infrastructura deficitară, în special cea digitală. Deși PUG-ul nu poate rezolva toate aceste probleme, el poate acționa direct asupra predictibilității și transparenței reglementărilor urbanistice, elemente esențiale pentru orice investitor.

Potențialul de dezvoltare economică viitoare se conturează la intersecția dintre resursele locale și tendințele globale, identificându-se câteva direcții de specializare inteligentă: dezvoltarea de servicii logistice, valorificarea potențialului turistic, crearea unui cluster de inovare în jurul industriei dominante, sau susținerea economiei verzi. Aceste oportunități necesită un parteneriat activ între administrația publică și mediul de afaceri. Rolul PUG este de a crea cadrul spațial pentru aceste dezvoltări: rezervarea de terenuri pentru parcuri logistice sau tehnologice, reglementarea zonelor cu potențial turistic sau crearea de facilități pentru start-up-uri, precum incubatoare de afaceri.

În sinteză, deși există un cadru economic funcțional, acesta este sub-performant în ceea ce privește inovarea și dinamismul antreprenorial. Verdictul este că localitatea are nevoie de o strategie proactivă de dezvoltare economică, în care PUG-ul joacă rolul de instrument de planificare spațială, creând condițiile fizice pentru diversificare. Concluzia finală a acestui capitol este că prosperitatea pe termen lung nu poate fi asigurată doar prin menținerea status-quo-ului, ci necesită o viziune clară pentru inovare și atragerea de investiții. Trecerea de la un model economic vulnerabil la unul rezilient și competitiv este provocarea majoră pentru următorul deceniu. Această concluzie încheie analiza cadrului economic și pregătește tranziția către analiza patrimoniului, o



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Analiza situației existente

resursă adesea sub-valorificată, dar cu un potențial semnificativ pentru a contribui la această viziune de dezvoltare.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Analiza situației existente

10. ANALIZA PATRIMONIULUI CONSTRUIT ȘI NATURAL

Patrimoniul, în dubla sa ipostază – construită și naturală –, reprezintă o resursă neregenerabilă care fundamentează identitatea și unicitatea localității, fiind supus unei presiuni constante din partea dezvoltării imobiliare. Această presiune, în absența unor reglementări clare și a unei viziuni integrate, poate duce la degradarea sau distrugerea ireversibilă a unor valori inestimabile. Este necesară imperioasă trecerea de la o abordare reactivă, de protecție punctuală, la una proactivă, prin inventarierea exhaustivă, instituirea unor regimuri de protecție eficiente și definirea unor strategii de valorificare inteligentă care să transforme patrimoniul într-un motor al dezvoltării durabile, nu într-o frână a acesteia. Orice întârziere în implementarea unui cadru normativ robust echivalează cu o pierdere irecuperabilă de capital cultural și natural.

Metodologia acestui capitol se bazează pe o analiză multi-strat, care integrează cadrul legislativ, inventarele oficiale și analiza spațială pentru a construi un diagnostic complet al patrimoniului. Procesul canonic implică:

1. consultarea și extragerea datelor relevante din Lista Monumentelor Istorice (LMI), Repertoriul Arheologic Național (RAN) și Cadastrul Verde;
2. analiza cadrului legal specific, precum {"Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice"} [Parlamentul României, „Legea nr. 422/2001”, Monitorul Oficial, 2001] sau {"O.G. nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic"} [Guvernul României, „Ordonanța nr. 43/2000”, Monitorul Oficial, 2000];
3. cartografierea în sistem GIS a tuturor elementelor de patrimoniu identificate și a zonelor lor de protecție;
4. evaluarea stării de conservare pe baza observațiilor de teren și a studiilor existente. Fără această abordare sistematică, orice discuție despre protecție rămâne la nivel declarativ. Implicația pentru Regulamentul Local de Urbanism (RLU) este directă: toate zonele și regulile de protecție identificate în acest capitol trebuie transpuse în articole clare și opozabile juridic, asigurând că fiecare reglementare este fundamentată pe dovezi și este conformă cu legislația în vigoare.

10.1. Patrimoniu arhitectural și monumente istorice

CONSTATARE FACTUALĂ: Teritoriul localității găzduiește un număr semnificativ de monumente istorice, înscrise în Lista Monumentelor Istorice (LMI), clasificate valoric în grupa A



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Analiza situației existente

(de valoare națională sau universală) și B (reprezentative pentru patrimoniul local). Acestea acoperă o paletă tipologică ce include arhitectură religioasă, civilă și monumente de for public.

PROBLEMĂ CLARĂ: Un procent semnificativ al acestor monumente prezintă un grad de degradare mediu sau avansat, cauzat de lipsa întreținerii, intervenții neautorizate sau abandon, ceea ce reprezintă un risc iminent la adresa integrității lor.

CONSECINȚĂ PUG/RLU: Este obligatorie instituirea de măsuri concrete de protecție, prin delimitarea precisă a zonelor de protecție și prin reguli stricte în RLU, și crearea de pârghii pentru a stimula conservarea, mergând dincolo de simpla listare a acestor obiective.

Regimul juridic stabilit prin {"Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice"} [Parlamentul României, „Legea nr. 422/2001”, Monitorul Oficial, 2001] impune obligații clare: orice intervenție, de la reparații la restaurare, necesită aviz de specialitate de la autoritățile competente. Problema este că necunoașterea sau ignorarea acestor prevederi duce la intervenții neconforme, care alterează autenticitatea și integritatea monumentului. O altă problemă sistemică este nedelimitarea sau nerespectarea zonelor de protecție în jurul monumentelor, permițând dezvoltări noi care afectează negativ contextul istoric. PUG-ul trebuie să cartografieze cu precizie aceste zone și să instituie în RLU reguli clare privind construcțiile permise, pentru a preveni impactul negativ. Tipologia monumentelor locale include biserici de importanță istorică, clădiri publice din secolul al XIX-lea și ansambluri rezidențiale cu valoare arhitecturală, fiecare necesitând o abordare specifică în materie de protecție. Starea de conservare variază de la bună, în cazul clădirilor publice recent reabilitate, la pre-colaps, în cazul unor locuințe private neglijate.

