



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

Studiu Istoric, Studiu Peisagistic

Studiu Istoric, Studiu Peisagistic

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

Studiu Istoric, Studiu Peisagistic

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	Studiu Istoric, Studiu Peisagistic
Data elaborării	APR 2026



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

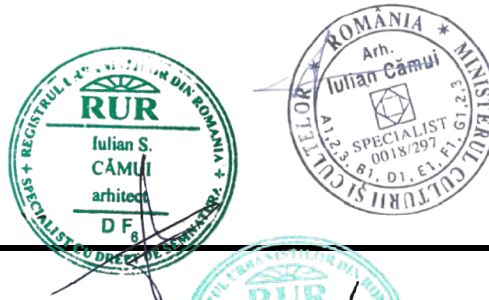
ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

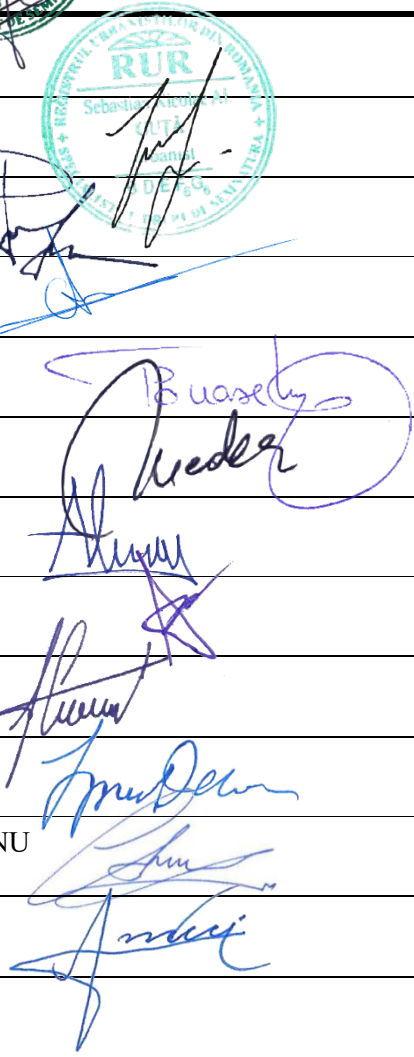
Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Studiu Istoric, Studiu Peisagistic

COLECTIV DE ELABORARE



Specialist	Arh. Iulian CĂMUI
Specialist	Urb. Sebastian GUȚĂ
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

Studiu Istoric, Studiu Peisagistic

CUPRINS

1. INTRODUCERE.....	8
1.1. Scopul studiului.....	8
1.2. Obiective specifice.....	10
1.3. Metodologie.....	12
2. CADRUL LEGAL ȘI STRATEGIC DE REFERINȚĂ.....	14
2.1. Cadrul Legal de Referință	14
2.2. Cadrul Strategic Supraordonat.....	17
2.3. Cadrul Local de Planificare și Avizare	18
3. ÎNCADRAREA ÎN CONTEXTUL TERITORIAL EXTINS.....	19
3.1. Rețeaua de localități istorice și rolul regional.....	19
3.2. Căi de comunicație majore și influența lor istorică.....	21
3.3. Relații economice și culturale regionale.....	23
3.4. Evoluția limitelor administrative și impactul teritorial	24
4. EVOLUȚIA ISTORICĂ A LOCALITĂȚII	26
4.1. Prima atestare documentară.....	26
4.2. Perioada medievală și modernă	27
4.3. Perioada interbelică.....	27
4.4. Perioada postbelică și contemporană.....	28
4.5. Analiza cartografică istorică	29
5. ANALIZA MORFOLOGIEI URBANE: TRAMA STRADALĂ ȘI PARCELAR.....	31
5.1. Evoluția tramei stradale.....	31



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

Studiu Istoric, Studiu Peisagistic

5.2. Tipologii de parcelar	32
5.3. Spații publice istorice	33
5.4. Persistența structurii urbane	34
6. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT	36
6.1. Tipologii de clădiri istorice	36
6.2. Stiluri arhitecturale	39
6.3. Starea de conservare.....	40
6.4. Ierarhizarea valorilor.....	41
7. INVENTARIEREA ȘI IERARHIZAREA VALORILOR DE PATRIMONIU CULTURAL	43
7.1. Monumente istorice (LMI).....	43
7.2. Patrimoniu ambiental.....	45
7.3. Situri arheologice (RAN)	45
7.4. Monumente de for public	46
7.5. Patrimoniu imaterial.....	47
8. DELIMITAREA ZONELOR PROTEJATE.....	48
8.1. Zone Construite Protejate (ZCP)	48
8.2. Zone de Protecție a Monumentelor Istorice (ZPMI).....	50
8.3. Zone de Protecție a Siturilor Arheologice	50
9. ANALIZA PEISAJULUI CULTURAL	52
9.1. Unități de peisaj	52
9.2. Coridoare vizuale.....	54
9.3. Siluetă urbană.....	55



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

Studiu Istoric, Studiu Peisagistic

9.4. Vegetație istorică	56
10. STAREA DE CONSERVARE, DISFUNȚIONALITĂȚI ȘI RISCURI	58
10.1. Starea de conservare	58
10.2. Disfuncționalități	59
10.3. Conflicte funcționale	61
10.4. Riscuri și amenințări	62
11. POTENȚIALUL ECONOMIC, SOCIAL ȘI CULTURAL AL PATRIMONIULUI	64
11.1. Potențialul turistic și de marketing urban	64
11.2. Potențialul economic prin reconversie funcțională	65
11.3. Potențialul social și educațional	66
11.4. Potențialul cultural și de consolidare a identității	67
12. CONCLUZIILE ANALIZEI ȘI PRINCIPIUL DNSH	69
12.1. Analiză SWOT	69
12.2. Diagnoză integrată și concluzii cheie	72
12.3. Verificarea alinierii la principiul DNSH	73
13. PRINCIPII GENERALE DE INTERVENȚIE	76
13.1. Conservare și restaurare	76
13.2. Integrarea arhitecturii noi	78
13.3. Amenajarea spațiului public	80
13.4. Materiale și tehnici	81
14. REGLEMENTĂRI SPECIFICE PENTRU ZONELE CONSTRUITE PROTEJATE	83
14.1. Funcțiuni admise	83



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

Studiu Istoric, Studiu Peisagistic

14.2. Indicatori urbanistici (POT, CUT)	85
14.3. Regim de înălțime	86
14.4. Expresie arhitecturală	87
14.5. Construcții anexe și amenajări	88
15. REGLEMENTĂRI SPECIFICE PENTRU MONUMENTE ISTORICE	90
15.1. Intervenții asupra monumentelor	90
15.2. Construcții în zona de protecție	92
15.3. Schimbarea de funcțiune	93
15.4. Procedura de avizare	95
16. MANAGEMENTUL ȘI MONITORIZAREA PATRIMONIULUI CULTURAL	97
16.1. Cadrul instituțional	97
16.2. Monitorizare și evaluare	99
16.3. Instrumente financiare	100
16.4. Educație și conștientizare	102
17. CONCLUZII FINALE ȘI PROPUNERI PENTRU PUG/RLU	103
17.1. Sinteza concluziilor studiului	103
17.2. Propuneri pentru Regulamentul Local de Urbanism (RLU)	104
17.3. Specificații pentru transpunerea în PUG (GIS)	107
17.4. Plan de implementare	108



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

Studiu Istoric, Studiu Peisagistic

1. INTRODUCERE

Acest capitol inaugural fundamentează cadrul conceptual și metodologic pentru „Studiul de Fundamentare privind Evoluția Localității sub Aspect Istoric-Cultural, Urbanistic-Arhitctural și Peisagistic”. Constatarea factuală de la care pornește demersul este existența unui patrimoniu cultural valoros, dar vulnerabil, în cadrul Localității Studiate. Problema clară este lipsa unui cadru de reglementare urbanistică actualizat și specific, capabil să gestioneze presiunea imobiliară și să prevină degradarea fondului construit istoric. Consecința directă, care definește scopul acestui studiu, este necesitatea de a oferi suportul analitic pentru elaborarea Planului Urbanistic General (PUG), prin identificarea, analiza și fundamentarea zonelor care necesită un regim de protecție. Lucrarea conturează perimetrul de cercetare și definește instrumentele prin care se urmărește protejarea identității locale, fără a bloca dezvoltarea.

Demersul metodologic propus aliniază cerințele legislative în vigoare, în special Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, cu bunele practici europene în domeniu, stabilind un flux de lucru coerent și transparent. Sursele de date utilizate includ un spectru larg, de la documente de arhivă și cartografie istorică (ridicări topografice militare, planuri cadastrale), la analize de teren sistematice și studii de specialitate anterioare, toate fiind evaluate critic pentru a asigura acuratețea. Se aplică o abordare integrată, care corelează dimensiunea istorică, dimensiunea urbanistică și dimensiunea peisagistică, pentru a oferi o diagnoză completă și o fundamentare robustă a propunerilor. Limitele cercetării sunt, de asemenea, definite explicit, calibrând gradul de detaliu la scara 1:5000, specifică PUG, și recunoscând necesitatea unor studii aprofundate ulterioare pentru intervenții punctuale.

1.1. Scopul studiului

Scopul fundamental al acestui studiu este de a oferi suportul analitic și științific pentru fundamentarea deciziilor de planificare urbanistică referitoare la protejarea patrimoniului cultural în cadrul Planului Urbanistic General al Localității Studiate. Constatarea factuală este că localitatea deține un fond construit și un peisaj cultural cu valoare identitară, dar acestea sunt supuse unor presiuni constante. Problema clară este lipsa unui instrument normativ care să echilibreze conservarea valorilor cu nevoile de dezvoltare contemporane. Consecința, pe care acest studiu o adresează, este riscul de alterare ireversibilă a caracterului localității. Prin urmare, lucrarea acționează ca o punte între cercetarea de specialitate și reglementarea urbanistică, având



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

Studiu Istoric, Studiu Peisagistic

ca finalitate definirea zonelor protejate și a regimului de intervenție asociat acestora. Beneficiarii direcți ai rezultatelor sunt administrația publică locală, proiectanții și investitorii, care vor dispune de un cadru de reglementare clar, în timp ce beneficiarii indirecti sunt locuitorii și vizitatorii, prin conservarea și punerea în valoare a identității locale. Acest studiu reprezintă, așadar, un instrument esențial pentru o dezvoltare urbană durabilă, care recunoaște patrimoniul cultural ca o resursă strategică.

Studiul delimitează clar perimetrul său de acțiune, concentrându-se pe teritoriul administrativ al localității, cu extinderi de analiză în teritoriul adiacent acolo unde relațiile funcționale și istorice o impun. Abordarea este una multiscalară, investigând de la nivelul teritorial extins, la nivelul ansamblului urban și până la nivelul detaliului arhitectural și peisagistic. Finalitatea lucrării nu este doar de a produce hărți și reguli, ci de a construi o viziune coerentă asupra modului în care patrimoniul poate deveni un motor pentru calitatea vieții. Se urmărește creșterea gradului de conștientizare publică privind valorile de patrimoniu, prin oferirea unui document de referință argumentat. În esență, scopul este de a transforma protecția patrimoniului dintr-o serie de acțiuni reactive, adesea punctuale, într-o componentă proactivă și integrată a planificării urbane. Prin analizele prezentate, se oferă argumentația necesară pentru a justifica reglementările propuse, asigurând o bază solidă pentru avizarea și aprobarea acestora de către organismele competente, precum Ministerul Culturii. Se explorează, de asemenea, modul în care valorile identificate pot fi integrate în strategii de dezvoltare turistică și culturală, subliniind rolul multifuncțional al patrimoniului.

În cadrul acestui demers, se acordă o atenție deosebită clarificării terminologice, pentru a asigura un limbaj comun între toți actorii implicați. Termeni precum „zonă construită protejată”, „valoare ambientală” și „integrare armonioasă” sunt definiți și operaționalizați în contextul specific al localității. Studiul nu se limitează la patrimoniul deja clasat în Lista Monumentelor Istorice, ci își propune să identifice și să evalueze valori noi sau latente, care contribuie la caracterul distinctiv al așezării. Prin urmare, una dintre mizele lucrării este de a extinde înțelegerea conceptului de patrimoniu, incluzând nu doar monumentele excepționale, ci și țesuturile urbane coerente, peisajele culturale și elementele de patrimoniu imaterial. Acest efort analitic este esențial pentru a fundamenta decizia care să protejeze nu doar obiecte izolate, ci un ansamblu complex și stratificat de valori. Rezultatele studiului vor constitui o anexă specializată la Planul Urbanistic General, oferind un grad de detaliere pe care documentația principală nu îl poate atinge. Astfel, se asigură



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

Studiu Istoric, Studiu Peisagistic

că specificul zonelor de patrimoniu este tratat cu rigoarea necesară, ghidând intervențiile viitoare într-o direcție care respectă și pune în valoare moștenirea culturală.

Un alt aspect central al scopului acestui studiu este de a oferi o bază de date structurată și georeferențiată pentru elementele de patrimoniu identificate. Această bază de date, materializată prin straturi GIS specifice, devine un instrument de management urban pe termen lung, permițând monitorizarea stării de conservare, gestionarea avizelor și fundamentarea viitoarelor strategii de intervenție. Se urmărește ca toate informațiile colectate și generate să fie compatibile cu standardele naționale și europene în domeniu, precum Directiva INSPIRE, asigurând interoperabilitatea și posibilitatea de integrare în platforme de date mai largi. Această componentă digitală a studiului este crucială pentru trecerea de la o abordare reactivă la una proactivă în managementul patrimoniului. Prin cartografierea detaliată a valorilor și a riscurilor, se creează premisele pentru un sistem de alertă timpurie și pentru o planificare mai eficientă a investițiilor în conservare și restaurare. Practic, lucrarea nu doar analizează trecutul, ci oferă și instrumentele pentru a gestiona viitorul patrimoniului într-un mod informat și sustenabil, aliniat la principiile orașelor inteligente.

1.2. Obiective specifice

Obiectivele specifice ale studiului detaliază scopul general într-o serie de ținte măsurabile și acționabile, care structurează demersul de cercetare și analiză. Atingerea acestor obiective în mod riguros și complet este condiția esențială pentru ca studiul să își îndeplinească finalitatea practică.

- 1. Identificarea și inventarierea valorilor de patrimoniu cultural:** Se urmărește inventarierea exhaustivă a tuturor valorilor de pe teritoriul administrativ al localității, incluzând monumente istorice clasate (LMI), clădiri cu valoare arhitecturală sau ambientală, situri arheologice (RAN), monumente de for public și elemente de patrimoniu imaterial relevante. Acest obiectiv se materializează prin fișe de inventariere și o bază de date georeferențiată.
- 2. Analiza evoluției istorice a localității:** Acest obiectiv constă în studierea etapelor de dezvoltare, a morfologiei urbane (trama stradală și parcelar), a stilurilor arhitecturale și a relației cu peisajul cultural. Pasul este esențial pentru a înțelege logica formării țesutului urban și pentru a identifica structurile istorice persistente.
- 3. Realizarea unei diagnoze critice a stării actuale:** Se evaluează starea de conservare a fondului construit, se identifică disfuncționalitățile, conflictele și riscurile (naturale sau



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

Studiu Istoric, Studiu Peisagistic

antropice) care amenință valorile culturale. Această diagnoză stă la baza formulării politicilor de protecție.

4. Fundamentarea științifică și delimitarea zonelor protejate: Acest obiectiv operațional implică delimitarea Zonelor Construite Protejate (ZCP) și a zonelor de protecție pentru monumente și situri arheologice (ZPMI/ZPSA), conform metodologiilor legale. Procesul generează propuneri concrete de zonificare, care vor fi transpuse în planșele PUG.

Pe lângă obiectivele analitice, studiul are și o componentă propositivă esențială, detaliată în următoarele ținte:

5. Elaborarea reglementărilor urbanistice detaliate: Se vor formula principii generale de intervenție și articole de regulament specifice pentru zonele protejate propuse. Acestea vor ghida viitoarele transformări, de la lucrări de conservare-restaurare la inserția de arhitectură nouă și amenajarea spațiilor publice.

6. Identificarea potențialului de valorificare durabilă: Se vor analiza oportunitățile de dezvoltare turistică, economică, socială și educațională care pot fi generate prin managementul activ al moștenirii culturale. Acest pas implică propunerea unor modele de bună practică și a unor direcții strategice.

7. Asigurarea conformității cu principiul 'Do No Significant Harm' (DNSH): Se verifică alinierea propunerilor la cele șase obiective de mediu ale Uniunii Europene, demonstrând că măsurile de protecție a patrimoniului nu generează un impact negativ semnificativ asupra altor componente de mediu.

8. Traducerea concluziilor într-un format implementabil: Toate propunerile vor fi transpuse într-un format direct operabil în PUG și RLU, inclusiv prin specificații clare pentru straturile GIS necesare, asigurând finalitatea practică a studiului.

Fiecare obiectiv specific este detaliat într-un capitol sau subcapitol dedicat al lucrării, asigurând o structură logică. Pentru obiectivul de inventariere, de exemplu, se creează fișe analitice pentru fiecare element de patrimoniu, conținând informații despre datare, stil, importanță și stare de conservare. Pentru analiza evoluției istorice, se utilizează hărți din perioade diferite, suprapuse peste planul cadastral actual, pentru a evidenția transformările. Diagnoza stării de conservare se bazează pe analize de teren și documentare fotografică. Propunerile de delimitare a zonelor protejate sunt însoțite de hărți detaliate și de o argumentație scrisă care explică criteriile utilizate.



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

Studiu Istoric, Studiu Peisagistic

Reglementările urbanistice propuse sunt formulate sub formă de articole compatibile cu structura unui Regulament Local de Urbanism, abordând aspecte precum funcțiuni, regim de înălțime, POT și CUT.

1.3. Metodologie

Metodologia utilizată pentru elaborarea acestui studiu este una interdisciplinară, combinând instrumente și abordări din domeniile urbanismului, istoriei, arhitecturii și geografiei. Procesul de cercetare este structurat pe patru etape logice, asigurând o trecere sistematică de la colectarea datelor la formularea propunerilor normative.

Etapa 1: Cercetarea documentară și de arhivă. Această etapă fundamentală implică identificarea, colectarea și analiza critică a surselor primare și secundare relevante. Sursele utilizate includ:

- Studii istorice și monografii locale:** Pentru a înțelege contextul cronologic și evenimential.
- Hărți și planuri istorice:** Planuri directe, planuri cadastrale vechi (austriece, secol XIX) și hărți militare (Harta Iosefină, planuri directe de tragere), esențiale pentru analiza morfologică.
- Documentații de urbanism anterioare (PUG, PUZ):** Pentru a înțelege evoluția recentă a reglementărilor.
- Baze de date oficiale:** Lista Monumentelor Istorice (LMI) și Repertoriul Arheologic Național (RAN).
- Fonduri de arhivă:** Fotografii de epocă și documente administrative.

Etapa 2: Cercetarea de teren (in situ). Această etapă are rolul de a valida, completa și nuanța informațiile din sursele documentare. Constă în:

- Releveul zonelor de interes:** Parcurgerea sistematică a zonelor cu potențial de patrimoniu.
- Documentarea fotografică:** Realizarea unui fond fotografic complet al fondului construit și al peisajului.
- Identificarea directă:** Evaluarea stării de conservare, a disfuncționalităților și a intervențiilor recente, folosind fișe de analiză pe teren pentru o colectare unitară a datelor.



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

Studiu Istoric, Studiu Peisagistic

Etapa 3: Analiza și sinteza informațiilor. Aceasta este cea mai complexă fază și implică utilizarea intensivă a sistemelor informaționale geografice (GIS) pentru corelarea datelor spațiale. Sub-procesele includ:

- **Analiza morfologică:** Studiul evoluției tramei stradale și a parcelarului prin suprapunerea georeferențiată a hărților istorice.
- **Analiza tipologică și stilistică:** Clasificarea fondului construit pe baza caracteristicilor arhitecturale.
- **Diagnoza integrată:** Corelarea stării de conservare cu factorii de risc și presiunile antropice.
- **Abordarea participativă:** Integrarea percepțiilor din partea comunității locale, colectate prin analiza unor consultări publice anterioare sau interviuri cu actori relevanți.

Etapa 4: Faza propositivă. Pe baza sintezei diagnostice, se trece la formularea propunerilor concrete, proces care implică:

- **Delimitarea fundamentată a zonelor protejate:** Trasarea perimetrelor pe suport cadastral, pe baza unor criterii clare (coerență stilistică, vechime, valoare peisagistică).
- **Elaborarea reglementărilor urbanistice specifice:** Redactarea articolelor de regulament, compatibile cu structura unui RLU.
- **Verificarea coerenței:** Asigurarea coerenței interne (între diagnoză și propuneri) și externe (alinierea la PATJ/PATN și la strategiile de dezvoltare locală).
- **Validarea DNSH:** Verificarea conformității propunerilor cu cele șase obiective de mediu ale UE.

Întregul proces este documentat transparent, astfel încât fiecare concluzie și propunere poate fi trasată înapoi la datele și analizele care au generat-o. Livrabilele finale (text, hărți, proiect de RLU, date GIS) sunt structurate pentru a fi direct operabile de către administrația publică și proiectanți.



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

Studiu Istoric, Studiu Peisagistic

2. CADRUL LEGAL ȘI STRATEGIC DE REFERINȚĂ

Orice intervenție asupra teritoriului cu valoare istorică este subordonată unui ansamblu ierarhic de legi, strategii și planuri preexistente, care formează un cadru normativ complex. Problema fundamentală este lipsa de corelare și de înțelegere aprofundată a acestui cadru, ceea ce conduce frecvent la elaborarea unor propuneri urbanistice neconforme, incoerente sau care ignoră oportunități strategice. Consecința directă, pe care acest studiu o adresează, este necesitatea de a inventaria, analiza și corela cadrul normativ și de planificare, de la nivel național la cel local, pentru a asigura o fundamentare legală și strategică riguroasă a propunerilor. Acest capitol stabilește relevanța fiecărui document pentru problematica specifică a protejării patrimoniului, conturând constrângerile, obligațiile și oportunitățile care guvernează elaborarea Planului Urbanistic General (PUG).

Analiza este structurată pe trei paliere ierarhice pentru a asigura claritatea. Primul palier, cel mai important, investighează legislația primară națională care definește principiile și procedurile în urbanism și protejarea monumentelor, formând baza non-negociabilă a oricărei intervenții. Al doilea palier analizează documentațiile de amenajare a teritoriului, care transpun aceste principii la scară regională și județeană, definind contextul strategic supra-local. Al treilea palier examinează cadrul local de planificare și avizare, identificând strategiile locale (precum SIDU sau PMUD) și rolul instituțiilor cheie în procesul decizional. Această structurare ierarhică permite o înțelegere clară a modului în care deciziile de la diferite niveluri se influențează reciproc, condiționând în mod direct soluțiile tehnice și normative propuse în acest studiu. Fiecare componentă a acestui cadru este analizată nu doar descriptiv, ci și prin prisma impactului său direct asupra reglementărilor ce vor fi formulate în PUG și în Regulamentul Local de Urbanism (RLU).

2.1. Cadrul Legal de Referință

Constatarea factuală este că domeniile amenajării teritoriului, urbanismului și protejării patrimoniului sunt reglementate de un set de acte normative fundamentale, a căror aplicare concurentă este obligatorie. Problema este că aplicarea lor fragmentată, fără o viziune de sistem, generează conflicte de interpretare, blocaje procedurale și ineficiență în protejarea reală a valorilor culturale. Consecința este necesitatea de a analiza aceste legi în interdependența lor, pentru a construi o bază normativă coerentă pentru prezentul studiu, clarificând ierarhia și complementaritatea lor.



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

Studiu Istoric, Studiu Peisagistic

Principalul pilon legislativ pentru acest demers este Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul. Această lege stabilește ierarhia și conținutul documentațiilor de urbanism, de la Planul de Amenajare a Teritoriului Național (PATN) la Planul Urbanistic de Detaliu (PUD). O implicație directă și non-negociabilă pentru acest studiu este obligația PUG-ului de a delimita și reglementa zonele protejate. Astfel, prezentul studiu răspunde direct unei cerințe legale, oferind fundamentarea științifică pentru una dintre cele mai importante componente ale PUG-ului, anume capitolul dedicat protejării patrimoniului. Legea definește, de asemenea, procedura de avizare și aprobare, precum și caracterul de act normativ al PUG-ului, ceea ce înseamnă că regulile stabilite aici devin obligatorii pentru toți actorii din teritoriu.

Al doilea pilon esențial este Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice. Acest act normativ definește regimul juridic al monumentelor istorice, categoriile de clasare (grupa A - valoare națională/universală și grupa B - valoare locală) și instituie obligativitatea zonelor de protecție. Problema practică, identificată la nivel național, este că delimitarea specifică a acestor zone de protecție lipsește în multe cazuri, lăsând loc interpretărilor subiective. Consecința pentru acest studiu este obligația de a oferi propuneri concrete și argumentate pentru delimitarea acestor zone. O implicație majoră a legii este obligativitatea obținerii avizului de la Ministerul Culturii (sau serviciile sale deconcentrate) pentru orice tip de intervenție asupra unui monument sau în zona sa de protecție. Absența acestui aviz atrage nulitatea autorizației de construire. Studiul trebuie, așadar, să formuleze propuneri care să fie nu doar urbanistic coerente, ci și acceptabile din punct de vedere al exigențelor de conservare-restaurare.

Cadrul legal este completat de Ordonanța Guvernului nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic. Aceasta reglementează regimul juridic al siturilor arheologice înscrise în Repertoriul Arheologic Național (RAN) și stabilește procedura obligatorie de descărcare de sarcină arheologică pentru orice lucrare care implică săpături în aceste zone. Problema pentru investitori este adesea necunoașterea acestor constrângeri, ceea ce duce la întârzieri și costuri neprevăzute. Consecința pentru PUG este obligația de a cartografia cu precizie aceste situri și de a introduce în RLU prevederi clare privind obligativitatea parcurgerii procedurii de cercetare arheologică preventivă înainte de autorizarea construcțiilor. La nivel strategic, cadrul este definit de Legea nr. 5/2000, care aprobă Planul de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a III-a - Zone protejate. Acest document identifică, la nivel național, ansamblurile și siturile istorice de valoare excepțională, oferind un prim nivel de recunoaștere strategică.



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

Studiu Istoric, Studiu Peisagistic

Acest ansamblu de legi specifice este completat de acte normative conexe, cu impact direct asupra teritoriului. Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții definesc cadrul procedural și tehnic general pentru orice intervenție. Regulamentul General de Urbanism (aprobat prin HG nr. 525/1996) oferă un set de reguli de bază care se aplică în absența unui PUG aprobat sau care completează regulamentele locale. O intervenție într-o zonă protejată necesită, așadar, o navigare complexă prin acest sistem legislativ, necesitând conformitatea simultană cu reglementările de urbanism (Legea 350/2001), de protejare a monumentelor (Legea 422/2001), de protecție arheologică (OG 43/2000), de autorizare (Legea 50/1991) și de calitate tehnică (Legea 10/1995).

Tabelul 1 - Acte normative relevante pentru patrimoniu și urbanism

Act Normativ Principal	Obiect de Reglementare	Relevanță pentru Studiu
Legea nr. 350/2001	Urbanismul și amenajarea teritoriului	Stabilește obligativitatea PUG de a delimita zone protejate și ierarhia planurilor.
Legea nr. 422/2001	Protejarea monumentelor istorice	Definește regimul monumentelor, al zonelor de protecție și procedura de avizare.
OG nr. 43/2000	Protecția patrimoniului arheologic	Reglementează regimul siturilor RAN și cercetarea arheologică preventivă.
Legea nr. 5/2000	Aprobarea PATN - Secțiunea a III-a	Identifică la nivel național zonele construite și naturale de valoare.
Legea nr. 50/1991	Autorizarea lucrărilor de construcții	Stabilește procedura prin care reglementările PUG devin operabile.
Legea nr. 10/1995	Calitatea în construcții	Definește cerințele tehnice esențiale, adaptabile la specificul clădirilor istorice.



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

Studiu Istoric, Studiu Peisagistic

2.2. Cadrul Strategic Supraordonat

Constatarea factuală este că planificarea urbană locală se înscrie într-o ierarhie strategică, fiind obligată să respecte și să detalieze prevederile documentațiilor de amenajare a teritoriului de rang superior. Problema este adesea lipsa de corelare sau detalieri a acestor strategii la nivel local, ceea ce poate duce la politici urbane izolate. Consecința este că prezentul studiu trebuie să asigure coerența propunerilor sale cu viziunea de dezvoltare la scară regională și națională. Principalul document de referință la nivel național, Planul de Amenajare a Teritoriului Național (PATN), în special Secțiunea a III-a - Zone protejate (aprobată prin Legea nr. 5/2000), identifică ariile naturale și zonele construite valoroase, dar delimitările sale sunt generale și necesită detalieri. Implicația pentru acest studiu este obligația de a prelua aceste directive strategice naționale și de a le transpune la scara 1:5000 a PUG-ului, asigurând coerența ierarhică a planificării și contribuind la atingerea unor obiective de interes național.

La nivel județean, Planul de Amenajare a Teritoriului Județean (PATJ) transpune prevederile PATN și definește politici de dezvoltare echilibrată, inclusiv pentru patrimoniul cultural. Constatarea este că PATJ-ul în vigoare pentru județul în care se află localitatea studiată stabilește direcții strategice clare privind reabilitarea zonelor istorice, conservarea peisajului cultural și dezvoltarea turismului cultural ca axă prioritară. Problema este că aceste direcții sunt adesea formulate la un nivel de generalitate care necesită o operaționalizare concretă la scara PUG. Consecința este că acest studiu are rolul de a prelua aceste direcții de acțiune recomandate și de a le traduce în reglementări specifice și în propuneri de proiecte concrete, fundamentate pe analiza specifică a localității. Orice neconcordanță între propunerile studiului și prevederile PATJ va fi temeinic justificată, asigurând conformitatea legală, dar permițând și o adaptare la realitățile locale.

Pe lângă documentațiile de amenajare a teritoriului, sunt luate în considerare și alte documente strategice cu impact asupra dezvoltării locale și regionale. Strategia Națională pentru Cultură și Patrimoniu oferă direcții privind politicile de finanțare, managementul patrimoniului și educația în domeniu. Documentele europene, precum Agenda Urbană a UE sau Noul Bauhaus European, influențează abordarea privind regenerarea orașelor istorice, punând accent pe sustenabilitate, incluziune și calitate estetică. De asemenea, strategiile de dezvoltare regională (PDR) pot conține axe prioritare dedicate turismului cultural, conservării patrimoniului sau eficienței energetice a clădirilor istorice, deschizând oportunități importante de finanțare. Corelarea cu aceste documente strategice este esențială pentru a ancora propunerile studiului într-o viziune de dezvoltare 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

Studiu Istoric, Studiu Peisagistic

largă, pentru a identifica potențiale sinergii și pentru a crește șansele de finanțare a proiectelor propuse. Se va realiza o matrice de corelare care să evidențieze modul în care obiectivele specifice ale studiului răspund direcțiilor strategice definite în aceste documente, transformând studiul într-o componentă activă a unor politici publice coerente.

2.3. Cadrul Local de Planificare și Avizare

Constatarea factuală este că, la nivel local, strategiile de dezvoltare existente, precum Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană (SIDU) sau Planul de Mobilitate Urbană Durabilă (PMUD), conturează viziunea pe termen mediu și lung a comunității. Problema este că, adesea, componenta de patrimoniu cultural este tratată superficial sau tangențial în aceste documente strategice, fiind văzută mai mult ca o constrângere decât ca o resursă. Consecința este că prezentul studiu de fundamentare trebuie să asigure o integrare solidă și argumentată a obiectivelor de protejare și valorificare a patrimoniului în aceste strategii. O propunere de regenerare a centrului istoric, de exemplu, trebuie corelată direct cu strategia de dezvoltare economică locală (prin potențialul de a atrage turism și industrii creative) și cu Planul de Mobilitate Urbană Durabilă (prin propuneri de pietonizare și restricționare a traficului), asigurând o abordare transversală și sinergică.

Un element central la nivel local este cadrul de avizare. Constatarea este că orice documentație de urbanism care vizează zone protejate, precum și orice proiect de intervenție în aceste zone, necesită un circuit de avizare complex și adesea anevoios. Problema principală este durata și complexitatea acestui proces, care pot descuraja inițiativele de calitate. Consecința este necesitatea identificării clare a tuturor avizatorilor implicați și a cerințelor lor specifice, pentru a anticipa și a pregăti documentațiile necesare. Autoritatea cheie în acest proces este Ministerul Culturii, prin Direcțiile Județene pentru Cultură (DJC) și comisiile de specialitate (Comisia Zonală a Monumentelor Istorice - CZMI și Comisia Națională a Monumentelor Istorice - CNMI). Avizul acestor foruri, care validează rigoarea științifică a fundamentării și calitatea soluțiilor propuse, este o condiție eliminatorie pentru aprobarea PUG-ului. La acesta se adaugă avize sectoriale de la alte instituții, precum Agenția pentru Protecția Mediului, Inspectoratul pentru Situații de Urgență sau administratorii de rețele edilitare. Implicația pentru prezentul studiu este obligația de a fi elaborat la un standard de calitate care să răspundă exigențelor acestor instituții și de a pregăti documentațiile suport necesare, pentru a fluidiza procesul de aprobare și pentru a reduce riscul de blocaje administrative.



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

Studiu Istoric, Studiu Peisagistic

3. ÎNCADRAREA ÎN CONTEXTUL TERITORIAL EXTINS

Dezvoltarea Localității Studiate este un proces inseparabil legat de relațiile dinamice cu teritoriul înconjurător, fiind modelată de rețeaua de localități istorice, de axele de comunicație majore și de schimburile economice regionale. Constatarea factuală de la care pornește demersul este că presiunile și oportunitățile de dezvoltare actuale, de la expansiunea imobiliară la potențialul turistic, își au rădăcinile în aceste dinamici teritoriale de lungă durată, definite de ierarhii și fluxuri consolidate în timp. Problema clară este riscul elaborării unor politici urbanistice deconectate de logica teritorială istorică, care pot genera conflicte funcționale, pot submina identitatea regională și pot ignora potențialul de cooperare intercomunitară. Consecința directă, care definește scopul acestui capitol și implicația sa pentru PUG, este necesitatea de a oferi o perspectivă externă, multiscalară, esențială pentru fundamentarea unor decizii de planificare coerente și sustenabile, aliniată cu principiile de dezvoltare teritorială echilibrată, conform Legii nr. 350/2001.