Evaluarea stării de conservare relevă o situație îngrijorătoare. Sunt identificate cazuri de clădiri în stare de pre-colaps, fațade degradate sau elemente decorative dispărute. Cauzele sunt complexe: de la lipsa resurselor financiare la litigii privind proprietatea. {"Legea nr. 153/2011 privind măsuri de creștere a calității arhitectural-ambientale a clădirilor"} [Parlamentul României, „Legea nr. 153/2011”, Monitorul Oficial, 2011] conferă autorităților locale responsabilități și instrumente de intervenție, de la somarea proprietarilor și supra-impozitare, până la executarea lucrărilor de urgență. PUG-ul trebuie să cupleze reglementările restrictive cu măsuri proactive: crearea unui program local de sprijin financiar pentru proprietari, oferirea de consultanță tehnică sau facilitarea accesului la fonduri specializate, precum cele de la Institutul Național al Patrimoniului.

Valorificarea patrimoniului este un obiectiv la fel de important ca protecția. Dincolo de rolul cultural, patrimoniul este o resursă economică, în special prin turism. Problema este că multe



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Analiza situației existente

monumente sunt slab semnalizate, închise publicului sau neintegrate în circuite turistice. PUG-ul trebuie să gândească strategic această resursă, prin crearea unor trasee culturale, reglementarea funcțiilor conexe și îmbunătățirea spațiului public adiacent monumentelor. Protecția nu trebuie să însemne "înghețarea" clădirilor, ci integrarea lor inteligentă în viața orașului. Această analiză a patrimoniului vizibil și clasat face trecerea către o lume la fel de importantă, dar adesea ascunsă: patrimoniul arheologic.

10.2. Patrimoniu arheologic

CONSTATARE FACTUALĂ: Teritoriul deține un patrimoniu arheologic important, dovedit de prezența siturilor arheologice înscrise în Repertoriul Arheologic Național (RAN), reprezentând o arhivă a istoriei locuirii.

PROBLEMĂ CLARĂ: Vulnerabilitatea extremă a acestui patrimoniu, fiind în mare parte subteran și insuficient cercetat, îl expune riscului de distrugere ireversibilă prin lucrări agricole, dezvoltări imobiliare sau de infrastructură, adesea fără ca existența sa să fie cunoscută.

CONSECINȚĂ PUG/RLU: Este obligatorie transpunerea în planșele de reglementare a perimetrelor siturilor arheologice și instituirea în RLU a obligativității obținerii avizului de specialitate pentru orice intervenție în aceste zone, conform {"O.G. nr. 43/2000"} [Guvernul României, „Ordonanța nr. 43/2000”, Monitorul Oficial, 2000].

Cadrul legal instituie mecanisme specifice de protecție, impunând o procedură de supraveghere sau cercetare arheologică preventivă pentru orice lucrare într-o zonă cu patrimoniu reperat. Problema este că aceste zone nu sunt clar delimitate în documentațiile de urbanism, iar procesul de avizare este perceput ca birocratic. Costurile cercetărilor preventive, care cad în sarcina investitorului, reprezintă un punct frecvent de conflict. PUG-ul și administrația locală trebuie să acționeze ca mediatori, informând corect investitorii despre obligațiile legale și colaborând cu direcția județeană pentru cultură pentru a fluidiza procesul.

Procedura de descărcare de sarcină arheologică este instrumentul legal prin care un teren este eliberat pentru construire, după cercetare. Descoperirile întâmplătoare reprezintă o altă situație reglementată: orice persoană are obligația de a sista imediat lucrările și de a anunța primăria în termen de 72 de ore. Gradul redus de conștientizare a acestei obligații, din teama opririi lucrărilor, duce la distrugerea multor vestigii. PUG-ul trebuie să includă și o componentă de educație și informare a publicului, promovând o atitudine responsabilă. Valorificarea siturilor cercetate, prin



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Analiza situației existente

crearea de puncte de interes turistic sau muzee de sit, poate contribui la această conștientizare și poate aduce beneficii economice comunității.

10.3. Zone construite protejate

CONSTATARE FACTUALĂ: Localitatea deține ansambluri coerente și valoroase din punct de vedere istoric și arhitectural, definite ca Zone Construite Protejate (ZCP), precum centrul istoric.

PROBLEMĂ CLARĂ: Deși delimitate, aceste zone nu beneficiază adesea de un regulament specific și detaliat, care să protejeze caracterul ansamblului. Reglementările generice din RLU sunt insuficiente pentru a gestiona complexitatea intervențiilor într-un țesut istoric.

CONSECINȚĂ PUG/RLU: Este necesară elaborarea de studii de fundamentare pentru fiecare ZCP și, pe baza lor, regulamente locale de urbanism specifice, mult mai detaliate decât RLU-ul general, care să ghideze orice intervenție.

Protejarea caracterului unei ZCP implică păstrarea tramei stradale, a parcelarului, a volumetriei, a materialelor tradiționale și a relației dintre clădiri și spațiul public. Problema este că multe intervenții autorizate, deși respectă formal indicatorii urbanistici, erodează subtil acest caracter prin utilizarea de materiale neadecvate, modificări nejustificate ale regimului de înălțime sau desființarea unor elemente valoroase. Un regulament specific pentru o ZCP trebuie să includă prevederi clare privind funcțiunile, regulile de amplasare, materialele de finisaj, paleta cromatică și protejarea elementelor valoroase din spațiul public. Implementarea unui astfel de regulament necesită o expertiză tehnică ridicată la nivelul administrației.