Demersul metodologic se bazează pe o analiză multiscalară, corelând surse cartografice istorice, precum Harta Iosefină sau planurile directoare din secolul al XIX-lea, cu date documentare despre fluxuri comerciale, administrative și culturale. Se urmărește reconstituirea rolului pe care Localitatea Studiată l-a jucat în diverse perioade istorice în cadrul rețelei de așezări din care făcea parte, de la un posibil punct de târg local la un centru meșteșugăresc sau un nod administrativ. Sunt identificate axele de comunicație care au facilitat sau, dimpotrivă, au limitat dezvoltarea sa și se analizează impactul modificărilor de granițe administrative asupra relațiilor de vecinătate. Acest demers nu este unul pur academic, ci unul operațional: fiecare concluzie este tradusă într-o implicație directă pentru Planul Urbanistic General (PUG), oferind o fundamentare robustă pentru reglementările privind zonele funcționale, dezvoltarea infrastructurii și politicile de cooperare inter-comunală. Astfel, analiza teritorială devine un instrument proactiv, nu doar o simplă descriere, ghidând planificarea spre soluții care valorifică moștenirea istorică și consolidează poziția localității în context regional.

3.1. Rețeaua de localități istorice și rolul regional

Poziția Localității Studiate în cadrul rețelei de așezări istorice din regiune este definită de un set de factori geografici și istorico-economici care i-au conferit un rol specific în diferite epoci. Constatarea factuală este că așezarea nu a funcționat ca o entitate autonomă, ci ca un nod într-un sistem teritorial mai larg, a cărui structură a fost influențată de centre de putere precum orașe principale, cetăți istorice sau mănăstiri fortificate. Problema analitică este de a evalua corect gradul



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

Studiu Istoric, Studiu Peisagistic

de centralitate sau perifericitate al localității în diferite momente istorice, pentru a înțelege sursele dezvoltării sau stagnerii sale. Consecința directă pentru PUG este necesitatea de a fundamenta strategiile de dezvoltare actuale pe o înțelegere corectă a avantajelor competitive istorice (ex: rol de târg, nod de comunicație) și a vulnerabilităților (ex: izolare, dependență de un singur centru polarizator), pentru a promova o dezvoltare sustenabilă, aliniată la specificul regional.

Analiza hărților istorice, precum ridicările topografice militare, relevă o ierarhie a așezărilor în care localitatea ocupa o poziție intermediară, de târg local (ceea ce implică existența unor privilegii comerciale și a unei piețe organizate), sau una periferică, cu funcțiuni predominant agricole. Relația cu centrele de putere regionale a fost una complexă: de subordonare administrativă (apartenența la o anumită unitate teritorială), de complementaritate economică (schimburi de produse agricole contra produse meșteșugărești) sau de competiție pentru resurse (acces la căi de comunicație, controlul unor puncte de vamă). Distanța față de poliile regionali, măsurată în ore de mers, a fost un factor determinant pentru gradul său de autonomie. Implicația pentru PUG este că orice strategie de dezvoltare turistică sau economică trebuie să ia în considerare această rețea istorică de relații, identificând partenerii tradiționali și potențialul de a crea circuite culturale sau economice comune, în spiritul cooperării inter-comunale promovate de Legea nr. 350/2001. De exemplu, un fost drum comercial care lega localitatea de un oraș vecin poate fi reactivat ca axă de dezvoltare turistică.

Rolul regional al localității a fost, de asemenea, puternic influențat de caracteristicile cadrului natural. Prezența unui râu navigabil, a unor resurse de subsol sau a unor terenuri agricole fertile a favorizat anumite specializări economice. Dacă localitatea a fost un centru de extracție a sării, ea a funcționat ca un pol economic pentru o întreagă microregiune, generând fluxuri de mărfuri și forță de muncă. Pe de altă parte, o poziție defensivă, pe o terasă înaltă, i-a putut conferi un rol strategic-militar, plasând-o în relații de subordonare sau alianță cu cetățile din apropiere. Funcția sa religioasă, marcată de prezența unei biserici importante, a putut transforma localitatea într-un centru de pelerinaj, cu impact asupra rețelei de drumuri și a schimburilor culturale. Aceste funcții nu se exclud reciproc, iar în diferite perioade istorice, una dintre ele a putut deveni dominantă. Cartografierea acestor poli funcționali și a ariilor lor de influență permite o înțelegere nuanțată a locului pe care localitatea l-a ocupat în organizarea teritorială. Implicația pentru PUG este necesitatea de a proteja, prin reglementări specifice, peisajul cultural asociat acestor funcții istorice (ex: zone agricole tradiționale, coridoare vizuale către repere religioase), conform principiilor de protecție a patrimoniului definite de Legea nr. 422/2001.



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

Studiu Istoric, Studiu Peisagistic

Relațiile de concurență sau complementaritate cu localitățile învecinate reprezintă un alt factor cheie. Localitatea s-a putut afla în competiție directă cu alte așezări pentru statutul de centru de târg, o rivalitate care a putut stimula sau frâna dezvoltarea. Pe de altă parte, au existat și relații de complementaritate, în care așezări cu profiluri diferite au format un sistem economic funcțional. De exemplu, localitatea a putut fi un centru meșteșugăresc care prelucra materiile prime agricole provenite din satele învecinate, creând o dependență economică reciprocă. Aceste interacțiuni sunt vizibile adesea în structura rețelei de drumuri locale. Problematika principală este de a reconstitui, din surse fragmentare, o imagine coerentă a acestui sistem, pentru a evalua gradul de centralitate. Această evaluare este fundamentală pentru orice strategie viitoare, deoarece modelele de cooperare au o inerție istorică puternică. Impactul acestui rol regional asupra structurii interne a localității este vizibil în mai multe aspecte. O localitate cu funcție de târg va dezvolta un spațiu central generos, o piață, capabilă să găzduiască evenimente periodice. Căile de comunicație regionale au determinat axele principale de dezvoltare urbană. De asemenea, prezența unor comunități etnice specifice, atrase de oportunitățile economice, a putut duce la formarea unor cartiere distincte. Prin urmare, analiza contextului teritorial extins nu este un exercițiu pur istoric, ci un instrument esențial pentru a decoda logica internă a formei urbane. Fiecare decizie de planificare viitoare trebuie să țină cont de aceste straturi profunde, pentru a se asigura că noile dezvoltări se integrează armonios într-o structură modelată de secole de interacțiuni regionale.

3.2. Căi de comunicație majore și influența lor istorică

Rețeaua de căi de comunicație a funcționat ca un sistem vascular care a irigat și a modelat întreaga rețea de așezări, având un impact direct și măsurabil asupra dezvoltării Localității Studiate. Constatarea factuală este că prezența sau absența în proximitatea unui drum comercial major, a unei căi de transhumanță sau a unei linii de cale ferată a determinat prosperitatea sau stagnarea așezării. Problema analitică este reconstituirea traseelor istorice, care adesea nu corespund cu cele actuale, și evaluarea impactului lor ierarhic. Consecința pentru PUG este necesitatea de a fundamenta dezvoltarea infrastructurii actuale pe o înțelegere a axelor istorice de conectivitate, valorificând coridoarele de transport consolidate în timp și gestionând conflictele generate de suprapunerea fluxurilor moderne peste o tramă istorică.

Drumurile istorice majore, precum vechile drumuri romane sau drumurile medievale ale sării, au conectat regiuni îndepărtate și au plasat localitățile de pe traseul lor într-o poziție privilegiată. Aceste artere nu erau simple linii pe hartă, ci coridoare complexe, cu o infrastructură proprie ce includea hanuri, puncte de pază și locuri de popas. Poziționarea localității direct pe un astfel 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

Studiu Istoric, Studiu Peisagistic

drum a dictat gradul său de expunere la fluxurile de mărfuri, idei și populații. Analiza detaliată a hărților istorice, de la cele militare din secolele XVIII-XIX la primele planuri cadastrale, permite o suprapunere a traseelor istorice peste rețeaua actuală. De multe ori, drumurile principale de astăzi urmează, în linii mari, trasee vechi de secole. În alte cazuri, construirea unor noi artere, precum o șosea națională sau o cale ferată, a putut duce la marginalizarea unor drumuri vechi și a localităților dependente de acestea. Acest fenomen de "deviere a fluxurilor" este un mecanism esențial de transformare a ierarhiei teritoriale. De exemplu, construcția unei căi ferate în secolul al XIX-lea a putut duce la dezvoltarea explozivă a localităților cu gară și la declinul târgurilor tradiționale neconectate. Consecința directă a acestor dinamici este că anumite zone ale localității, care în trecut erau centrale, au putut deveni periferice. Această inversare a ierarhiei spațiale trebuie înțeleasă pentru a fundamenta corect politicile de regenerare urbană, iar PUG-ul poate propune măsuri de revitalizare pentru aceste zone istorice marginalizate.

Impactul căilor de comunicație nu a fost doar economic, ci și cultural și social. Drumurile majore au fost vectori pentru difuzia inovațiilor tehnologice și a stilurilor arhitecturale. O localitate bine conectată a fost mai expusă la influențe externe, reflectate într-o diversitate mai mare a fondului construit și într-o structură socială complexă. Prezența negustorilor din diferite regiuni a lăsat urme în patrimoniul material și imaterial. Pe de altă parte, localitățile mai izolate au conservat mai bine formele de cultură tradițională, dar au fost mai vulnerabile la stagnare economică. Evaluarea gradului de conectivitate istorică implică o analiză a "permeabilității" sale. Înțelegerea acestor transferuri culturale este importantă pentru a defini corect specificul local, care nu este întotdeauna un produs pur autohton, ci adesea rezultatul unui proces complex de hibridizare. Implicația pentru PUG este dublă: pe de o parte, protejarea elementelor de arhitectură care atestă aceste influențe externe, conform Legii 422/2001, și, pe de altă parte, valorificarea diversității culturale ca o resursă în strategiile de marketing urban.

În contextul planificării actuale, moștenirea rețelei istorice de drumuri are implicații directe. Există oportunitatea de a valorifica traseele istorice ca axe de dezvoltare turistică sau coridoare verzi. Un vechi drum de poștă poate fi reactivat ca traseu de drumeție sau pistă de biciclete, proiect ce poate fi integrat în strategiile de dezvoltare durabilă. Pe de altă parte, persistența unor modele de trafic istorice generează conflicte. Străzi concepute pentru trafic hipo sunt astăzi suprasolicitate de traficul auto, generând congestie, poluare și degradarea fondului construit. O diagnoză corectă 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

Studiu Istoric, Studiu Peisagistic

rețelei stradale trebuie să ia în considerare această dimensiune istorică pentru a propune soluții. Propunerile de reglementare din PUG pot include:

1. **Protejarea amprizei unor drumuri istorice**, chiar dacă nu mai au un rol major, pentru valoarea lor documentară;
2. **Implementarea unor măsuri de management al traficului** în zonele centrale (instituirea de sensuri unice, limitări de tonaj, zone pietonale), pentru a reduce conflictul cu structura istorică;
3. **Ierarhizarea rețelei stradale** pe criterii funcționale și istorice, transformând analiza conectivității într-un instrument proactiv de planificare.

3.3. Relații economice și culturale regionale

Analiza relațiilor economice pe care Localitatea Studiată le-a întreținut cu regiunea este fundamentală pentru a înțelege sursele prosperității sau ale declinului său. Constatarea factuală este că profilul economic al așezării a fost determinat de resursele locale și de oportunitățile pieței regionale, funcționând ca un sistem de schimburi specializate. Problema este că multe dintre aceste funcțiuni economice tradiționale (meșteșuguri, târguri) au dispărut, lăsând un vid funcțional și identitar. Consecința pentru PUG este necesitatea de a evalua potențialul de revitalizare a acestor funcțiuni într-o formă contemporană (ex: turism meșteșugăresc, piețe de produse locale) și de a crea cadrul urbanistic care să le susțină.

Dacă localitatea dispunea de resurse precum terenuri agricole fertile, păduri sau zăcăminte minerale, a putut dezvolta un rol de producător și exportator. Târgurile periodice, atestate documentar, au jucat un rol crucial în acest sistem, fiind puncte de convergență pentru producătorii locali și negustorii din regiune. Participarea la aceste târguri a fost un indicator direct al vitalității economice. Sursele documentare, precum registrele vamale, pot oferi informații despre natura și volumul acestor schimburi, permițând identificarea partenerilor economici tradiționali. Implicația pentru PUG este că spațiile publice care au găzduit istoric aceste târguri (piețe, oboare) au o valoare memorială și funcțională care ar trebui protejată și reactivată. Regulamentul poate prevedea menținerea caracterului deschis al acestor spații și permiterea organizării de evenimente periodice care să continue, într-o formă modernă, tradiția schimburilor. Pe lângă schimburile comerciale, relațiile culturale au jucat un rol important în modelarea identității locale, fiind facilitate de circulația elitelor, pelerinaje religioase sau activitatea breslelor.



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

Studiu Istoric, Studiu Peisagistic

Apartenența la o anumită eparhie a plasat localitatea într-o sferă de influență culturală specifică, vizibilă în arhitectura bisericilor. Prezența unor meșteri constructori veniți din alte regiuni a putut introduce elemente stilistice noi, asimilate și adaptate local. Legăturile cu centre universitare sau monastice au facilitat accesul la cărți, idei și modele culturale. Urmele acestor influențe pot fi identificate prin analiza comparativă a elementelor de arhitectură, demonstrând că patrimoniul local este rezultatul unui dialog continuu. Implicația pentru PUG este necesitatea de a proteja clădirile care reprezintă mărturiile ale acestor schimburi, chiar dacă nu sunt monumente clasate, pentru valoarea lor documentară privind diversitatea culturală a localității.

Interacțiunile economice și culturale au generat o anumită specializare funcțională. Localitatea s-a putut specializa ca un centru meșteșugăresc, un nod comercial sau un centru administrativ. Această specializare a atras o anumită structură socială și a generat un anumit tip de peisaj urban. Problema analitică este de a stabili care a fost funcția dominantă în diferite perioade și cum a influențat aceasta organizarea internă. Această informație are relevanță directă pentru strategiile de dezvoltare actuale, deoarece reconversia unor funcții economice tradiționale poate reprezenta o oportunitate de dezvoltare durabilă. Studiul relațiilor regionale trebuie să ia în considerare și aspectele demografice, precum migrația. De-a lungul istoriei, localitatea a putut atrage coloniști din alte regiuni. Acești nou-veniți au adus tradiții și tehnici constructive care au interacționat cu fondul local, generând un proces de hibridizare culturală. Reconstituirea acestor fluxuri este importantă pentru a înțelege dinamica populației și pentru a promova politici de coeziune socială.

3.4. Evoluția limitelor administrative și impactul teritorial

Modificările succesive ale limitelor administrative reprezintă un factor cu impact profund, adesea subestimat, asupra evoluției unei localități. Constatarea factuală este că statutul administrativ al Localității Studiate (sat, târg, reședință de plasă) a variat de-a lungul timpului, fiecare schimbare generând modificări ale limitelor, responsabilităților și oportunităților. Problema este că aceste reconfigurări, deși pur administrative, au avut efecte concrete și durabile asupra structurii teritoriale și a relațiilor funcționale. Consecința pentru PUG este necesitatea de a înțelege aceste straturi istorice administrative pentru a fundamenta corect politicile actuale de cooperare inter-comunală și de dezvoltare a infrastructurii.

Promovarea la rang de centru administrativ a atras investiții în clădiri publice (primărie, judecătorie), infrastructură și servicii, consolidând rolul polarizator al așezării. În schimb, pierderea acestui statut a putut duce la stagnare. Reconstituirea acestor etape este crucială pentru



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

Studiu Istoric, Studiu Peisagistic

a înțelege salturile sau regresele din dezvoltarea urbană. O consecință directă a fost reconfigurarea relațiilor cu localitățile învecinate. Includerea sau excluderea anumitor sate a schimbat baza de impozitare și piața de desfacere. Analiza hărților administrative din diferite perioade este esențială pentru a vizualiza aceste transformări. Aceste schimbări au putut genera tensiuni sau au putut consolida legături funcționale preexistente, având un impact direct asupra accesului la servicii. Persistența unor legături funcționale care contrazic limitele actuale poate fi un indicator al unor structuri teritoriale istorice încă active. Implicația pentru PUG este că planificarea infrastructurii de transport sau a serviciilor publice (școli, dispensare) trebuie să țină cont de aceste bazine funcționale reale, nu doar de limitele administrative stricte.

Fostele granițe între provincii sau județe pot fi marcate prin pietre de hotar, puncte de vamă sau diferențe în structura parcelarului. Identificarea acestor "cicatrici" în teritoriu este importantă pentru a explica discontinuități ale peisajului cultural. De exemplu, o fostă graniță militară a putut genera o linie de fortificații care a împiedicat dezvoltarea construcțiilor. Analiza toponimiei poate oferi indicii prețioase. Suprapunerea acestor limite istorice peste planul cadastral actual poate releva modele de proprietate și de utilizare a terenului care nu pot fi explicate altfel. Implicația pentru PUG este că aceste linii de demarcație istorică, deși nu mai au funcție administrativă, pot fi protejate ca elemente de patrimoniu peisagistic, prin instituirea unor coridoare de protecție sau prin integrarea lor în trasee turistice tematice.

Înțelegerea evoluției administrative are implicații directe asupra planificării intercomunale. Modelele de cooperare actuale, precum asociațiile de dezvoltare intercomunitară (ADI) sau grupurile de acțiune locală (GAL), au șanse mai mari de succes dacă se bazează pe afinități și legături funcționale consolidate în timp. Analiza istorică poate evidenția partenerii tradiționali ai localității. Propunerile de dezvoltare teritorială din PUG trebuie să țină cont de acest context relațional și să promoveze proiecte care întăresc legăturile funcționale benefice. Astfel, analiza evoluției administrative devine un instrument de planificare strategică, permițând ancorarea viziunilor de viitor în realitățile profunde ale teritoriului și pregătind tranziția către analiza evoluției interne a localității, care va fi detaliată în capitolul următor.