Valorificarea ZCP-urilor este un obiectiv la fel de important ca protecția lor. Aceste zone reprezintă un capital de imagine și atractivitate unic. Restricțiile sunt adesea percepute doar ca o povară. PUG-ul trebuie să cupleze regulile stricte de protecție cu măsuri de stimulare: scutiri de la impozitul pe clădiri pentru imobilele bine întreținute, programe de finanțare pentru restaurare sau promovare turistică. O zonă protejată bine gestionată poate deveni un pol de atractivitate economică, atrăgând funcțiuni creative, turism cultural și comerț de calitate, generând astfel resursele necesare pentru propria sa conservare.â



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Analiza situației existente

10.4. Patrimoniu natural și peisagistic

CONSTATARE FACTUALĂ: Patrimoniul natural, incluzând arii protejate (situri Natura 2000), elemente peisagistice și coridoare ecologice, constituie un element fundamental al identității locale și al calității vieții.

PROBLEMĂ MAJORĂ: Fragmentarea și degradarea acestui patrimoniu sub presiunea extinderii intravilanului, a infrastructurii și a poluării.

CONSECINȚĂ PUG/RLU: Este necesară integrarea conceptului de infrastructură verde-albastră ca un sistem coerent și interconectat, la fel de important ca și infrastructura gri (tehnic-edilitară). RLU trebuie să transpună cu acuratețe maximă limitele ariilor protejate și ale zonelor tampon și să instituie reguli clare pentru a preveni impactul negativ.

Inventarierea și cartografierea elementelor de patrimoniu natural sunt primii pași esențiali. Fiecare arie protejată are un regim de management specific, cu activități permise și interzise, care trebuie respectat. Problema este că, adesea, limitele acestor arii nu sunt clar cunoscute de public sau de autorități, ceea ce poate duce la autorizarea unor lucrări incompatibile în proximitatea lor. Peisajul, ca rezultat al interacțiunii dintre factorii naturali și antropici, este o componentă la fel de importantă. Zonele cu valoare peisagistică deosebită sunt fragile și pot fi ușor distruse de construcții amplasate necorespunzător. PUG-ul trebuie să elaboreze, pe baza unui studiu peisagistic, un set de reguli care să ghideze dezvoltarea în aceste zone sensibile, reglementând volumetria, cromatica clădirilor și materialele de construcție.

În concluzie, analiza patrimoniului relevă existența unei resurse identitare și de dezvoltare excepționale, dar și a unei vulnerabilități semnificative. Verdictul este că o abordare fragmentată este insuficientă. Este necesară o viziune integrată, care să recunoască patrimoniul cultural și natural ca un sistem complex, a cărui protecție și valorificare trebuie să devină o axă strategică a noului PUG. Identificarea conflictelor dintre nevoia de protecție și presiunile de dezvoltare constituie puntea de legătură către diagnosticul integrat al disfuncționalităților.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Analiza situației existente

11. DIAGNOSTIC INTEGRAT: DISFUNȚIONALITĂȚI ȘI ZONE DE CONFLICT

CONSTATARE FACTUALĂ: Problemele identificate în analizele sectoriale nu sunt izolate, ci formează o rețea complexă de cauzalități; o disfuncționalitate de trafic, de exemplu, este simultan o problemă de zonificare, de dezvoltare economică și de calitate a vieții.

PROBLEMĂ CLARĂ: Abordarea analitică fragmentată riscă să mascheze aceste interdependențe critice, conducând la intervenții care tratează simptome, nu cauze structurale.

CONSECINȚĂ PUG/RLU: Este imperativă construcția unei viziuni unitare asupra disfuncționalităților care afectează "organismul urban". Fără o hartă clară a problemelor interconectate și fără o ierarhizare a acestora pe bază de impact și urgență, orice strategie de dezvoltare este inefficientă, iar RLU nu va putea institui reglementări specifice pentru zonele cu probleme multiple.

Metodologia acestui capitol este una a sintezei și a corelării trans-sectoriale, procesând și integrând concluziile analizelor precedente. Procesul implică trei acțiuni majore, care transformă datele într-o strategie acționabilă. În primul rând, se construiește o Matrice SWOT spațializată, în care fiecare element – punct tare, slab, oportunitate sau amenințare – este ancorat teritorial. În al doilea rând, se suprapun în sistem GIS hărțile tematice de disfuncționalități pentru a identifica "punctele fierbinți" ale teritoriului, unde se cumulează multiple probleme. În al treilea rând, problemele identificate sunt ierarhizate pe baza unor criterii clare precum gravitatea impactului, urgența intervenției și potențialul de a genera efecte în cascadă.

11.1. Matricea SWOT a teritoriului

CONSTATARE FACTUALĂ: Teritoriul analizat prezintă un profil complex, cu puncte tari care îi conferă un potențial de dezvoltare cert, dar și cu puncte slabe structurale care îi frânează evoluția.

PROBLEMĂ CLARĂ: Fără o evaluare strategică ce corelează factorii interni (controlabili) cu cei externi (mai puțin controlabili), deciziile de dezvoltare rămân intuitive și reactive.

CONSECINȚĂ PUG/RLU: Întreaga strategie de dezvoltare trebuie construită pe acest diagnostic: să valorifice punctele tari, să corecteze punctele slabe, să profite de oportunități și să se



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Analiza situației existente

protejeze de amenințări. Fiecare punct din matrice va genera direcții strategice ce trebuie transpuse în reglementări specifice în RLU.

Punctele tari (Strengths) reprezintă atuurile interne, resurse pe care planificarea se poate baza, evidențiindu-se trei piloni principali:

- 1) Poziționarea geografică favorabilă, la intersecția unor axe de transport majore și în proximitatea unui pol regional;
- 2) Existența unui patrimoniu cultural și natural valoros, resursă pentru turism și calitatea vieții;
- 3) O structură economică cu un sector industrial încă funcțional. Problema este sub-valorificarea acestor atuuuri.

Punctele slabe (Weaknesses) reprezintă vulnerabilitățile interne ce necesită corecție, patru fiind structurale:

- 1) Infrastructură tehnico-edilitară și de transport învechită și subdimensionată;
- 2) Fond construit degradat și vulnerabil seismic;
- 3) Dezechilibre demografice (îmbătrânire, "brain drain");
- 4) Dependență economică excesivă de un număr redus de mari angajatori.

Oportunitățile (Opportunities) sunt factori externi favorabili, identificându-se trei direcții majore:

- 1) Accesul la fonduri europene și naționale pentru dezvoltare regională, reabilitare urbană și tranziție verde;
- 2) Creșterea interesului pentru turismul cultural și ecologic;
- 3) Tendințele de digitalizare și posibilitatea de a lucra de la distanță.

Amenințările (Threats) sunt factori externi negativi ce necesită măsuri de adaptare, principalele fiind:

- 1) Riscurile naturale (inundații, seism);
- 2) Competitivitatea crescută din partea altor centre urbane;
- 3) Instabilitatea economică globală;
- 4) Impactul schimbărilor climatice.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Analiza situației existente

Tabelul 6 - Matrice SWOT factori interni și externi

Factori Interni	Factori Externi
Puncte Tari (Strengths)	Oportunități (Opportunities)
1. Poziționare geografică favorabilă	1. Acces la fonduri europene/naționale
2. Patrimoniu cultural și natural valoros	2. Creșterea interesului pentru turism cultural/ecologic
3. Bază industrială funcțională	3. Digitalizare și munca la distanță
Puncte Slabe (Weaknesses)	Amenințări (Threats)
1. Infrastructură învechită și subdimensionată	1. Riscuri naturale (inundații, seism)
2. Fond construit degradat și vulnerabil	2. Competiție regională pentru investiții și talente
3. Dezechilibre demografice (îmbătrânire, migrație)	3. Instabilitate economică globală
4. Dependență economică de sectorul industrial	4. Impactul schimbărilor climatice

Sinteza SWOT impune formularea de strategii care combină aceste elemente. O strategie de tip SO (Strengths-Opportunities) este "Valorificarea patrimoniului cultural (punct tare) prin accesarea de fonduri europene pentru turism (oportunitate)". O strategie WT (Weaknesses-Threats) este "Reducerea vulnerabilității seismice a clădirilor vechi (punct slab) pentru a face față riscului seismic (amenințare)".

11.2. Ierarhizarea priorităților de intervenție

CONSTATARE FACTUALĂ: Resursele financiare și administrative pentru dezvoltare sunt limitate, în timp ce lista de probleme identificate este extinsă.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Analiza situației existente

PROBLEMĂ CLARĂ: Fără o ierarhizare clară a intervențiilor, eforturile riscă să fie dispersate, iar impactul lor să fie diminuat.

CONSECINȚĂ PUG/RLU: Programul de investiții și planul de acțiune al PUG-ului trebuie să se bazeze pe o ierarhizare riguroasă a intervențiilor, concentrând resursele în punctele cu cel mai mare efect de pârghie.

Metodologia de ierarhizare se bazează pe o analiză multi-criterială, utilizând trei criterii principale:

- 1) **Gravitatea impactului** (măsoară efectele negative asupra populației, mediului, economiei);
- 2) **Urgența intervenției** (evaluează dacă problema reprezintă un risc iminent);
- 3) **Potențialul de efect de pârghie** (analizează dacă rezolvarea problemei poate debloca alte oportunități).

Tabelul 7 - Ierarhizarea problemelor după criteriile de prioritate

Problema Identificată	Gravitate (1-5)	Urgență (1-5)	Efect Pârghie (1-5)	Scor Total	Prioritate
Vulnerabilitatea seismică a clădirilor din centrul istoric	5	5	4	14	CRITICĂ
Congestia traficului pe artera principală	4	4	5	13	MAJORĂ
Lipsa dotărilor publice în noile cartiere	4	3	4	11	MAJORĂ
Poluarea industrială în zona de locuit [Xo5, Yo8]	5	4	2	11	MAJORĂ
Degradarea spațiilor verzi în cartierul Y	3	2	3	8	SECUNDARĂ



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Analiza situației existente

Pe baza acestei evaluări, se conturează trei niveluri de prioritate pentru intervenție:

- a) Prioritate CRITICĂ (intervenție 0-3 ani): Include probleme cu impact grav și risc iminent, precum consolidarea clădirilor cu risc seismic ridicat, lucrările de protecție la inundații și rezolvarea punctelor de poluare cu impact direct asupra sănătății.
- b) Prioritate MAJORĂ (intervenție 3-7 ani): Include probleme structurale cu impact extins, care blochează dezvoltarea, cum ar fi modernizarea stației de epurare, supralărgirea arterelor principale congestionate și restructurarea fostelor platforme industriale.
- c) Prioritate SECUNDARĂ (intervenție 7-10+ ani): Include probleme care afectează calitatea vieții, dar nu reprezintă un risc iminent, precum reabilitarea termică generalizată a blocurilor, extinderea rețelei de piste pentru biciclete și modernizarea iluminatului.

Această ierarhizare permite administrației locale să își concentreze eforturile și să construiască un argumentar solid pentru atragerea de finanțări, încheind capitolul de diagnostic și deschizând calea către formularea direcțiilor strategice de dezvoltare.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Analiza situației existente

12. CONCLUZII ȘI DIRECȚII STRATEGICE PRELIMINARE

Acest capitol operează tranziția de la perspectiva diagnostică la cea prospectivă și strategică. Ansamblul de analize sectoriale a conturat o imagine complexă a teritoriului, cu un set de resurse valoroase, dar și cu multiple disfuncționalități și conflicte structurale. Acest capitol transformă multitudinea de informații într-o viziune coerentă și într-un set de direcții de acțiune concrete, care ghidează elaborarea Planului Urbanistic General, răspunzând la întrebarea fundamentală: "Având în vedere cine suntem și unde ne aflăm, cine vrem să devenim și cum ajungem acolo?".

Metodologia aplicată este una a sintezei și a formulării strategice, în consonanță cu principiul că un diagnostic bun trebuie să conducă la o viziune clară. Procesul implică:

1. o sinteză a concluziilor finale, care extrage din analizele anterioare problemele transversale și efectele cumulate;
2. formularea unei viziuni de dezvoltare preliminară, ca răspuns la aceste provocări și oportunități;
3. definirea axelor strategice de intervenție, care decupează viziunea în domenii de acțiune prioritare;
4. identificarea potențialului de dezvoltare, pentru a asigura că strategia nu este doar reactivă (rezolvă probleme), ci și proactivă (valorifică atuurile). Structura acestui capitol prefigurează direct structura strategiei de dezvoltare a PUG, asigurând o legătură trasabilă și logică între analiză și propunere.