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

Studiu Istoric, Studiu Peisagistic

4. EVOLUȚIA ISTORICĂ A LOCALITĂȚII

Forma urbană actuală a localității este un document stratificat, rezultatul unui proces istoric continuu, ale cărui etape sunt lizibile în structura sa fizică. Constatarea factuală de la care pornește orice analiză este existența unor straturi istorice distincte, de la primele mențiuni documentare la transformările contemporane. Problema clară este că, în absența unei reconstituiri cronologice și spațiale a acestor etape, orice propunere urbanistică riscă să ignore logica intrinsecă a dezvoltării, generând intervenții nealiniate. Consecința directă pentru PUG este necesitatea de a fundamenta reglementările pe o analiză diacronică riguroasă, care identifică nucleul original, zonele de extindere și evenimentele majore ce au modelat configurația spațială. Acest demers se bazează pe coroborarea surselor scrise, a cartografiei istorice și a studiilor de specialitate pentru a construi o narațiune logică și operabilă a devenirii urbane.

4.1. Prima atestare documentară

Constatarea factuală este că identitatea istorică a așezării este ancorată documentar în secolul al XV-lea, printr-un act de danie emis de cancelaria domnească, păstrat în fondurile Arhivelor Naționale. Problema clară este caracterul laconic al acestei mențiuni: deși confirmă existența localității ca entitate recunoscută administrativ în contextul stabilirii unor hotare mănăstirești, oferă detalii minime despre statutul și mărimea sa. Consecința pentru cercetare este necesitatea de a corobora această sursă scrisă cu date arheologice (ceramică, unelte) și analize toponimice (originea slavă a numelui, posibil legată de un element geografic), pentru a contura o imagine plauzibilă a originilor, recunoscând că orice concluzie din această perioadă rămâne la nivel de ipoteză de lucru. Stabilirea acestui reper cronologic, chiar și cu aceste limitări, este primul pas esențial în reconstituirea traseului istoric al localității.

Importanța acestei prime mențiuni documentare depășește simplul aspect cronologic, reprezentând un act fondator în construcția memoriei colective. Contextul istoric general, marcat de consolidarea statelor feudale, susține ipoteza unei dezvoltări economice incipiente, bazate pe agricultură și comerț local. O problemă de cercetare încă deschisă este dacă evenimentul consemnat a fost un simplu act de înregistrare sau un act constitutiv, care a generat o nouă dinamică prin acordarea de privilegii (ex: drept de târg). Această distincție are implicații directe asupra modului în care interpretăm dezvoltarea ulterioară. Cercetarea istorică trebuie să continue analiza surselor pentru a clarifica acest aspect. Indiferent de răspuns, implicația pentru PUG este



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

Studiu Istoric, Studiu Peisagistic

recunoașterea vechimii așezării și a necesității de a proteja, prin măsuri specifice (precum cercetarea arheologică preventivă), zonele cu potențial arheologic legate de acest nucleu original.

4.2. Perioada medievală și modernă

Constatarea factuală este că evoluția localității în perioada medievală și modernă timpurie a fost un proces de creștere organică, generând o structură urbană care este încă lizibilă în trama stradală actuală. Problema este lipsa unor planuri din această perioadă, ceea ce face dificilă identificarea precisă a nucleului polarizator (biserica, piață de târg) și a etapelor de extindere. Consecința pentru analiză este necesitatea de a reconstitui această evoluție prin metode indirecte: analiza morfologică a tramei stradale, a parcelarului și corelarea cu primele reprezentări cartografice, precum Harta Iosefină de la sfârșitul secolului al XVIII-lea. Statutul juridic de proprietate domnească a oferit un cadru stabil, permițând dezvoltarea economică, confirmată de atestarea documentară a unor bresle de meșteșugari.

Epoca modernă timpurie, sub administrația fanariotă și ulterior cea regulamentară, introduce primele elemente de raționalizare. Constatarea este apariția unor clădiri administrative și a primelor alinieri stradale, care încep să regularizeze trama organică. Primele hărți militare oferă o imagine clară a configurației de la acel moment, evidențiind nucleul construit, rețeaua de drumuri și modul de utilizare a terenurilor, constituind o sursă primară de neînlocuit. Problema pentru PUG este gestionarea tensiunii dintre trama organică, valoroasă istoric, și necesitatea de a asigura o infrastructură funcțională modernă. Consecința este că reglementările urbanistice trebuie să fie nuanțate, impunând conservarea traseelor istorice în nucleul vechi și permițând intervenții de regularizare doar în zonele periferice sau unde conflictul funcțional este major. Pe plan arhitectural, pătrunderea stilurilor de influență occidentală, precum neoclasicismul, marchează o nouă etapă de dezvoltare, vizibilă la câteva reședințe boierești și clădiri publice.

4.3. Perioada interbelică

Constatarea factuală este că perioada interbelică reprezintă un moment de maxim avânt edilitar, care a lăsat un strat arhitectural și urbanistic coerent și valoros. Problema analitică este gradul de conservare inegal al acestui fond construit și lipsa unui statut de protecție formal pentru multe dintre clădirile reprezentative, care nu sunt clasate ca monumente. Consecința directă pentru PUG/RLU este necesitatea stringentă de a institui măsuri specifice de protecție pentru acest patrimoniu ambiental, pentru a preveni alterarea sa prin intervenții neadecvate (anvelopări, modificări de tâmplărie, supraetajări). Contextul favorabil al Marii Uniri și al stabilității



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

Studiu Istoric, Studiu Peisagistic

economice, cuplat cu noile tehnologii constructive (beton armat, cărămidă industrială), a permis apariția unor programe arhitecturale moderne: vile burgheze, imobile de raport, bănci, școli și cinematografe.

Aceste noi construcții adoptă limbajul stilurilor moderniste (Art Deco, funcționalism) și al stilului neoromânesc, creând fronturi stradale coerente de-a lungul bulevardelor principale și în noile cartiere rezidențiale. Fondul construit interbelic, definit prin eleganța compoziției și atenția la detaliu, constituie unul dintre principalele puncte tari ale identității urbane a localității. Tot în această perioadă apar primele planuri de sistematizare care, deși parțial implementate, au condus la regularizarea unor trasee stradale și la crearea de noi spații publice. Extinderea infrastructurii tehnice (electricitate, apă, canalizare) a contribuit decisiv la modernizarea habitatului. Implicația pentru PUG este dublă:

1. Protejarea, prin regulament, a clădirilor și ansamblurilor interbelice valoroase, condiționând strict intervențiile asupra acestora.
2. Continuarea logicii de dezvoltare coerentă inițiată de planurile de sistematizare interbelice, în special în ceea ce privește ierarhizarea rețelei stradale și calitatea spațiului public.

4.4. Perioada postbelică și contemporană

Constatarea factuală este că perioada postbelică, în special cea comunistă, a produs cele mai radicale transformări asupra structurii urbane, prin implementarea unui model de dezvoltare bazat pe industrializare și construcția de locuințe colective la scară mare. Problema fundamentală generată este conflictul morfologic și de scară dintre aceste ansambluri standardizate și țesutul istoric, care a dus la o imagine urbană fragmentată. Consecința, pe care PUG-ul trebuie să o gestioneze, este necesitatea de a media acest conflict prin reglementări care să atenueze rupturile de scară și să îmbunătățească integrarea acestor zone în structura generală a localității. Ansamblurile de blocuri, realizate pe baza unor planuri de sistematizare rigide, au fost amplasate fie pe terenuri libere la periferie, generând o extindere masivă, fie prin demolarea unor zone din țesutul istoric, producând traume în memoria locului.

Perioada post-1990 aduce noi transformări, adesea haotice, sub presiunea unei piețe imobiliare slab reglementate. Se constată trei fenomene majore:

- 1) Completarea spațiilor libere (plombări), adesea cu nerespectarea scării și caracterului contextului;



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

Studiu Istoric, Studiu Peisagistic

- 2) Supraetajarea clădirilor existente;
- 3) Extinderea necontrolată a zonelor rezidențiale la periferie (urban sprawl). Problema comună a acestor intervenții este lipsa unei viziuni de ansamblu. Consecința este o serie de conflicte în peisajul urban și o presiune suplimentară pe o infrastructură subdimensionată. Totuși, această perioadă a adus și oportunități, materializate prin reabilitarea unor clădiri de patrimoniu cu capital privat și o preocupare crescândă pentru calitatea spațiului public. Implicația pentru PUG este necesitatea de a introduce un cadru de reglementare ferm, care să controleze densificarea, să impună standarde de calitate pentru arhitectura nouă și să ghideze extinderea urbană prin Planuri Urbanistice Zonale (PUZ), pentru a asigura o dezvoltare coerentă și sustenabilă.

4.5. Analiza cartografică istorică

Constatarea factuală este că analiza cartografică istorică reprezintă instrumentul fundamental pentru reconstituirea obiectivă și măsurabilă a evoluției spațiale a localității. Problema metodologică este gradul variabil de precizie și de proiecție a hărților vechi, care necesită un proces riguros de corecție și interpretare. Consecința pentru acest studiu este obligativitatea utilizării tehnologiei GIS pentru georeferențierea și suprapunerea acestor documente cartografice, pentru a transforma o colecție de imagini disparate într-o bază de date spațială coerentă, capabilă să fundamenteze analiza morfologică. Acest proces permite identificarea cu precizie a etapelor de extindere, a modificărilor tramei stradale și a transformărilor în utilizarea terenului.

Procesul metodologic pornește de la cele mai vechi reprezentări cartografice, precum hărțile militare austriece din secolul al XVIII-lea, continuă cu planurile cadastrale de la începutul secolului XX și se încheie cu ortofotoplanurile contemporane. Fiecare hartă este georeferențiată pe baza unor puncte de control stabile. Prin această analiză diacronică, se determină perimetrul nucleului istoric originar și direcțiile de creștere. Analiza comparativă permite datarea relativă a tramei stradale, distingând zonele cu o tramă organică, medievală, de cele cu o tramă geometrică, planificată. Această stratigrafie a formei urbane este esențială pentru fundamentarea propunerilor de protecție a structurilor urbane istorice în PUG. De asemenea, se identifică elemente dispărute, precum fortificații sau cursuri de apă deviate, care explică anumite particularități ale structurii actuale. Odată reconstituită evoluția teritorială, se analizează transformările funcționale, comparând modul de utilizare a terenului. Rezultatele analizei sunt sintetizate într-o serie de planșe tematice care ilustrează grafic etapele de dezvoltare, constituind un suport vizual esențial.



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

Studiu Istoric, Studiu Peisagistic

Se pregătește astfel, în mod firesc, trecerea la analiza morfologică detaliată a tramei stradale și a parcellarului, care va fi abordată în capitolul următor.



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

Studiu Istoric, Studiu Peisagistic

5. ANALIZA MORFOLOGIEI URBANE: TRAMA STRADALĂ ȘI PARCELAR

Constatarea factuală este că structura fizică a Localității Studiate, formată din trama stradală și parcelar, reprezintă un document istoric fundamental, un "schelet" care dezvăluie logica formării și transformării așezării de-a lungul secolelor. Problema clară este că, în absența unei analize diacronice care să identifice straturile istorice (medieval organic, extinderi planificate), orice intervenție urbanistică riscă să ignore logica intrinsecă a dezvoltării, generând disfuncționalități. Consecința și, totodată, implicația pentru PUG/RLU este necesitatea de a fundamenta reglementările pe o înțelegere a mecanismelor de morfogeneză, protejând structurile valoroase și corectând disfuncționalitățile existente.

Demersul metodologic aplicat în acest capitol se bazează pe analiza comparativă a surselor cartografice istorice (planuri cadastrale, hărți militare) și pe corelarea acestora cu structura urbană actuală, utilizând instrumente GIS pentru suprapunere și analiză spațială. Sunt investigate rețeaua de străzi pentru a identifica ierarhia istorică, structura parcelarului pentru a evidenția tipologia recurente (gotic, "burg", rural) și spațiile publice pentru a le reconstitui rolul inițial. Acest demers este esențial pentru a fundamenta reglementările privind intervențiile în țesutul istoric, regimul alinierilor și al parcelarului, și protecția spațiilor publice cu valoare identitară.

5.1. Evoluția tramei stradale

Constatarea factuală principală este că rețeaua de străzi a Localității Studiate reprezintă un palimpsest, o suprapunere de logici de dezvoltare din perioade istorice distincte, unde o structură primară, organică, a fost parțial regularizată și extinsă în etape ulterioare. Problema clară este conflictul dintre aceste logici diferite, care se manifestă astăzi prin discontinuități în rețeaua majoră și intersecții atipice, generând dificultăți în traficul modern. Consecința pentru PUG/RLU este necesitatea de a ierarhiza rețeaua stradală nu doar pe criterii de trafic, ci și pe criterii de valoare istorică, instituind regimuri de intervenție diferite pentru trama istorică protejată și pentru cea modernă. Analiza identifică trei straturi morfologice: nucleul istoric organic, extinderile planificate rectangulare și dezvoltările postbelice fragmentate.

Nucleul istoric s-a dezvoltat organic în jurul unui pol generator, precum o piață de târg sau o biserică. Străzile din această zonă au un caracter sinuos, adaptat la topografie, cu lățimi reduse și variabile, dimensionate pentru circulația pietonală. Intersecțiile neregulate generează spații



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

Studiu Istoric, Studiu Peisagistic

publice de tip "lărgire". Persistența acestor trasee demonstrează robustețea structurii primare și impune un regim de protecție strict. Orice intervenție, de la modificarea profilului la noi aliniamente, trebuie să fie temeinic fundamentată și să respecte caracterul istoric.

Extinderile planificate din secolele XIX-XX au introdus o logică raționalistă, materializată în noi cartiere rezidențiale cu o tramă stradală preponderent ortogonală. Străzile sunt mai largi, cu profiluri constante și trotuare clar definite. Tensiunea dintre trama organică a nucleului și cea rectangulară a extinderilor este o caracteristică morfologică definitorie, generând zone de contact interesante, dar și problematice. Analiza modului de racordare între aceste două sisteme este esențială pentru a înțelege coerența rețelei actuale.

Perioada postbelică și dezvoltările recente au adăugat un nou strat, adesea caracterizat prin fragmentare. Zonele industriale și ansamblurile de locuințe colective au generat rețele funcționale, dar slab conectate la țesutul existent. Dezvoltările rezidențiale de tip suburban, cu străzi în fundătură, reduc permeabilitatea și cresc dependența de automobil. Problema majoră este lipsa unei viziuni de ansamblu, fiecare proiect generându-și propria rețea de acces. PUG-ul trebuie să adreseze această problemă prin stabilirea unei ierarhii clare a rețelei stradale și prin impunerea unor reguli de continuitate și conectivitate pentru orice dezvoltare nouă.

5.2. Tipologii de parcelar

Constatarea principală este că structura parcelarului reflectă etapele de dezvoltare istorică, păstrând tipologii medievale și moderne care constituie o valoare patrimonială în sine. Problema este presiunea constantă de transformare prin comasări, divizări sau dezvoltări de tip "calcan", care alterează scara țesutului urban. Consecința pentru PUG/RLU este necesitatea de a proteja tipologiile valoroase, prin reglementări care să controleze operațiunile funciare. Se identifică trei tipologii istorice: parcelarul alungit de tip medieval (gotic), parcelarul regulat de tip "burg" și parcelarul rural la periferie.

Parcelarul de tip medieval ("gotic" sau "fâșie") este caracteristic nucleului istoric, având un front stradal îngust (5-15 metri) și o adâncime mare (până la 100 de metri). Această tipologie a generat un front stradal continuu, cu un ritm dens al fațadelor. Gradul său de conservare este mediu, fiind afectat de comasări. Protejarea sa prin RLU este esențială și poate include măsuri de interzicere a comasărilor excesive și de condiționare a ocupării parcelelor.

A doua tipologie este parcelarul regulat, specific extinderilor planificate, cu parcele dreptunghiulare (fronturi de 15-25 metri). Aici s-au construit locuințe unifamiliale izolate sau



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

Studiu Istoric, Studiu Peisagistic

cuplate, generând un țesut urban mai aerisit, cu o prezență importantă a vegetației. Amenințarea principală este densificarea excesivă, prin construcții noi în spatele lotului, care elimină spațiul verde. PUG trebuie să protejeze caracterul acestor zone prin indicatori POT și CUT mai restrictivi și prin protejarea vegetației valoroase.

La periferia istorică se mai păstrează urmele unui parcellar de tip rural, cu parcele mari și gospodării organizate tradițional. Presiunea imobiliară recentă duce la o fragmentare haotică, prin dezmembrări pentru loturi mici de construcție, fără o planificare a spațiilor publice și a infrastructurii. PUG-ul trebuie să ghideze această dezvoltare prin elaborarea de PUZ-uri care să stabilească o tramă stradală coerentă, să aloce terenuri pentru dotări și să impună reguli privind dimensiunea minimă a parcelelor, asigurând o tranziție de calitate de la rural la urban.

5.3. Spații publice istorice

Constatarea este că spațiile publice istorice, precum piețele și lărgirile de stradă, reprezintă nodurile vitale ale structurii urbane și purtătorii principali ai memoriei colective, fiind configurate pentru funcțiuni sociale, economice și simbolice. Problema actuală este degradarea calității acestor spații, prin ocuparea excesivă de către parcări și prezența unui mobilier urban inadecvat. Consecința pentru PUG/RLU este necesitatea de a elabora reglementări specifice pentru protejarea și reabilitarea acestor spații, vizând configurația lor spațială, calitatea amenajărilor și arhitectura adiacentă.