12.1. Sinteza concluziilor finale

CONSTATARE FACTUALĂ: Agregarea analizelor sectoriale (capitolele 1-11) indică faptul că localitatea se află într-un punct de inflexiune, marcat de o serie de tensiuni structurale. Deși beneficiază de o poziționare geografică favorabilă și de un patrimoniu valoros, dezvoltarea sa este frânată de un set de disfuncționalități interconectate.

PROBLEMĂ CLARĂ: Problema centrală nu este absența resurselor, ci lipsa unei viziuni integrate care să le articuleze coerent.

CONSECINȚĂ PUG/RLU: Modelul de dezvoltare, adesea reactiv și fragmentat, a generat conflicte și a sub-utilizat potențialul existent. Fără o schimbare de paradigmă, aceste



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Analiza situației existente

disfuncționalități riscă să se cronicizeze, iar viitorul PUG trebuie să instituie un cadru proactiv de management al dezvoltării, nu doar unul pasiv de reglementare.

Principalele concluzii transversale ale diagnosticului se concentrează pe trei problematici interconectate. Prima este **infrastructura sub-performantă și dezvoltarea necorelată**. Analizele au relevat un decalaj sistemic între dezvoltarea imobiliară extensivă, în special în zonele periurbane, și capacitatea rețelelor tehnico-edilitare și de transport de a o susține. Aceasta se manifestă prin congestie cronică în trafic, presiune pe rețelele de apă și canalizare cu pierderi de peste 30%, și un deficit acut de dotări publice în noile cartiere. Fiecare metru pătrat de construcție nouă, neintegrat într-o viziune de infrastructură, devine un cost pe termen lung pentru comunitate. A doua problematică majoră este **vulnerabilitatea economică și demografică**. Dependența excesivă de un sector industrial restrâns (componente auto), corelată cu un proces de îmbătrânire a populației (indice de îmbătrânire de 145, peste pragul critic de 120) și cu emigrarea tinerilor calificați ("brain drain"), conturează un viitor fragil, în care baza de susținere a serviciilor publice se erodează. A treia problematică este **erodarea calității mediului construit și natural**. Aceasta este vizibilă atât în degradarea fondului construit istoric și a marilor ansambluri de locuințe, cât și în presiunea asupra spațiilor verzi, a terenurilor agricole fertile și a peisajului sub impactul dezvoltărilor necontrolate.

Verdictul diagnosticului este, așadar, unul complex. Pe de o parte, există un potențial real, dat de poziționare, resurse umane și un anumit dinamism economic. Pe de altă parte, modelul de dezvoltare din ultimii ani, caracterizat prin expansiune extensivă, lipsa de coordonare a investițiilor și o presiune constantă pe resurse, și-a atins limitele. Concluzia imediată este că menținerea status-quo-ului nu este o opțiune viabilă. Este necesară o tranziție către un model de dezvoltare urbană compactă, bazată pe regenerarea internă, pe diversificare economică și pe creșterea calității vieții. Implicația fundamentală pentru PUG este că acesta trebuie să devină un instrument proactiv de management al dezvoltării, nu doar un cadru pasiv de reglementare. PUG-ul trebuie să stabilească reguli clare care să descurajeze dezvoltarea nesustenabilă și, în același timp, să creeze pârghiile necesare pentru a stimula dezvoltarea în direcțiile dorite. Această sinteză a problemelor constituie fundamentul pe care trebuie construită viziunea de dezvoltare a localității.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Analiza situației existente

12.2. Viziune de dezvoltare preliminară

CONSTATARE FACTUALĂ: Un diagnostic riguros nu este suficient pentru a ghida dezvoltarea; este necesară o imagine a viitorului dorit care să mobilizeze resursele și să ofere o direcție clară.

PROBLEMĂ CLARĂ: Formularea unei viziuni care să fie simultan ambițioasă și realistă, inspiratoare și ancorată în problemele concrete ale comunității.

CONSECINȚĂ PUG/RLU: Pe baza concluziilor diagnosticului, se formulează o viziune preliminară de dezvoltare pentru orizontul 2030-2040: „**O localitate rezilientă și inovatoare, care își valorifică inteligent resursele pentru a oferi o calitate superioară a vieții, un mediu de afaceri competitiv și un cadru natural și cultural protejat**”.

Această viziune se descompune în componente cheie care răspund direct problematicilor identificate. Componenta de **reziliență** vizează creșterea capacității localității de a face față șocurilor economice, sociale și de mediu. Aceasta se traduce prin diversificare economică, consolidarea infrastructurii critice și adaptarea la schimbările climatice. Componenta de **inovare** se referă la stimularea creativității și a noilor tehnologii în toate sectoarele, de la administrație publică la economie și la managementul urban. **Valorificarea inteligentă a resurselor** implică o trecere de la un model de consum extensiv la unul bazat pe eficiență, economie circulară și regenerare urbană. În final, **calitatea vieții, competitivitatea economică și protecția mediului** nu sunt văzute ca obiective concurente, ci ca piloni interdependenți ai unei dezvoltări durabile. Consecința pentru PUG este că fiecare reglementare și fiecare propunere de proiect va trebui evaluată prin prisma contribuției sale la această viziune integrată.

Pentru ca această viziune să nu rămână un simplu slogan, ea trebuie operaționalizată. Implicația pentru etapele următoare de elaborare a PUG este necesitatea de a defini un set de obiective specifice, măsurabile și încadrate în timp. De exemplu, obiectivul de reziliență economică ar putea fi tradus prin ținta de a crește ponderea sectorului de servicii în economia locală cu 15% până în anul 2035. Obiectivul de calitate a vieții ar putea fi măsurat prin atingerea standardului de 26 mp de spațiu verde pe cap de locuitor. Acest proces de operaționalizare va transforma viziunea dintr-un concept abstract într-un instrument de management și monitorizare. Verdictul este că o viziune fără obiective și indicatori este incompletă. Aceste obiective vor fi, la rândul lor, atinse prin implementarea unor politici și proiecte grupate pe axe strategice de intervenție.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Analiza situației existente

12.3. Axe strategice de intervenție

CONSTATARE FACTUALĂ: O viziune clară necesită o descompunere în direcții de acțiune prioritare pentru a structura eforturile și a concentra resursele.

PROBLEMĂ CLARĂ: Definirea unui număr limitat de axe strategice care să acopere coerent toate dimensiunile viziunii.

CONSECINȚĂ PUG/RLU: Se propun patru axe strategice de intervenție, care vor constitui structura de bază a strategiei de dezvoltare a PUG, fiecare generând reglementări specifice în RLU.

Prima axă strategică este "**Dezvoltare Urbană Durabilă și Regenerare**". Aceasta răspunde direct problematicii extinderii urbane necontrolate și a degradării fondului construit. Obiectivele sale principale vizează:

1. oprirea expansiunii extensive a intravilanului și promovarea unui model de dezvoltare urbană compactă;
2. regenerarea zonelor urbane degradate, inclusiv a fostelor platforme industriale și a zonelor cu fond construit vulnerabil;
3. creșterea calității spațiului public și a sistemului de spații verzi. Consecința pentru RLU va fi introducerea unor reglementări mai stricte pentru extinderea intravilanului și crearea de stimulente urbanistice pentru proiectele de regenerare și densificare în interiorul țesutului existent.

A doua axă strategică este "**Economie Competitivă și Inovatoare**". Aceasta adresează direct vulnerabilitatea economică și nevoia de diversificare. Obiectivele sale includ:

1. diversificarea structurii economice prin atragerea de investiții în sectoare cu valoare adăugată mare (servicii, IT, turism);
2. susținerea antreprenoriatului local și a inovării;
3. modernizarea și reconversia zonelor economice existente. Implicația pentru PUG este alocarea și reglementarea de terenuri pentru noi parcuri de afaceri sau tehnologice, protejarea și valorificarea resurselor turistice, și crearea unui cadru urbanistic flexibil care să permită apariția unor noi tipuri de afaceri.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Analiza situației existente

A treia axă strategică este "**Mobilitate Inteligentă și Conectivitate**". Aceasta răspunde problematicii congestiei, a infrastructurii subdimensionate și a dependenței de transportul individual. Obiectivele vizează:

1. crearea unui sistem de transport public atractiv și eficient;
2. dezvoltarea unei rețele coerente și sigure pentru mobilitatea alternativă (pietonală, velo);
3. fluidizarea traficului prin management inteligent și realizarea unor legături lipsă în rețeaua majoră. Consecința pentru PUG va fi o nouă ierarhizare a rețelei stradale, rezervarea de coridoare pentru transportul public și pentru piste de biciclete, și reglementarea strictă a parcărilor.

A patra axă strategică este "**Comunitate Incluzivă și Mediu de Viață Sănătos**". Aceasta adresează provocările demografice și de mediu. Obiectivele sale principale sunt:

1. asigurarea accesului echitabil la dotări și servicii publice de calitate pentru toți locuitorii, inclusiv pentru grupurile vulnerabile;
2. protejarea patrimoniului natural și cultural ca element central al identității locale;
3. creșterea rezilienței la schimbările climatice și reducerea poluării. Implicația pentru PUG este dimensionarea corectă și rezervarea de terenuri pentru dotări publice, instituirea unor regimuri de protecție clare pentru valorile de patrimoniu și integrarea măsurilor de adaptare la schimbările climatice în toate reglementările urbanistice. Verdictul este că aceste patru axe, deși distincte, sunt puternic interconectate și trebuie implementate în mod integrat.

12.4. Potențial de dezvoltare și oportunități

CONSTATARE FACTUALĂ: Un plan strategic de succes nu se concentrează doar pe rezolvarea problemelor, ci și pe valorificarea activă a oportunităților și a potențialului latent.

PROBLEMĂ CLARĂ: Identificarea acelor atuuri unice ale localității care, stimulate corespunzător, pot genera un avantaj competitiv și o dezvoltare accelerată.

CONSECINȚĂ PUG/RLU: PUG-ul trebuie să fie un plan al oportunităților, reglementând spațial valorificarea acestora.

Un prim potențial major de dezvoltare este legat de **poziționarea geografică**. Amplasarea la intersecția unor coridoare de transport importante oferă oportunități pentru dezvoltarea de



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Analiza situației existente

servicii logistice și de distribuție. Implicația pentru PUG este necesitatea de a aloca și de a reglementa zone specifice pentru astfel de activități, cu acces direct la infrastructura majoră, pentru a nu genera trafic suplimentar în interiorul localității. De asemenea, proximitatea față de un pol urban regional poate fi transformată dintr-un factor de "brain drain" într-o oportunitate, localitatea putând deveni o alternativă rezidențială atractivă, cu o calitate superioară a locuirii, cu condiția dezvoltării unor servicii publice de calitate și a unor conexiuni rapide de transport public.

Un al doilea potențial semnificativ este legat de **valorificarea patrimoniului cultural și natural**. Existența unui centru istoric bine conservat, a unor monumente de arhitectură și a unor peisaje naturale atractive reprezintă o resursă insuficient exploatată. Oportunitatea constă în dezvoltarea turismului cultural, a ecoturismului sau a turismului de weekend. Consecința pentru PUG este necesitatea de a proteja cu strictețe aceste resurse și de a crea cadrul pentru dezvoltarea unor servicii conexe: unități de cazare de mici dimensiuni, restaurante cu specific local, centre de informare turistică și trasee tematice. O strategie de marketing teritorial, bazată pe aceste atuuri identitare, ar putea crește vizibilitatea și atractivitatea localității.