La originea structurii urbane se află o piață centrală, fost centru economic, social și administrativ. Fronturile construite care o mărginesc sunt cele mai reprezentative, adăpostind case de negustori și clădiri publice. Funcțiunea dominantă astăzi este mixtă, comercial-pietonală, dar cu o presiune mare din partea traficului auto. Unul dintre obiectivele PUG ar trebui să fie recalibrarea funcțională a pieței centrale, prin reducerea traficului auto și crearea unui spațiu public de înaltă calitate, care să încurajeze interacțiunea socială și să pună în valoare patrimoniul.

Rețeaua urbană istorică include și spații publice secundare, cu roluri specializate: piețe specializate (Piața de Lemne), lărgiri de stradă în fața unor clădiri importante (biserici, școli) și târguri periodice organizate în spații deschise numite "maidane". Multe dintre acestea și-au pierdut funcțiunea și au fost construite sau transformate în parcări. O miză importantă a studiului este identificarea acestor spații "latente" și analiza oportunității de a le reactiva ca spații publice, prin proiecte de regenerare urbană, contribuind la descentralizarea vieții publice și la creșterea calității locuirii.



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

Studiu Istoric, Studiu Peisagistic

Tabelul 2 - Spații publice istorice: funcții, stare și intervenții

Spațiu Public Istoric	Funcția Originală	Starea Actuală	Propunere de Intervenție
Piața Centrală	Târg, centru civic	Mixtă (pietonal, parcare)	Reducerea traficului auto, reamenajare peisagistică
Piața de Lemne	Târg specializat	Parcare, spațiu rezidual	Proiect de regenerare urbană, piațetă de cartier
Curtea Bisericii "Sf. Nicolae"	Zonă de adunare	Neglijată, acces limitat	Reamenajare ca scuar public, punerea în valoare a monumentului

5.4. Persistența structurii urbane

Constatarea finală este că, în ciuda transformărilor, structura morfologică profundă a localității demonstrează o remarcabilă persistență, elementele primare (drumuri principale, piața centrală) continuând să structureze forma urbană. Problema este că această structură istorică este adesea invizibilă sau tratată ca o simplă constrângere, generând conflicte morfologice prin inserția de proiecte noi care ignoră logica locului. Implicația pentru PUG/RLU este că reglementările trebuie să se bazeze pe o "citire" atentă a acestui "cod genetic" al orașului, promovând o dezvoltare care dialoghează cu structura moștenită.

Analiza de persistență, realizată prin suprapunerea hărților istorice, a permis crearea unei hărți a gradului de conservare a tramei istorice, identificând trei categorii de zone.

- i. Zone cu grad ridicat de persistență: Corespund nucleului istoric, unde trama și parcelarul s-au păstrat în proporție de peste 75%. Aceste zone au cea mai mare valoare morfologică și necesită cel mai înalt grad de protecție, vizând conservarea integrată.
- ii. Zone cu grad mediu de persistență: Aici, trama stradală istorică se păstrează, dar parcelarul a suferit transformări. Reglementările trebuie să urmărească o reconstrucție a coerenței fronturilor stradale.



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

Studiu Istoric, Studiu Peisagistic

iii. Zone cu grad scăzut de persistență: Acestea sunt zone radical transformate. Aici, referința la morfologia istorică este documentară, iar reglementările se pot concentra pe calitatea noii configurații urbane.

Această hartă devine un instrument fundamental pentru nuanțarea reglementărilor, permițând o abordare adaptată la specificul fiecărei zone.

Conflictul dintre trama istorică și dezvoltarea contemporană este acut în zonele de contact dintre țesuturile cu logici diferite. PUG-ul trebuie să trateze cu atenție aceste "zone de sutură", propunând soluții de tranziție care să medieze între scările și logicele diferite. Presiunea pentru densificare în zonele cu parcelar istoric bine conservat este o altă sursă de conflict, putând distruge echilibrul volumetric. Reglementările privind POT, CUT și regimul de înălțime trebuie calibrate cu atenție pentru a permite o evoluție fără a distruge substanța. Se încheie astfel analiza morfologică, lăsând deschisă puntea către capitolul următor, care va coborî la scara clădirii, analizând în detaliu fondul construit existent.



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

Studiu Istoric, Studiu Peisagistic

6. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

Fondul construit al localității constituie un document fizic complex, care înregistrează în straturile sale succesive istoria, cultura și aspirațiile estetice ale comunității. Constatarea factuală de la care pornește acest capitol este existența unui patrimoniu arhitectural divers, cu o pondere semnificativă de clădiri datând din secolele XIX și XX. Problema clară este lipsa unei clasificări sistematice și a unei evaluări coerente a acestui fond, ceea ce împiedică ierarhizarea valorilor și fundamentarea unor măsuri de protecție adecvate. Consecința directă, care definește implicația pentru PUG/RLU, este necesitatea de a realiza o analiză aprofundată a fondului construit pe baza unor criterii cronologice, stilistice și de valoare, pentru a contura o hartă precisă a patrimoniului ce trebuie protejat și a stabili regimuri de intervenție diferențiate.

Acest demers analitic se bazează pe o abordare multi-criterială, corelând cercetarea de teren cu analiza surselor documentare și a studiilor de specialitate anterioare. Sunt urmărite patru obiective specifice:

- 1) Clasificarea clădirilor în funcție de perioada istorică de construcție;
- 2) Identificarea și descrierea stilurilor arhitecturale reprezentative;
- 3) Evaluarea stării generale de conservare;
- 4) Ierarhizarea fondului construit pe baza unei grile de valoare. Fiecare clădire este analizată în relația sa cu trama stradală, parcelarul și spațiile publice adiacente, pentru a înțelege rolul său în contextul urban. Acest capitol are un caracter preponderent analitic și pregătește inventarierea exhaustivă a monumentelor și a clădirilor cu valoare ambientală, care va fi prezentată în capitolul următor, decodând povestea înscrisă în piatră și cărămidă a localității.

6.1. Tipologii de clădiri istorice

Analiza tipologică a fondului construit istoric relevă structura funcțională a localității de-a lungul timpului, arătând modul în care comunitatea și-a organizat viața socială, economică și religioasă. Această clasificare, care se concentrează pe funcțiunea primară a clădirilor, permite reconstituirea "anatomiei" funcționale a așezării istorice. Fondul construit al localității studiate este structurat în jurul a patru categorii tipologice majore:

- 1) Locuințe;
- 2) Edificii de cult;



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

Studiu Istoric, Studiu Peisagistic

- 3) Clădiri cu funcțiune publică și administrativă;
- 4) Clădiri cu funcțiune comercială și productivă. Distribuția acestora în teritoriu indică prezența unui nucleu de târg istoric, definit de concentrarea funcțiunilor comerciale, și a unor cartiere cu specific funcțional, precum cele rezidențiale sau administrative.

Locuințele reprezintă categoria cea mai numeroasă și mai diversă, variind semnificativ în funcție de statutul social al proprietarilor și de perioada construcției. Se disting trei subcategorii principale:

1. **Locuințe vernaculare:** Specifice mediului rural sau târgurilor, realizate din materiale locale (lemn, chirpici, piatră), cu o organizare simplă a spațiului interior. Acestea reflectă o economie de subzistență și un mod de viață tradițional.
2. **Locuințe burgheze:** Construite la sfârșitul secolului al XIX-lea și în perioada interbelică, acestea afișează un grad ridicat de confort și reprezentativitate, cu fațade decorate și o separare clară între spațiile de primire de la parter și cele private de la etaj.
3. **Vile:** Amplasate la periferia istorică, beneficiază de parcele generoase și de o relație directă cu grădina, reprezentând un model de locuire modern, inspirat de modelele occidentale.

Edificiile de cult au jucat un rol central în viața comunității, funcționând ca repere spațiale și spirituale. În localitate sunt prezente lăcașuri de cult aparținând mai multor confesiuni (ortodoxă, catolică, reformată), ceea ce reflectă diversitatea istorică a comunității. Aceste clădiri, adesea cele mai vechi și mai impunătoare din localitate, sunt purtătoare ale unei puternice încărcături simbolice și memoriale. Analiza lor tipologică ia în considerare planimetria, sistemul structural și elementele decorative specifice fiecărui cult și fiecărei perioade istorice.

Clădirile cu funcțiune publică și administrativă sunt martorii statutului localității în rețeaua teritorială. Construcții precum primăria, judecătoria, școala sau poșta au fost edificate în perioade de dezvoltare economică, în stiluri arhitecturale reprezentative, pentru a exprima autoritatea statului. Amplasarea lor centrală, în proximitatea pieței principale, contribuie la definirea caracterului civic al spațiului public. Acestea se caracterizează prin organizare funcțională clară și elemente de reprezentativitate, precum portice sau turnuri cu ceas.

Clădirile cu funcțiune comercială și productivă includ prăvălii, ateliere meșteșugărești, hanuri, depozite, mori sau mici fabrici. Distribuția lor în teritoriu indică prezența unor vechi artere comerciale. Tipologic, aceste clădiri se caracterizează printr-o mai mare flexibilitate a spațiului



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

Studiu Istoric, Studiu Peisagistic

interior și printr-o relație directă cu strada, adesea cu vitrine sau deschideri largi la parter. Hanurile, de exemplu, aveau o structură specifică, cu curte interioară și spații de cazare la etaj. Identificarea acestor tipologii este esențială pentru a reconstitui viața economică a așezării și pentru a identifica potențialul de reconversie a acestor spații. Fiecare tipologie istorică reflectă un mod de viață specific și oferă o grilă de lectură esențială pentru a înțelege sistemul urban complex și stratificat al localității.

Tabelul 3 - Tipologii de clădiri istorice și caracteristici

Tipologie Majoră	Perioada Caracteristică	Exemple Relevante în Localitate	Caracteristici Definitorii
Locuințe Vernaculare	Sec. XVIII-XIX	Case de pe străzile secundare din nucleul vechi	Materiale locale, organizare simplă (tindă, cameră de locuit), prispă.
Locuințe Burgheze	1880-1940	Clădiri de pe bulevardele principale	Fațade decorate (neoclasic, Art Deco), separare spații publice/private.
Edificii de Cult	Sec. XVIII-XX	Biserici ortodoxe, catolice; foste sinagogi	Planimetrie specifică cultului, elemente decorative distincte, rol de reper urban.
Clădiri Administrative	1890-1930	Primărie, fostă judecătorie	Stiluri reprezentative (neoclasic, neoromânesc), amplasare centrală, volumetrie impunătoare.
Clădiri Comerciale	Sec. XIX - prezent	Prăvălii cu vitrine la parter în centrul istoric	Relație directă cu strada, vitrine mari, flexibilitate spațială interioară.



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

Studiu Istoric, Studiu Peisagistic

6.2. Stiluri arhitecturale

Paleta stilistică a fondului construit din localitate este diversă, reflectând curente culturale, tehnologiile constructive și preferințele estetice ale diferitelor epoci. Analiza stilistică decodează mesajele culturale încorporate în clădiri și evaluează valoarea artistică a patrimoniului. Au fost identificate cinci straturi stilistice principale, care definesc caracterul arhitectural al localității și fundamentează recomandările de intervenție menite să respecte autenticitatea și integritatea stilistică.

Un prim strat este reprezentat de **arhitectura tradițională sau vernaculară**, caracterizată prin utilizarea materialelor locale (lemn, piatră, lut) și a tehnicilor constructive transmise din generație în generație. Deși modestă, aceasta are o valoare deosebită prin simplitatea formelor, adaptarea la climă și detaliile decorative specifice zonei etnografice. Ulterior, pătrund influențe ale stilurilor europene. **Stilul neoclasic** (sfârșitul secolului XIX) este vizibil la clădiri administrative și reședințe nobiliare, fiind caracterizat prin simetrie, ordine și un limbaj decorativ inspirat de antichitatea greco-romană. La începutul secolului XX, se răspândește **eclectismul de factură academică (Beaux-Arts)**, un stil compozit care reinterpretează elemente din diverse perioade istorice (Renaștere, Baroc). Acest stil este frecvent la clădiri publice și vile burgheze și se remarcă printr-o decorație abundentă a fațadelor (bosaje, cornișe, ancadramente elaborate).

Începutul secolului XX aduce curente care caută o expresie arhitecturală nouă. **Stilul Art Nouveau**, în varianta sa locală Secession, se caracterizează prin linii ondulate și motive vegetale stilizate. Un curent specific românesc este **stilul neoromânesc**, care reinterpretează elemente din arhitectura tradițională și brâncovenească (foișorul, coloanele robuste, arcele trilobate), fiind promovat pentru programe publice și reședințe ale elitei. Perioada interbelică este dominată de **stilul Art Deco** și de ascensiunea **modernismului**. Art Deco se caracterizează prin forme geometrificate, simplificate, și un decor stilizat. Modernismul funcționalist renunță aproape complet la decorație, punând accent pe simplitatea volumelor (cuburi, paralepiped), ferestre largi în bandă și acoperișul terasă. Aceste stiluri au modelat decisiv imaginea zonelor centrale și a cartierelor noi interbelice.

Fiecare stil are un vocabular propriu de elemente formale. Pentru stilul neoromânesc, definitorii sunt loggia, ancadramentele din piatră și acoperișurile înalte. Pentru modernismul interbelic, caracteristice sunt balcoanele cu colț rotunjit și volumele simple, albe. Identificarea corectă a acestor elemente este esențială pentru a ghida intervențiile de restaurare. O 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

Studiu Istoric, Studiu Peisagistic

neadecvată, precum înlocuirea tâmplăriei originale la o clădire neoromânească, distruge integritatea stilistică. Cartografierea distribuției acestor stiluri permite identificarea unor ansambluri stilistice coerente, a căror protecție este la fel de importantă ca protejarea clădirilor individuale excepționale.

6.3. Starea de conservare

Evaluarea stării de conservare a fondului construit istoric relevă o imagine eterogenă, cu aproximativ 30% dintre imobile aflate într-o stare bună, 50% într-o stare medie și 20% într-o stare precară sau avansată de degradare. Problema centrală este ponderea ridicată a clădirilor în stare precară, ceea ce generează riscuri de siguranță publică și contribuie la o imagine urbană negativă. Această situație impune necesitatea unor mecanisme de reglementare și stimulare a lucrărilor de întreținere și reabilitare. Analiza a identificat trei categorii principale de degradări și cauzele acestora, fundamentând astfel viitoarele politici de intervenție.

Principalele categorii de degradări observate sunt:

- 1. Degradări ale structurii de rezistență:** Acestea sunt cele mai grave și includ fisuri în zidărie, tasări diferențiate și elemente structurale din lemn afectate de umiditate. Cauzele sunt o combinație de factori, precum acțiunea seismică, umiditatea excesivă din sol și intervenții neautorizate.
- 2. Degradări ale anvelopei și finisajelor exterioare:** Acestea sunt cele mai vizibile, incluzând exfolierea tencuielilor, murdărirea fațadelor din cauza poluării, apariția eflorescențelor și degradarea tâmplăriei istorice. Cauza principală este lipsa de întreținere.
- 3. Degradări ale învelitorilor:** Infiltrațiile de apă, cauzate de elemente de învelitoare sparte sau de sisteme de preluare a apelor pluviale degradate, accelerează degradarea întregii clădiri.

O categorie specială de degradări este reprezentată de **intervențiile umane neadecvate**, precum înlocuirea tâmplăriei originale cu tâmplărie PVC, placarea fațadelor cu polistiren sau desființarea elementelor decorative.

Cauzele care stau la baza acestor degradări sunt complexe și interconectate. **Cauzele naturale** includ acțiunea apei, ciclurile de îngheț-dezghet și activitatea seismică. La acestea se adaugă **cauzele antropice**, care sunt adesea decisive. **Lipsa de întreținere**, determinată de resursele financiare limitate ale proprietarilor sau de probleme juridice, este factorul principal. **Utilizarea necorespunzătoare** a clădirilor și **poluarea atmosferică** contribuie, de asemenea, la uzura



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

Studiu Istoric, Studiu Peisagistic

accelerată. **Abandonarea clădirilor** duce la o degradare extrem de rapidă. Pe baza observațiilor de teren, fondul construit valoros a fost clasificat în patru categorii de stare de conservare: **stare bună/întreținută, stare medie/satisfăcătoare, stare precară/necesită intervenții și stare avansată de degradare/ruină**. Cartografierea acestor stări permite identificarea zonelor prioritare de intervenție și fundamentarea unor programe de regenerare urbană integrată.

6.4. Ierarhizarea valorilor

Ierarhizarea valorilor identificate în fondul construit este un pas esențial pentru a stabili grade diferite de protecție și a prioritiza eforturile de conservare. Demersul se bazează pe criterii obiective, derivate din legislație și din practica domeniului, pentru a distinge între elementele cu valoare excepțională și cele cu valoare ambientală, care contribuie la caracterul unui ansamblu. Criteriile utilizate sunt: **vechimea, valoarea arhitecturală și artistică, valoarea memorial-simbolică, integritatea și autenticitatea și valoarea de ansamblu**.