Un al treilea potențial, adesea neglijat, este cel al **capitalului uman și al inițiativei locale**. Chiar dacă există un fenomen de emigrare, există și o comunitate locală cu un anumit nivel de educație și cu potențial antreprenorial. Oportunitatea constă în stimularea economiei locale, a micilor afaceri și a industriilor creative. Implicația pentru PUG este de a crea un mediu urban care să susțină aceste inițiative, prin reglementarea unor spații de lucru flexibile (co-working), prin revitalizarea parterelor comerciale din zonele centrale și prin crearea unor spații publice de calitate care să încurajeze interacțiunea și creativitatea. Susținerea inițiativelor locale poate genera o dezvoltare mai organică și mai rezilientă decât dependența exclusivă de marii investitori externi.

În concluzie, capitolul final al analizei nu se încheie cu o listă de probleme, ci cu o viziune și un set de oportunități. Verdictul este că localitatea deține resursele necesare pentru a-și construi un viitor prosper, cu condiția adoptării unei abordări strategice, coerente și proactive. Trecerea de la un model de dezvoltare inerțial la unul inteligent și sustenabil este posibilă. Acest diagnostic complet, această sinteză a concluziilor și această schiță a direcțiilor strategice încheie etapa de analiză a situației existente. Ele constituie fundamentul solid și indispensabil pe care se va construi, în etapele următoare, Planul Urbanistic General propriu-zis, cu regulamentul și planșele sale de reglementare, materializând viziunea conturată aici într-un set de reguli și proiecte concrete.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Analiza situației existente

13. ANALIZĂ COMPARATIVĂ ȘI DIRECȚII STRATEGICE FINALE

Diagnosticul intern al localității, deși detaliat, necesită un reper extern pentru validare obiectivă și pentru a evita stabilirea unor obiective strategice nerealiste. Acest capitol ancorează strategia de dezvoltare într-un context regional mai larg, propunând un model de dezvoltare adaptat, transpus într-un portofoliu de proiecte concrete care necesită coridoare de utilitate publică și reglementări specifice în Regulamentul Local de Urbanism (RLU). Metodologia implică selectarea unui eșantion de UAT-uri comparabile, colectarea datelor statistice, realizarea unei analize comparative (benchmarking), formularea unor modele de dezvoltare și traducerea modelului ales într-un portofoliu de proiecte majore, localizate spațial cu ajutorul grilei TKHC.

13.1. Analiză comparativă (benchmarking) cu localități similare

CONSTATARE FACTUALĂ: Profilul localității, cu o populație de aproximativ 51.000 de locuitori și o economie dependentă de sectorul industrial, este comparabil cu alte centre urbane naționale. Pentru analiză au fost selectate patru UAT-uri similare: Orașul A, Orașul B, Orașul C și Orașul D.

PROBLEMĂ CLARĂ: Fără un benchmarking obiectiv, evaluarea performanței locale rămâne subiectivă.

CONSECINȚĂ PUG/RLU: Analiza indicatorilor standardizați va fundamenta realismul direcțiilor strategice. Indicatorii demografici confirmă că îmbătrânirea populației este o problemă mai acută aici (indice 145) decât în media eșantionului (128), impunând politici de atragere a tinerilor ca prioritate.

Din punct de vedere economic, ponderea industriei (45%) este superioară mediei eșantionului (32%), confirmând o vulnerabilitate structurală, în contradicție cu principiile diversificării economice promovate de documente strategice precum {"Carta de la Leipzig pentru Orașe Europene Durabile"} [European ministers responsible for urban development, „Leipzig Charter”, 2007]. Rata șomajului (3,2%) este un punct tare relativ. Calitatea locuirii prezintă o imagine mixtă: suprafața de spațiu verde pe cap de locuitor (24 mp/loc) este un avantaj, dar indicele de motorizare ridicat (420 autoturisme/1.000 loc.) și deficiențele de infrastructură anulează acest beneficiu. În



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Analiza situației existente

sinteză, benchmarking-ul confirmă un profil de stagnare și adaptare redusă, nu de colaps iminent, impunând o re poziționare strategică.

Tabelul 8 - Compararea indicatorilor cu localități similare

Indicator	Localitatea Studiată	Orașul A	Orașul B	Orașul C	Orașul D	Media Eșantion
Populație (mii loc.)	51,0	55,2	49,5	53,1	48,8	51,5
Variație Populație (10 ani)	-2,5%	-4,0%	-3,5%	+1,0%	+0,5%	-1,7%
Indice Îmbătrânire	145	155	140	110	105	128
Ponderea Industriei (%)	45	48	35	28	25	32
Rata Șomajului (%)	3,2	4,5	3,8	2,9	3,1	3,5
Spațiu Verde (mp/loc.)	24	18	22	26	25	23
Indice Motorizare	420	450	400	380	370	404



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Analiza situației existente

13.2. Viziune și modele de dezvoltare strategică

CONSTATARE FACTUALĂ: Diagnosticul conturează profilul unui centru urban industrial tradițional, cu demografie în declin și capacități de inovare limitată.

PROBLEMĂ STRATEGICĂ: Ce model de dezvoltare poate asigura prosperitatea pe termen lung?

CONSECINȚĂ PUG/RLU: PUG-ul trebuie să fie purtătorul unei viziuni de transformare, materializată într-un model de dezvoltare asumat. Trei modele teoretice sunt posibile:

1. **Re-industrializare inteligentă;**
2. **Oraș-satelit rezidențial de calitate;**
3. **Centru de servicii și turism cultural.**

Analiza critică relevă că modelele 2 și 3 ignoră baza industrială existentă, un activ funcțional. În consecință, se propune adoptarea unui model hibrid: "**Bază industrială modernă și Calitate rezidențială superioară**". Viziunea este aceea a unui oraș care își modernizează motorul economic, investind simultan în calitatea vieții pentru a deveni o opțiune rezidențială atractivă. Acest model abordează simultan vulnerabilitatea economică și tendințele demografice negative. Implicațiile pentru PUG sunt clare: delimitarea și protejarea zonelor economice, precum KILO_CAROURILE industriale [Xo5, Yo8] și [Xo6, Yo8], și, în paralel, reglementări care să asigure un standard ridicat pentru spațiile verzi și dotările publice în zonele de locuit. Acest model hibrid este cel mai rezilient și adaptat realităților locale.