Aplicând aceste criterii, fondul construit valoros a fost ierarhizat în patru categorii principale:

- 1. Monumente istorice clasate (LMI):** Clădiri cu valoare excepțională, recunoscută oficial, care beneficiază de cel mai înalt grad de protecție legal. Acestea constituie reperul valoric absolut pentru orice reglementare.
- 2. Clădiri cu valoare arhitecturală și ambientală ridicată:** Imobile care, deși neclasate, îndeplinesc criterii de valoare semnificative și contribuie decisiv la identitatea localității. Pentru acestea se propune un regim de protecție strict la nivel local.
- 3. Fond construit de acompaniament:** Clădiri care nu au o valoare individuală deosebită, dar care contribuie la coerența și caracterul ansamblului. Pentru acestea, regimul de protecție este mai permisiv, vizând în special menținerea volumetriei și a alinierii.
- 4. Clădiri neutre sau care depreciază caracterul zonei:** Construcții fără valoare istorică sau arhitecturală, sau care, prin scara și expresia lor, agresează contextul. Pentru acestea, reglementările pot permite înlocuirea sau transformări radicale, cu condiția unei bune integrări.

Rezultatul acestui proces este o "hartă a valorilor", o planșă de sinteză care reprezintă grafic aceste categorii. Această hartă devine un instrument fundamental pentru faza de reglementare, permițând o calibrare a gradului de protecție în funcție de importanța fiecărei clădiri. Pentru clădirile din prima categorie, regulamentul va permite doar lucrări de conservare și restaurare



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

Studiu Istoric, Studiu Peisagistic

științifică, în timp ce pentru fondul de ac companiament se pot permite intervenții de modernizare, cu condiția integrării armonioase. Această abordare nuanțată evită o protecție uniformă și rigidă, creând un cadru de reglementare flexibil și adaptat la realitatea specifică a fiecărei zone.



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

Studiu Istoric, Studiu Peisagistic

7. INVENTARIEREA ȘI IERARHIZAREA VALORILOR DE PATRIMONIU CULTURAL

Inventarierea și ierarhizarea valorilor de patrimoniu cultural constituie fundamentul analitic al întregului demers de protejare. Constatarea factuală este că nu se poate proteja ceea ce nu este cunoscut și înțeles. Problema clară este că, în absența unei cunoașteri exhaustive și a unei clasificări riguroase, orice politică de protecție devine inefficientă. Consecința este că acest capitol funcționează ca un catalog detaliat și un filtru valoric, pregătind terenul pentru deciziile de reglementare ce vor fi luate în capitolele următoare și având astfel o implicație directă în fundamentarea PUG/RLU. Metodologia utilizată este una sistematică, bazată pe surse multiple și criterii de evaluare aliniate la legislația în vigoare. Se pornește de la sursele oficiale, anume Lista Monumentelor Istorice (LMI) și Repertoriul Arheologic Național (RAN), completate prin cercetare de teren și studii de specialitate. Fiecare categorie de patrimoniu este abordată cu instrumente specifice, iar rezultatele sunt agregate într-o viziune unitară, un pas esențial pentru a putea calibra corect gradul de protecție.

7.1. Monumente istorice (LMI)

Inventarierea monumentelor istorice clasate conform Legii nr. 422/2001 reprezintă punctul de plecare și ancora de certitudine a studiului. Lista Monumentelor Istorice (LMI) este documentul oficial care atestă valoarea excepțională a anumitor imobile și le conferă un regim juridic special de protecție. Acest subcapitol extrage, prezintă și localizează toate monumentele istorice de pe teritoriul administrativ al localității, preluând informațiile esențiale: codul LMI, denumirea, adresa, datarea și grupa valorică (A - valoare națională/universală; B - valoare locală). Cartografierea exactă a acestor monumente pe suport topografic actualizat oferă o imagine clară a distribuției lor spațiale și constituie scheletul rețelei de valori de patrimoniu. Fiecare monument funcționează ca un pol de valoare, impunând instituirea obligatorie a unei zone de protecție care influențează regimul urbanistic al parcelelor învecinate.

Prezentarea listei de monumente este completată de o analiză a structurii acestui patrimoniu oficial. Se investighează distribuția pe categorii tipologice, perioade istorice și grupe valorice pentru a contura un profil al patrimoniului clasat, evidențiind atât elementele reprezentative, cât și eventualele lacune în procesul de clasare. O preponderență a bisericilor, de exemplu, poate sugera direcții pentru cercetări viitoare în vederea extinderii listei către arhitectura vernaculară sau industrială. O problemă centrală este lipsa delimitării zonelor de protecție pentru 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

Studiu Istoric, Studiu Peisagistic

monumente, situație pe care studiul o adresează prin propuneri concrete, fundamentate, în capitolul următor. De asemenea, se semnalează starea generală de conservare a monumentelor, pe baza observațiilor de teren, și se reiterează obligativitatea obținerii avizului de la Ministerul Culturii pentru orice intervenție. Analiza nu se limitează la clădirea în sine, ci investighează și relația sa cu contextul, evaluând compatibilitatea funcțiunii actuale cu valoarea istorică, deoarece o funcțiune adecvată asigură întreținerea și vitalitatea monumentului.

Tabelul 4 - Lista monumentelor istorice cu date și descrieri

Cod LMI	Denumire Monument	Adresă	Datare	Grupă Valorica	Descriere Scurtă
XX-II-m-B-00001	Biserica "Sfântul Nicolae"	Str. Principală nr. 1	sec. XVIII	B	Biserică de tip sală, cu turn clopotniță pe fațada de vest. Păstrează pictură murală interioară valoroasă.
XX-II-a-A-00002	Ansamblul Conacului "Belu"	Str. Conacului nr. 5	sec. XIX	A	Ansamblu format din conac în stil neoclasic, parc dendrologic și anexe. Reprezentativ pentru arhitectura rezidențială nobiliară.
XX-II-m-B-00003	Fosta Primărie	Piața Centrală nr. 2	1905	B	Clădire în stil neoromânesc, cu logie și elemente decorative specifice. Reper important al centrului civic.
XX-IV-m-B-00004	Monumentul Eroilor	Parcul Central	1925	B	Obelisc comemorativ dedicat eroilor din Primul Război Mondial, operă a sculptorului 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

Studiu Istoric, Studiu Peisagistic

7.2. Patrimoniul ambiental

Patrimoniul ambiental, sau "de acompaniament", este format dintr-un vast fond construit care, deși nu atinge pragul de excepționalitate pentru clasare, contribuie esențial la definirea caracterului și identității unei localități. Ignorarea acestui strat valoric duce la o "erodare" a caracterului zonelor istorice, unde monumentele riscă să devină insule izolate într-un context mediocru. Acest subcapitol inventariază, analizează și ierarhizează patrimoniul ambiental pentru a fundamenta instituirea unui regim de protecție la nivel local prin PUG. Metodologia de identificare se bazează pe criterii calitative precum **coerența stilistică și volumetrică, vechimea, gradul de autenticitate și valoarea de ansamblu**, aplicate sistematic în teren. Pentru fiecare clădire selectată, o fișă de inventariere simplificată conține adresa, o fotografie, descrierea elementelor valoroase și starea de conservare.

Ierarhizarea patrimoniului ambiental este necesară pentru a calibra corect gradul de protecție. Se disting următoarele categorii:

- Clădiri cu valoare arhitecturală ridicată:** Imobile care ar putea îndeplini criteriile de clasare și pentru care se propune un regim de protecție foarte strict.
- Clădiri cu valoare ambientală:** Esențiale pentru caracterul unei zone; protecția se concentrează pe menținerea volumetriei, a elementelor de fațadă și a materialelor.
- Fond construit de acompaniament:** Clădiri neutre care nu agresează contextul; regulile sunt mai permissive, vizând integrarea volumetrică și cromatică.
- Clădiri care depreciază caracterul zonei:** Construcții pentru care regulamentul poate permite înlocuirea, cu condiția respectării unor reguli stricte de integrare în sit.

Această ierarhizare, transpusă într-o hartă a valorilor ambientale, devine un instrument esențial pentru faza de reglementare, permițând o abordare nuanțată, care evită o protecție rigidă și uniformă.

7.3. Situri arheologice (RAN)

Patrimoniul arheologic, reglementat de Ordonanța Guvernului nr. 43/2000, este componenta cea mai fragilă a moștenirii culturale, fiind extrem de vulnerabil la lucrările de construire. Acest subcapitol identifică, localizează și descrie siturile arheologice înscrise în Repertoriul Arheologic Național (RAN), pentru a asigura integrarea corectă a constrângerilor în viitorul PUG. Orice dezvoltare în perimetrul unui sit arheologic este condiționată de cercetarea preventivă și de avizul



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

Studiu Istoric, Studiu Peisagistic

Ministerului Culturii, iar necunoașterea acestor limite poate bloca investiții și distruge ireversibil vestigii. Procesul de inventariere pornește de la interogarea bazei de date RAN, extrăgând informațiile esențiale: cod, denumire, localizare, datare și cultură. O provocare majoră este localizarea imprecisă a multor situri. Efortul principal constă în localizarea cât mai exactă a acestora pe suport topografic actualizat, prin coroborarea datelor din RAN cu hărți, imagini satelitare și studii de specialitate.

Pentru fiecare sit, se stabilește o zonă de protecție, iar acest inventar cartografic devine un strat tematic obligatoriu în PUG. Pe lângă siturile cunoscute, se analizează și potențialul arheologic al teritoriului. Se identifică zone cu probabilitate ridicată de a conține vestigii, pe baza unor criterii precum proximitatea față de cursurile de apă, terase înalte sau drumuri istorice. Cartografierea acestor zone cu potențial arheologic permite impunerea prin PUG a obligativității supravegherii arheologice, reducând riscul descoperirilor întâmplătoare și al opririi șantierelor. Subcapitolul detaliază și procedura legală în cazul descoperirilor fortuite, subliniind obligația de a sista lucrările și de a anunța autoritățile. O hartă de sinteză a patrimoniului arheologic, incluzând siturile RAN, zonele lor de protecție și zonele cu potențial, devine un instrument complet de gestionare a acestei resurse.

7.4. Monumente de for public

Monumentele de for public (statui, busturi, obeliscuri, cruci comemorative) funcționează ca repere simbolice care structurează spațiul public și construiesc memoria colectivă. Acest subcapitol realizează un inventar complet și o analiză a acestora, evaluând valoarea lor artistică, istorică, starea de conservare și relația cu spațiul urban înconjurător. Deși unele sunt clasate în LMI, multe altele, valoroase la nivel local, sunt vulnerabile la degradare sau reamenajări inadecvate. Pentru fiecare monument, se creează o fișă cu denumirea, autorul, anul, materialele, o descriere iconografică și documentație fotografică. Analiza vizează calitatea artistică, importanța istorică, relația cu contextul (perspective, mobilier urban) și starea de conservare (fisuri, coroziune, piese lipsă). Inventarul stă la baza propunerilor de protejare și punere în valoare, inclusiv prin instituirea unui regim de protecție la nivel local prin PUG pentru cele neclasate.

Pe lângă inventariere, se realizează o analiză a "peisajului memorial", investigând distribuția tematică a monumentelor pentru a înțelege ce aspecte ale istoriei locale au fost comemorate în diferite perioade. Se pot identifica astfel "straturi" de memorie, dar și "goluri", adică absența unor evenimente sau personalități importante din reprezentarea monumentală. Pe baza acestei analize,



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

Studiu Istoric, Studiu Peisagistic

se formulează recomandări pentru viitor: restaurarea monumentelor degradate, reamenajarea spațiilor publice din jur, crearea de trasee culturale tematice sau chiar amplasarea unor noi monumente. Astfel, managementul monumentelor de for public devine un proces activ, care vizează o îmbogățire continuă a peisajului memorial, în acord cu valorile comunității contemporane.

7.5. Patrimoniul imaterial

Patrimoniul cultural imaterial (tradiții, expresii orale, meșteșuguri, ritualuri, evenimente festive) este o componentă "vie" a identității, transmisă din generație în generație. Deși protejarea sa nu face obiectul direct al reglementărilor urbanistice, integrarea sa în planificare este esențială, deoarece multe practici sunt strâns legate de spații specifice, a căror alterare poate duce la dispariția patrimoniului imaterial. Acest subcapitol realizează o primă inventariere a elementelor de patrimoniu imaterial și analizează legăturile acestora cu spațiul fizic. Procesul se bazează pe cercetare etnografică și interviuri, identificând elemente definitorii precum meșteșuguri tradiționale, târguri anuale, legende locale și cunoștințe legate de natură. Pentru fiecare element, se descrie practica și legătura sa cu un anumit loc.

Analiza se concentrează pe interdependența dintre patrimoniul imaterial și spațiul fizic. Un târg tradițional depinde de existența unei piețe publice adecvate, o legendă își pierde suportul narativ dacă locul asociat este distrus, iar un meșteșug dispare dacă sursa de materie primă este acoperită de construcții. PUG-ul poate contribui la protecția indirectă a acestui patrimoniu prin mai multe tipuri de măsuri:

1. Instituirea unor zone de protecție pentru meșteșugurile tradiționale.
2. Protejarea și reglementarea spațiilor publice care găzduiesc evenimente tradiționale.
3. Crearea de trasee culturale care să pună în valoare "locurile de memorie" asociate legendelor.
4. Sprijinirea, prin reglementări, a inițiativelor de marketing pentru produsele meșteșugărești.

Acest subcapitol pregătește tranziția către delimitarea concretă a zonelor de protecție, având la bază inventarul complet al tuturor formelor de patrimoniu.



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

Studiu Istoric, Studiu Peisagistic

8. DELIMITAREA ZONELOR PROTEJATE

Constatarea factuală este că acest capitol are un rol fundamental în transpunerea analizelor anterioare într-un set de propuneri spațiale concrete, cu formă juridică și operabilitate în Planul Urbanistic General. Problema clară este că, fără o metodologie de delimitare riguroasă, transparentă și reproductibilă pentru fiecare tip de zonă protejată (ZCP, ZPMI, ZPSA), concluziile cercetării rămân la nivel teoretic, iar reglementările urbanistice devin arbitrare. Consecința directă este necesitatea de a detalia, pentru fiecare categorie de protecție, criteriile, sursele de date și pașii metodologici care fundamentează fiecare limită trasată, asigurând un instrument de reglementare precis, just și eficient, care echilibrează conservarea patrimoniului cu dezvoltarea comunității.

Demersul este unul operațional și se bazează pe instrumente GIS, respectând principiile de transparență. Se pornește de la identificarea și cartografierea tuturor elementelor de valoare, se analizează distribuția spațială pentru a identifica zone cu densitate mare de valori, iar limitele propuse urmăresc, pe cât posibil, limite cadastrale clare pentru a asigura o implementare facilă. Fiecare propunere de delimitare este însoțită de o fișă de fundamentare care argumentează tehnic și legal limitele propuse. Scopul este de a oferi un cadru normativ solid, care să transforme protecția patrimoniului dintr-o serie de acțiuni punctuale și reactive într-o componentă integrată și proactivă a planificării urbane, în conformitate cu Legea nr. 350/2001 și Legea nr. 422/2001.

8.1. Zone Construite Protejate (ZCP)

Instituirea Zonelor Construite Protejate (ZCP) este instrumentul principal pentru conservarea ansamblurilor urbane coerente. Constatarea factuală este că anumite arii din localitate prezintă o coerență morfologică și stilistică deosebită, martori ai unor etape relevante de dezvoltare. Problema este că valoarea acestor ansambluri este amenințată de intervenții punctuale care, cumulat, duc la erodarea caracterului lor. Consecința este necesitatea delimitării unor perimetre care funcționează ca un tot unitar, unde valoarea ansamblului depășește suma valorilor părților individuale, și instituirea unui regim de protecție specific.

Metodologia de delimitare a ZCP a implicat o analiză GIS multi-strat. Într-o primă fază, s-a realizat o cartografiere a tuturor elementelor de valoare identificate: 5 monumente istorice, 45 de clădiri cu valoare ambientală, 8 străzi cu fronturi coerente și 3 spații publice istorice. Apoi, s-a analizat distribuția spațială a acestora și s-au suprapus straturi de informații privind structura parcelarului istoric și trama stradală originală. Limitele propuse pentru ZCP urmăresc aceste structuri istorice, folosind ca suport limite cadastrale clare. Stabilirea limitelor a implicat o evaluare calitativă 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

Studiu Istoric, Studiu Peisagistic

peisajului urban, pentru a se asigura că perimetrul include toate elementele care contribuie la caracterul zonei și exclude zonele care, prin transformări recente, și-au pierdut coerența. Propunerea finală este rezultatul unui proces iterativ, menit să echilibreze necesitatea de protecție cu constrângerile practice de administrare.

Propunerea de ZCP include arii cu o concentrație ridicată de imobile din secolele XIX-XX, reprezentative pentru stilurile neoclasic și neoromânesc. Perimetrul propus include Piața Centrală și principalele artere comerciale istorice, care definesc spațiul public tradițional. Zona propusă este percepută de comunitate ca fiind "centrul vechi", centrul vieții sociale și culturale de peste un secol. Pentru fiecare ZCP propusă, se elaborează o fișă de fundamentare care descrie valorile care justifică protecția și argumentează detaliat limitele propuse.

Tabelul 5 - Criterii de delimitare și evaluare ZCP

Criteriu de Analiză pentru ZCP	Descriere	Aplicare în Studiu
Coerența morfologică	Gradul de păstrare a tramei stradale și a parcelarului istoric. Se evaluează persistența structurilor originare.	S-au identificat zone cu tramă organică medievală și parcelar alungit, care constituie nucleul propunerii de ZCP.
Valoarea fondului construit	Densitatea și calitatea clădirilor cu valoare istorică, arhitecturală și ambientală în cadrul perimetrului.	Propunerea de ZCP include arii cu o concentrație ridicată de imobile din secolele XIX-XX, reprezentative pentru stilurile neoclasic și neoromânesc.
Calitatea spațiului public	Prezența și starea de conservare a piețelor, scuarurilor și a străzilor cu caracter reprezentativ.	Perimetrul propus include Piața Centrală și principalele artere comerciale istorice, care definesc spațiul public tradițional.
Identitatea culturală	Relevanța simbolică a zonei în memoria colectivă a comunității,	Zona propusă este percepută de comunitate ca fiind "centrul vechi",



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

Studiu Istoric, Studiu Peisagistic

Criteria de Analiză pentru ZCP	Descriere	Aplicare în Studiu
	asocierea cu evenimente sau personalități istorice.	centrul vieții sociale și culturale de peste un secol.

8.2. Zone de Protecție a Monumentelor Istorice (ZPMI)

Instituirea unei Zone de Protecție a Monumentelor Istorice (ZPMI) este obligatorie pentru fiecare monument istoric clasat, având ca scop conservarea sa integrată în contextul urban imediat relevant. Problema este că, în multe cazuri, aceste zone nu sunt delimitate, lăsând loc interpretărilor, sau sunt delimitate printr-o rază standard (100 m), soluție adesea inefficientă. Consecința este că regimul de construire din vecinătatea monumentelor nu este controlat adecvat. Acest subcapitol propune, pentru fiecare monument istoric din LMI, o delimitare specifică a zonei de protecție, fundamentată pe o analiză individualizată.

Metodologia de delimitare a ZPMI a utilizat o analiză multi-criterială, combinând factori istorici, vizuali, funcționali și de risc. Factorul **istoric** a implicat analiza apartenenței monumentului la un ansamblu mai larg, propunând includerea în ZPMI a vestigiilor acestui ansamblu. Factorul **vizual** a fost esențial, identificându-se principalele perspective și conuri de vizibilitate către monument, pentru a preveni obturarea acestora. Factorul **funcțional** a analizat relațiile istorice cu clădirile învecinate (ex: casă parohială). Factorul de **risc** a vizat crearea unei zone tampon față de surse de vibrații (trafic intens) sau poluare. Pentru fiecare monument, s-a realizat o fișă de fundamentare care descrie relația sa cu contextul și argumentează perimetrul propus. Limitele urmăresc, pe cât posibil, limite cadastrale clare. În interiorul acestor zone, RLU va institui reguli stricte privind regimul de înălțime, volumetria și expresia arhitecturală a construcțiilor noi, asigurând subordonarea acestora față de monument.

8.3. Zone de Protecție a Siturilor Arheologice

Delimitarea Zonelor de Protecție a Siturilor Arheologice (ZPSA) este un proces caracterizat de un grad ridicat de incertitudine, dat fiind că patrimoniul este subteran și adesea insuficient cercetat. Problema este că localizarea multor situri înscrise în Repertoriul Arheologic Național (RAN) este imprecisă, ceea ce face dificilă protecția lor. Consecința este necesitatea de a transpune o informație adesea vagă într-o constrângere urbanistică clară, pentru a preveni distrugerea



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

Studiu Istoric, Studiu Peisagistic

accidentală a vestigiilor și pentru a crea cadrul legal pentru cercetarea arheologică preventivă, conform OG 43/2000.

Metodologia de delimitare este una precaută. S-a pornit de la localizarea din RAN. În cazurile de imprecizie, s-a recurs la o analiză extinsă, coroborând datele RAN cu analiza topografică, studiul hărților istorice și a toponimiei. Pe baza acestei analize, s-a propus un perimetru de protecție care acoperă cu o marjă de siguranță rezonabilă aria probabilă a sitului. Limita propusă este o ipoteză științifică preventivă, ce urmează a fi confirmată prin cercetări viitoare. În interiorul ZPSA, RLU va institui un regim special: orice lucrare care implică săpături va fi condiționată de avizul Ministerului Culturii și de efectuarea unei cercetări arheologice preventive. Pe lângă siturile din RAN, s-a reluat harta zonelor cu potențial arheologic, propunând pentru acestea un regim de supraveghere arheologică. Această abordare ierarhizată permite o gestionare eficientă a resursei arheologice și pregătește tranziția către analiza peisajului cultural.



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

Studiu Istoric, Studiu Peisagistic

9. ANALIZA PEISAJULUI CULTURAL

Constatarea factuală este că peisajul cultural reprezintă un document istoric complex, un palimpsest în care generații succesive și-au înscris valorile, tehnologiile și modurile de a locui, fiind rezultatul unei sinteze între elementele naturale și cele antropice. Problema clară, identificată la nivelul multor procese de planificare urbană, este că, în absența unei analize structurate, valoarea peisajului este adesea ignorată sau tratată superficial, ceea ce conduce la o degradare a identității vizuale și la pierderea unor resurse culturale și ecologice valoroase. Consecința pentru Planul Urbanistic General (PUG) și Regulamentul Local de Urbanism (RLU) este necesitatea imperativă de a identifica, evalua și integra componentele definitorii ale peisajului local – de la relația fundamentală cu cadrul geografic la elementele subtile care compun silueta urbană și coridoarele de perspectivă – pentru a fundamenta reglementări specifice de protecție.

Acest capitol extinde, așadar, analiza de la scara obiectului de arhitectură și a ansamblului construit la scara teritoriului. Demersul metodologic se bazează pe o "lectură" a peisajului, care implică deconstrucția acestuia în unități componente și analiza relațiilor dintre ele. Sunt identificate și cartografiate unitățile de peisaj distincte, se analizează principalele puncte de belvedere și perspectivele strategice care modelează percepția asupra spațiului și se investighează elementele vegetale care, prin vechimea sau rolul lor compozițional, au dobândit o valoare istorică. Scopul final este de a oferi o bază de cunoaștere solidă pentru a fundamenta reglementări urbanistice care să protejeze și să pună în valoare identitatea peisagistică a localității, asigurând că dezvoltările viitoare vor dialoga armonios cu moștenirea primită și vor contribui la creșterea calității vieții.

9.1. Unități de peisaj

Constatarea factuală este că teritoriul analizat prezintă o diversitate peisagistică remarcabilă, structurată în unități distincte, fiecare cu o fizionomie proprie, rezultată din interacțiunea specifică a componentelor naturale și antropice. Problema clară este că o abordare unitară a reglementării urbanistice, care ignoră această diversitate, duce la soluții inadecvate și la erodarea caracterului specific al fiecărei zone. Consecința pentru PUG/RLU este necesitatea de a delimita aceste unități de peisaj și de a le asocia obiective de calitate peisagistică și reguli specifice. Metodologia de delimitare a implicat o analiză GIS multi-strat, corelând aspecte geomorfologice (forme de relief, pante), hidrografice, de utilizare a terenului (agricol, forestier, construit) și de structură a fondului construit (densitate, tipologie). Au fost identificate și cartografiate cinci unități de peisaj majore.



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

Studiu Istoric, Studiu Peisagistic

- 1. Peisajul luncii râului:** Caracterizată printr-un relief plan, vegetație de luncă și utilizare predominant agricolă, această unitate funcționează ca o limită naturală pentru dezvoltarea urbană și ca un coridor ecologic de importanță majoră. Obiectivul de calitate peisagistică este menținerea caracterului său natural și a funcției ecologice. Reglementările PUG vor institui restricții severe de construire, permițând doar activități agricole, de agrement cu impact redus sau lucrări hidrotehnice de protecție, în conformitate cu legislația apelor.
- 2. Peisajul versanților și al teraselor:** Definit de pante moderate, soluri fertile și o utilizare mixtă (agricolă, rezidențială), cu prezența unor plantații de vii și livezi care alcătuiesc un peisaj cultural tradițional valoros. Obiectivul este protejarea caracterului agricol și a structurii parcelarului. Reglementările vor încuraja menținerea activităților agricole, vor limita densitatea construcțiilor rezidențiale și vor impune condiții de integrare în peisaj (volumetrie, materiale, cromatică).
- 3. Nucleul urban istoric:** Această unitate corespunde Zonei Construite Protejate, fiind definită de o densitate mare a construcțiilor, o tramă stradală organică și prezența unui fond construit cu valoare istorică și arhitecturală. Obiectivul este conservarea integrată a caracterului istoric. Reglementările vor fi cele mai stricte, vizând controlul intervențiilor asupra clădirilor, managementul spațiului public și mixitatea funcțională.
- 4. Ansamblurile de locuințe colective postbelice:** Caracterizate prin blocuri cu regim mare de înălțime, spații verzi generoase, dar adesea slab întreținute, și o tramă stradală rectangulară. Obiectivul este creșterea calității locuirii și o mai bună integrare în structura urbană. Reglementările vor viza reabilitarea termică și estetică a blocurilor pe baza unor studii integrate, reamenajarea spațiilor verzi și fluidizarea legăturilor cu zonele învecinate.
- 5. Zonele rezidențiale noi și zonele cu funcțiuni mixte:** Localizate la periferie, aceste arii formează un peisaj fragmentat și în continuă transformare, marcat de o dezvoltare adesea necoordonată. Obiectivul este structurarea acestor zone și creșterea coerenței lor. Reglementările PUG vor impune elaborarea de Planuri Urbanistice Zonale care să stabilească o tramă stradală continuă, să aloce terenuri pentru dotări publice și să definească reguli de construire care să asigure o imagine urbană de calitate.

Fiecare unitate de peisaj a fost analizată detaliat, studiindu-se dinamica și presiunile la care este supusă. De exemplu, pentru peisajul versanților, s-a constatat o presiune imobiliară care duce la fragmentarea parcelarului agricol. Pentru nucleul istoric, s-a analizat impactul traficului auto.



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

Studiu Istoric, Studiu Peisagistic

Harta unităților de peisaj, cu delimitarea precisă a acestora, devine un instrument fundamental pentru PUG, permițând o abordare contextuală și nuanțată a planificării, care transformă analiza peisajului într-o unealtă pragmatică de management teritorial.

9.2. Coridoare vizuale

Constatarea factuală este că percepția asupra spațiului urban este structurată de coridoare vizuale și perspective valoroase către repere identitare (monumente, elemente naturale). Problema clară este vulnerabilitatea acestor perspective, care pot fi obturate sau alterate ireversibil de construcții noi amplasate inadecvat, ducând la o sărăcire a experienței urbane. Consecința pentru PUG/RLU este necesitatea de a identifica, ierarhiza, cartografia și proteja aceste coridoare vizuale, pentru a asigura conservarea calității peisajului perceput. Metodologia de identificare a combinat analiza de teren, parcurgerea principalelor trasee de circulație și utilizarea analizei "viewshed" în GIS pentru a delimita cu precizie conurile de vizibilitate ce necesită protecție.

Au fost identificate și ierarhizate două categorii principale de coridoare vizuale. Prima categorie include **perspectivele panoramice**, deschise din puncte de observație exterioare localității, precum drumurile de acces de pe versanții înconjurători. Acestea oferă o imagine de ansamblu asupra așezării și a relației sale cu cadrul natural. Cel mai important coridor vizual de acest tip este cel de pe drumul județean, din punctul X, de unde se deschide o perspectivă amplă asupra siluetei istorice a localității, dominată de turlile bisericilor. Protejarea acestor perspective panoramice este crucială pentru imaginea de ansamblu a așezării.

A doua categorie o reprezintă **perspectivele focale intraurbane**, în care o stradă sau o piață funcționează ca un coridor vizual care încadrează un element de interes major. Au fost identificate mai multe astfel de coridoare, precum:

1. Perspectiva de-a lungul Străzii Principale, care are ca punct focal Biserica "Sfântul Nicolae", monument istoric. Perspectiva este încadrată de fronturile continue ale clădirilor istorice.
2. Perspectiva din Piața Centrală către clădirea fostei Primării, un alt reper arhitectural important.
3. Perspectivele deschise de pe podurile peste râu către peisajul luncii.

Aceste coridoare vizuale sunt elemente structurante ale experienței urbane cotidiene și resurse valoroase pentru atractivitatea turistică.

Protecția coridoarelor vizuale se realizează prin instrumente normative specifice, integrate în RLU. Pentru fiecare coridor vizual identificat, se va delimita pe planșele PUG o "zonă de protecție 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

Studiu Istoric, Studiu Peisagistic

perspectivei" sau un "con de vizibilitate". În interiorul acestor zone, regulamentul va introduce restricții precise, cum ar fi:

- **Controlul regimului de înălțime:** Se va limita înălțimea clădirilor noi pentru a nu masca elementul focal.
- **Controlul alinierii și al volumetriei:** Se va impune respectarea alinierilor existente pentru a nu întrerupe continuitatea fronturilor care încadrează perspectiva.
- **Interzicerea elementelor care obstrucționează vizual:** Se vor interzice panourile publicitare de mari dimensiuni, rețelele aeriene de cabluri sau plantarea de vegetație înaltă care ar putea bloca perspectiva.

Implementarea acestor măsuri, susținută de o bază de date GIS precisă și de un proces de avizare riguros, este esențială pentru a conserva aceste resurse peisagistice fragile, dar definitorii pentru identitatea localității.

9.3. Siluetă urbană

Constatarea factuală este că silueta urbană, sau "skyline"-ul, reprezintă o sinteză vizuală a identității așezării, definită de interacțiunea dintre cadrul natural, vegetația înaltă și volumele construite dominante. Problema clară este vulnerabilitatea acestei siluete la intervenții noi, cu un regim de înălțime neconform, care pot altera ierarhia vizuală tradițională și pot banaliza imaginea de ansamblu. Consecința pentru PUG/RLU este necesitatea de a stabili un set de reguli care să ghideze dezvoltarea pe verticală, protejând reperele istorice și asigurând o evoluție armonioasă a siluetei.

Analiza siluetei a identificat elementele sale structurante. Fundalul este dat de linia dealurilor înconjurătoare. Peste acest fundal, silueta istorică este dominată de reperele verticale ale bisericilor și ale turnului de ceas, care constituie puncte de referință spațiale și simbolice. În contrast, construcțiile postbelice, în special blocurile de locuințe, au introdus o nouă scară, creând ecrane vizuale care au aplatizat și fragmentat pe alocuri silueta tradițională. Analiza a fost realizată prin fotografiile panoramice din puncte de observație cheie (identificate în subcapitolul anterior) și prin modelare 3D a volumetriei generale. Au fost identificate și cartografiate "zonele sensibile la înălțime", acele arii unde construcțiile noi ar putea avea un impact vizual negativ major asupra reperelor istorice sau asupra percepției de ansamblu.



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

Studiu Istoric, Studiu Peisagistic

Protejarea siluetei urbane se realizează, în principal, prin reglementarea regimului de înălțime în cadrul PUG/RLU. Se propune o abordare nuanțată, prin definirea unor sub-zone de reglementare:

- 1. În nucleul istoric și în zonele de protecție ale monumentelor:** Regimul de înălțime va fi strict conservator, corelat cu înălțimea la cornișă a fondului construit istoric existent. Se va interzice orice depășire care ar putea concura cu reperele istorice.
- 2. În zonele de tranziție:** Se poate permite o creștere graduală a înălțimii, asigurând o trecere lină către zonele cu regim de înălțime superior.
- 3. În anumite zone de dezvoltare, la periferie:** Se pot permite accente verticale, dar numai pe baza unui studiu de impact vizual aprofundat, care să demonstreze că acestea nu afectează perspectivele panoramice principale asupra localității.

Pe lângă regimul de înălțime, se vor introduce și reguli privind forma și materialele acoperișurilor în zonele istorice, pentru a asigura coerența "cele de-a cincea fațade". Aceste măsuri vor ghida densificarea urbană într-un mod controlat, permițând dezvoltarea fără a sacrifica imaginea identitară a localității.

9.4. Vegetație istorică

Constatarea este că vegetația, în special parcurile istorice, grădinile și arborii seculari, reprezintă o componentă esențială a patrimoniului cultural și a peisajului local. Problema este starea de conservare adesea precară a acestor elemente, afectată de lipsa de întreținere sau de presiunea imobiliară. Consecința este necesitatea de a inventaria, evalua și institui măsuri de protecție pentru acest patrimoniu verde, pentru valoarea sa istorică, peisagistică și ecologică. Inventarierea a identificat mai multe categorii de vegetație cu valoare istorică.

Prima categorie este reprezentată de **parcurile și grădinile cu compoziție istorică**, precum parcul conacului "Belu" și parcul central. Acestea sunt ansambluri peisagistice proiectate, a căror structură compozițională, alei și specii vegetale reflectă gustul unei epoci. Starea lor de conservare este medie, fiind afectate de plantări ulterioare neconforme și de lipsa unor lucrări de întreținere specializate. A doua categorie o reprezintă **arborii seculari sau remarcabili**, exemplare individuale care, prin vârsta, dimensiunile sau povestea lor, au devenit monumente ale naturii în conștiința publică. A fost realizat un inventar al acestor arbori, cu localizarea, specia, dimensiunile și starea lor fitosanitară. A treia categorie o constituie **aliniamentele de arbori de-a lungul străzilor**, care structurează spațiul public și contribuie la caracterul anumitor artere istorice.



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

Studiu Istoric, Studiu Peisagistic

Protecția acestor elemente necesită măsuri specifice în PUG/RLU.

- Pentru **parcurile și grădinile istorice**, se propune delimitarea unor perimetre de protecție în care orice intervenție (plantare, tăiere, reamenajare alei) să fie condiționată de elaborarea unui studiu peisagistic și de obținerea unui aviz de specialitate.
- Pentru **arborii seculari**, se propune acordarea unui statut de protecție la nivel local, interzicând tăierea acestora și instituind o zonă de protecție a sistemului radicular în jurul lor.
- Pentru **aliniamentele stradale valoroase**, regulamentul va prevedea obligația de întreținere și de completare cu specii similare.