13.3. Direcții strategice și obiective PUG

CONSTATARE FACTUALĂ: Modelul de dezvoltare asumat trebuie transpus în direcții de acțiune clare, care vor constitui pilonii PUG.

PROBLEMĂ: Structurarea coerentă a acestor direcții strategice.

CONSECINȚĂ PUG/RLU: Se propun patru direcții strategice de intervenție, fiecare generând reglementări specifice în RLU.

Direcția Strategică 1: Consolidarea și Diversificarea Economică. Scopul este modernizarea bazei industriale și stimularea de noi activități. Obiectivele includ:

1. Crearea unui cadru favorabil pentru modernizarea companiilor din KILOCAROUL [Xo5, Yo8];



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Analiza situației existente

2. Atragerea de investiții în servicii conexe prin dezvoltarea unui parc de afaceri în KILOCAROU [X10, Y11];
3. Susținerea antreprenoriatului local. RLU va crea UTR-uri specifice pentru activități economice inovatoare.

Direcția Strategică 2: Creșterea Calității Locuirii și a Spațiului Urban. Scopul este de a crește atractivitatea rezidențială. Obiectivele includ:

1. Regenerarea urbană a cartierelor de locuințe colective (KILO_CAROURI [X07, Y06], [X07, Y07]);
2. Crearea unui sistem integrat de spații verzi (standard 26 mp/locuitor);
3. Standarde de calitate superioare pentru noile dezvoltări. {"O stradă bine configurată este una în care aliniamentul, lățimea trotuarelor, regimul de construire și ritmul fațadelor creează un spațiu public coerent și lizibil."} [Gehl, Jan, „Life Between Buildings: Using Public Space”, 2011]. PUG va prioritiza investițiile în spațiul public.

Direcția Strategică 3: Mobilitate Durabilă și Conectivitate Regională. Scopul este reducerea dependenței de autoturism. Obiectivele includ:

1. Modernizarea transportului public;
2. Dezvoltarea unei rețele sigure pentru mobilitatea alternativă;
3. Îmbunătățirea conectivității regionale prin modernizarea gării și crearea unei parcări "park & ride" la intrarea estică, în KILO_CAROU [X12, Y07]. PUG va reconfigura profilurile stradale și politica de parcări.

Direcția Strategică 4: Protejarea Identității și Creșterea Rezilienței. Scopul este protejarea resurselor neregenerabile. Obiectivele includ:

1. Protejarea și valorificarea patrimoniului, conform {"Legii nr. 350/2001"} [Parlamentul României, „Planul de Amenajare a Teritoriului Național”, 2001];
2. Creșterea rezilienței la schimbările climatice;
3. Asigurarea siguranței publice prin design urban. RLU va include capitole specifice pentru patrimoniu și adaptare climatică.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Analiza situației existente

13.4. Portofoliu preliminar de proiecte strategice

CONSTATARE FACTUALĂ: Direcțiile strategice necesită proiecte concrete, ierarhizate și localizate, pentru a nu rămâne la nivel de intenție.

PROBLEMĂ: Selecția proiectelor "fanion" cu cel mai mare impact catalizator.

CONSECINȚĂ PUG: Aceste proiecte vor necesita un regim urbanistic special și coridoare de utilitate publică, care trebuie prevăzute în PUG.

Pe baza direcțiilor strategice definite, se propune următorul portofoliu preliminar de proiecte structurante:

1. Consolidare și Diversificare Economică:

- a) Proiect 1: Modernizarea infrastructurii și reabilitarea ecologică a platformei industriale istorice din KILO_CAROURILE [X05, Y08] și [X06, Y08]. Estimare: 15 mil. EUR. Prioritate: Majoră.
- b) Proiect 2: Dezvoltarea Parcului de Afaceri și Tehnologic în HECTA_CAROUL [X10, Y11] · ($\Delta X=400$ m, $\Delta Y=500$ m). Estimare: 12 mil. EUR. Prioritate: Majoră.

2. Creșterea Calității Locuirii:

- a) Proiect 3: Regenerarea urbană a cartierului central (KILO_CAROU [X08, Y07]). Estimare: 25 mil. EUR. Prioritate: Critică.
- b) Proiect 4: Crearea Coridorului Verde-Albastru de-a lungul râului, conectând parcurile din KILO_CAROURILE [X07, Y05] până la [X09, Y08]. Estimare: 8 mil. EUR. Prioritate: Majoră.
- c) Proiect 5: Construcția unei noi școli și grădinițe în cartierul nou, în HECTA_CAROUL [X03, Y04] · ($\Delta X=200$ m, $\Delta Y=700$ m). Estimare: 6 mil. EUR. Prioritate: Critică.

3. Mobilitate Durabilă:

- a) Proiect 6: Crearea de benzi dedicate pentru transportul public pe axa Est-Vest. Estimare: 5 mil. EUR. Prioritate: Majoră. B
- b) Proiect 7: Construcția unei parcări multietajate de tip "Park & Ride" la intrarea de Est, în KILO_CAROUL [X12, Y07]. Estimare: 7 mil. EUR. Prioritate: Majoră.

4. Protejarea Identității și Creșterea Rezilienței:

- a) Proiect 8: Restaurarea și punerea în valoare a centrului istoric din KILO_CAROUL [X08, Y07]. Estimare: 18 mil. EUR. Prioritate: Majoră.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Analiza situației existente

b) Proiect 9: Implementarea unui sistem de management al apelor pluviale în zonele vulnerabile, cu prioritate în HECTA_CAROURILE [X07, Y05] · ($\Delta X=100-300$ m, $\Delta Y=0-200$ m). Estimare: 4 mil. EUR. Prioritate: Secundară.

Acest portofoliu transformă viziunea într-o foaie de parcurs acționabilă, încheind ciclul analitic și strategic al studiului de fundamentare.