Prin integrarea acestor reguli în PUG, patrimoniul verde al localității, o componentă esențială a calității vieții, poate fi conservat și gestionat durabil, încheind astfel analiza componentelor peisajului și pregătind puntea către capitolul următor, care va sintetiza starea generală de conservare a întregului patrimoniu.



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

Studiu Istoric, Studiu Peisagistic

10. STAREA DE CONSERVARE, DISFUNCȚIONALITĂȚI ȘI RISCURI

Acest capitol constituie nucleul diagnostic al studiului, evaluând starea fizică reală a patrimoniului cultural și identificând forțele care îi amenință integritatea. Constatarea factuală este că, fără un diagnostic corect și complet, orice măsură de protecție propusă în Planul Urbanistic General ar risca să fie inefficientă. Problema clară este că diagnoza trebuie să depășească simpla constatare a degradărilor și să investigheze cauzele sistemice, conflictele funcționale și riscurile latente. Consecința directă pentru PUG/RLU este că acest capitol funcționează ca o punte logică între faza de inventariere și cea de reglementare, traducând problemele concrete din teritoriu în necesități de planificare urbană și fundamentând fiecare propunere normativă.

Demersul metodologic este unul stratificat și riguros. Se pornește de la evaluarea stării fizice a clădirilor ("sănătatea" patrimoniului), se continuă cu analiza intervențiilor neadecvate (disfuncționalitățile), se investighează tensiunile dintre diferite utilizări ale spațiului (conflictele funcționale) și se finalizează cu o evaluare a amenințărilor externe (riscurile). Pentru fiecare componentă a analizei, sunt utilizate date colectate în teren, informații din studii de specialitate și corelări cu bazele de date existente, fiecare problemă fiind analizată în termeni de cauză-efect.

10.1. Starea de conservare

Constatarea factuală este că starea fizică a clădirilor istorice din localitate prezintă o imagine eterogenă, cu un procent estimat la 20% din fondul construit valoros aflat într-o stare precară sau avansată de degradare. Problema centrală este ponderea ridicată a clădirilor vulnerabile, care generează un risc pentru siguranța publică, scade atractivitatea zonelor istorice și contribuie la o imagine urbană negativă. Consecința directă este pierderea treptată a substanței istorice autentice, ceea ce impune instituirea prin PUG/RLU a unor mecanisme care să stimuleze și să condiționeze lucrările de întreținere și reabilitare.

Principalele tipuri de degradări identificate la nivelul fondului construit sunt ierarhizate după gravitate și impact.

1. Degradări ale structurii de rezistență: Acestea reprezintă categoria cea mai gravă și includ fisuri active în zidărie (semn al unor mișcări structurale), tasări diferențiate ale fundațiilor și degradarea avansată a șarpantelor din lemn. Cauzele sunt o combinație de factori, de la vulnerabilitatea seismică intrinsecă la umiditatea din sol și intervenții neautorizate.



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

Studiu Istoric, Studiu Peisagistic

Implicațiile sunt majore, de la riscul de colaps în caz de seism, la costuri de consolidare foarte ridicate.

- Degradări ale anvelopei și finisajelor exterioare:** Cele mai vizibile, acestea includ desprinderea tencuielilor decorative, degradarea zugrăvelilor, eflorescențe și degradarea tâmplăriei istorice. Cauza principală este lipsa cronică de întreținere și acțiunea factorilor de mediu.
- Degradări ale învelitorilor:** Acestea sunt principala cauză a infiltrării apei în structură, accelerând toate celelalte forme de degradare. Se constată frecvent țigle sparte și sisteme de preluare a apelor pluviale (jgheaburi, burlane) corodate sau absente.

Fiecare tip de degradare necesită o abordare specifică în reglementările urbanistice, de la impunerea unor expertize tehnice la condiționarea autorizării prin utilizarea de materiale și tehnici compatibile.

Cauzele care fundamentează starea de conservare precară sunt complexe și interconectate, necesitând o abordare multi-criterială.

- Cauze economice și sociale: Lipsa resurselor financiare ale proprietarilor, problemele juridice legate de proprietate (succesiuni nefinalizate, proprietari multipli) și depopularea zonelor istorice blochează inițiativele de reabilitare.
- Cauze tehnice și de cunoaștere: Există o lipsă de cunoștințe privind tehnicile corecte de intervenție. Utilizarea materialelor moderne incompatibile (tâmplărie PVC, polistiren, tencuieli pe bază de ciment) produce daune pe termen lung, alterând aspectul autentic și blocând transferul de umiditate.
- Cauze administrative și legislative: Procedurile de avizare pot fi percepute ca fiind birocratice, descurajând intervențiile corecte, în timp ce controlul asupra lucrărilor neautorizate este adesea insuficient. Implicația pentru PUG este necesitatea unui cadru de reglementare stimulat, nu doar restrictiv, completat de programe de sprijin și ghiduri de bune practici.

10.2. Disfuncționalități

Constatarea factuală este că la nivelul localității au fost identificate disfuncționalități recurente, definite ca intervenții care alterează logica și autenticitatea istorică a clădirilor. Problema centrală este că aceste disfuncționalități, deși par minore individual, cumulat duc la o erodare a caracterului



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

Studiu Istoric, Studiu Peisagistic

zonelor protejate și la o scădere a calității locuirii. Consecința este necesitatea de a introduce în RLU reguli clare care să prevină și să corecteze aceste intervenții, de la controlul materialelor la reglementarea funcțiilor parazitare.

Principalele categorii de disfuncționalități sunt legate de intervenții neautorizate sau inadecvate asupra fondului construit.

a) Modificarea aspectului exterior: Aceasta include o gamă largă de intervenții dăunătoare.

1. Înlocuirea tâmplăriei istorice din lemn cu tâmplărie din PVC sau aluminiu, alterând proporțiile și materialitatea fațadelor;
2. Anveloparea termică a fațadelor cu polistiren, o practică ce distruge decorațiile;
3. Modificarea golurilor fără a respecta compoziția originală a fațadei;
4. Utilizarea unor culori stridente, neconforme cu paletarul istoric al zonei.

b) Construcții parazitare: Se constată o tendință de extindere prin închiderea balcoanelor, construirea de anexe și magazine în curți sau adăugarea de copertine și firme publicitare agresive, generând un aspect dezordonat.

c) Schimbări de funcțiune incompatibile: Introducerea unor funcțiuni care distrug ritmul fațadei (ex: vitrine mari la parterul locuințelor) sau generează disconfort (atelieri zgomotoase) reprezintă o altă disfuncționalitate majoră.

Implicația directă pentru PUG este necesitatea de a formula articole de regulament care să interzică sau să condiționeze strict aceste tipuri de intervenții.

Cauzele acestor disfuncționalități sunt predominant de natură economică și culturală, unde confortul imediat și maximizarea spațiului util prevalează asupra valorilor arhitecturale. Consecința este că "reparațiile" și "modernizările" devin principalul agent de distrugere a patrimoniului. Pentru a combate acest fenomen, PUG-ul trebuie însoțit de instrumente complementare. Este necesară elaborarea unui **ghid de proiectare pentru zonele protejate**, un document accesibil care să prezinte soluții corecte pentru reabilitarea tâmplăriei, refacerea tencuielilor sau integrarea firmelor. Totodată, autoritatea locală poate iniția **programe de conștientizare și de sprijinire a proprietarilor**, prin consultanță și facilități fiscale, pentru a încuraja intervențiile corecte.



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

Studiu Istoric, Studiu Peisagistic

10.3. Conflicte funcționale

Constatarea factuală este că în zonele istorice, accentuarea conflictului dintre funcțiunea de locuire și funcțiunile comerciale și de servicii (în special alimentație publică) a devenit o problemă sistemică. Problema clară este că, deși legitime, aceste utilizări devin incompatibile prin proximitatea și manifestarea lor în teritoriu, generând un impact negativ asupra calității locuirii. Consecința este diminuarea calității vieții pentru rezidenți (zgomot, aglomerație, dificultăți de acces), ceea ce poate duce pe termen lung la un proces de gentrificare și la pierderea diversității sociale.

Unul dintre cele mai vizibile conflicte este cel generat de **traficul auto**, fundamental incompatibil cu structura zonelor istorice. Conflictul se manifestă pe mai multe planuri:

- Conflict fizic: Vibrațiile produse de traficul greu afectează structura clădirilor istorice, în timp ce parcarea pe trotuare degradează spațiul public.
- Conflict ambiental: Zgomotul și poluarea afectează calitatea aerului și confortul acustic, făcând spațiile publice și locuințele mai puțin atractive.
- Conflict de percepție: Prezența masivă a mașinilor alterează percepția asupra spațiului istoric, transformându-l într-un coridor de tranzit.

Implicația pentru PUG este necesitatea adoptării unei strategii de management al mobilității pentru zona centrală, care să prioritizeze pietonii, prin extinderea zonelor pietonale și implementarea de sisteme "park and ride".

Un alt conflict major este cel dintre funcțiunea rezidențială și cea de alimentație publică (terase, baruri). Extinderea necontrolată a acestora generează zgomot nocturn și ocuparea abuzivă a spațiului public. Acest conflict duce adesea la plecarea rezidenților, transformând zonele centrale în spații monofuncționale, dedicate exclusiv consumului. Reglementarea prin PUG necesită un echilibru și poate include măsuri precum:

- a) Stabilirea unor orare de funcționare stricte pentru terase.
- b) Reglementarea clară a perimetrului ocupat, asigurând coridoare libere pentru circulație.
- c) Condiționarea autorizării de realizarea unor studii de impact acustic.
- d) Crearea unui regulament local privind organizarea teraselor (mobilier, materiale, cromatică).



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

Studiu Istoric, Studiu Peisagistic

Prin astfel de măsuri, se poate ajunge la o coabitare funcțională, permițând dezvoltarea economică fără a sacrifica dreptul la un mediu de viață de calitate al rezidenților.

10.4. Riscuri și amenințări

Constatarea factuală este că fondul construit istoric este expus unor riscuri și amenințări externe, naturale și antropice, care îi pot afecta integritatea. Problema centrală este vulnerabilitatea ridicată a acestui fond, determinată de vechimea materialelor și de lipsa intervențiilor de consolidare. Consecința este că un eveniment natural major sau o presiune antropică constantă pot avea efecte disproporționat de mari, ducând la pierderi ireparabile.

Riscurile identificate sunt grupate în două mari categorii. **Riscurile naturale** includ:

1. **Riscul seismic:** Localitatea se află într-o zonă cu risc seismic ridicat. Fondul construit istoric, în special clădirile din zidărie neconsolidată, este extrem de vulnerabil la colaps parțial sau total.
2. **Riscuri climatice:** Inundațiile, alunecările de teren și fenomenele meteorologice extreme (furtuni, vânturi puternice) reprezintă riscuri constante.
3. **Riscuri biologice:** Atacul insectelor xilofage și al ciupercilor asupra elementelor din lemn este un risc constant, accelerat de prezența umidității.

Riscurile antropice sunt la fel de periculoase:

1. **Presiunea imobiliară speculativă:** Interesul pentru dezvoltarea de noi construcții duce la o presiune constantă pentru demolare și intervenții agresive în zonele centrale.
2. **Poluarea atmosferică:** Noxele contribuie la degradarea chimică a fațadelor din piatră și tencuială.
3. **Vandalismul și lipsa de educație:** Distrugerea deliberată sau simpla nepăsare reprezintă amenințări constante.
4. **Lacune legislative sau administrative:** Lipsa unor reglementări clare sau neaplicarea celor existente creează un mediu favorabil pentru intervențiile necontrolate.

Implicațiile acestor riscuri pentru PUG sunt multiple. Este necesară realizarea unei hărți de risc care să suprapună zonele de patrimoniu peste cele expuse riscurilor. Pe baza acestei hărți, se pot defini politici de prevenire și reducere a vulnerabilității. Pentru riscul seismic, PUG-ul poate stabili zone prioritare pentru expertizare și consolidare. Pentru a contracara presiunea imobiliară,



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

Studiu Istoric, Studiu Peisagistic

regulamentul trebuie să fie ferm în ceea ce privește interdicțiile de demolare și condițiile de integrare a construcțiilor noi. Astfel, diagnoza completă fundamentează necesitatea intervenției prin planificare și pregătește explorarea potențialului pe care patrimoniul, odată securizat, îl poate oferi comunității.



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

Studiu Istoric, Studiu Peisagistic

11. POTENȚIALUL ECONOMIC, SOCIAL ȘI CULTURAL AL PATRIMONIULUI

Constatarea factuală este că patrimoniul cultural al localității, deși consistent și divers, este în prezent o resursă strategică sub-valorificată, fiind perceput predominant ca o constrângere bugetară și normativă. Problema clară este lipsa unei viziuni integrate care să conecteze conservarea patrimoniului cu politicile de dezvoltare economică, socială și culturală, ceea ce duce la o ratare sistematică a oportunităților de atragere a investițiilor și de consolidare a coeziunii comunitare. Consecința directă, care definește implicația pentru PUG/RLU, este necesitatea de a crea un cadru de reglementare care nu doar protejează, ci și activează acest potențial, transformând zonele istorice din simple perimetre de restricție în motoare de dezvoltare durabilă. Acest capitol analizează în mod structurat patru dimensiuni majore ale acestui potențial: turistic, economic, social-educational și cultural-identitar, identificând pentru fiecare direcții de acțiune concrete.

11.1. Potențialul turistic și de marketing urban

Constatarea factuală este că localitatea deține un număr de obiective de patrimoniu inventariate, incluzând monumente istorice clasate, însă acestea sunt slab integrate într-o ofertă turistică coerentă. Problema clară este absența unor produse turistice structurate, precum trasee tematice sau pachete de servicii, și a unei strategii de marketing care să promoveze aceste valori. Consecința este un flux turistic redus, care nu reflectă potențialul real al zonei. Implicația pentru PUG/RLU este necesitatea de a crea un cadru urbanistic care să sprijine dezvoltarea infrastructurii de vizitare și să stimuleze apariția unor servicii turistice de calitate, trecând de la o abordare pasivă, de inventariere, la una activă, de management al destinației.

Analiza potențialului turistic relevă trei direcții strategice de acțiune fezabile.

a) Crearea de trasee culturale tematice: Se pot defini și semnaliza trei trasee pietonale care să conecteze principalele obiective:

1. un traseu al arhitecturii interbelice (neoromânesc și Art Deco);
2. un traseu al lăcașurilor de cult multiconfesionale;
3. un traseu al meșteșugurilor locale. Aceste trasee necesită o infrastructură suport, constând în panouri informative, o aplicație mobilă cu ghidaj audio și hărți disponibile la punctele 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

Studiu Istoric, Studiu Peisagistic

informare. Reglementările PUG trebuie să protejeze coridoarele vizuale de-a lungul acestor trasee.

- b) Dezvoltarea turismului de eveniment: Spațiile publice istorice și unele clădiri monument pot găzdui evenimente culturale, precum festivaluri de muzică veche sau târguri de meșteșugari. PUG-ul trebuie să reglementeze amenajarea spațiului public pentru a favoriza aceste evenimente.
- c) Integrarea în circuite regionale: Localitatea se poate poziționa activ în oferta regională prin parteneriate cu alte așezări cu patrimoniu valoros, pentru a crea pachete turistice comune.

O hartă schematică a zonei centrale, cu propunerea acestor trasee și localizarea punctelor de interes, este un instrument esențial pentru faza de proiectare a infrastructurii de semnalistică și informare.

Construcția unui brand de localitate bazat pe patrimoniu este o altă componentă esențială. Constatarea este că imaginea localității este în prezent neclară. Problema este lipsa unui mesaj coerent care să comunice unicitatea sa. Consecința este dificultatea de a atrage vizitatori și investitori de calitate. Se impune o strategie de branding care să utilizeze valorile istorice și arhitecturale ca element central de diferențiere. Acest proces implică patru pași operaționali:

1. Definirea unei identități vizuale (logo, materiale promoționale) inspirate din arhitectura locală;
2. Dezvoltarea unui slogan atractiv;
3. Crearea de conținut de calitate (fotografii, articole) care să prezinte poveștile monumentelor;
4. Promovarea activă a acestui conținut prin canale digitale (portal web, rețele sociale) și tradiționale (târguri de turism).

11.2. Potențialul economic prin reconversie funcțională

Constatarea este existența unui număr considerabil de clădiri de patrimoniu neutilizate, subutilizate sau degradate. Problema este că lipsa unei funcțiuni adecvate accelerează degradarea, transformând aceste active în pasive imobiliare. Consecința pentru PUG/RLU este necesitatea de a crea un cadru de reglementare flexibil, care să încurajeze reconversia funcțională prin identificarea unor utilizări noi, compatibile și sustenabile economic, transformând aceste clădiri în active care pot genera venituri și locuri de muncă.

Analiza tipologică a fondului construit istoric neutilizat relevă trei categorii cu potențial de reconversie.



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

Studiu Istoric, Studiu Peisagistic

- 1. Locuințe istorice de mari dimensiuni (conace, vile):** Prin spațiile lor generoase, se pretează la funcțiuni precum unități de cazare de tip boutique hotel, sedii pentru instituții culturale, clinici medicale specializate sau sedii de companii din industriile creative.
- 2. Foste clădiri industriale sau meșteșugărești (mori, ateliere):** Caracterizate prin spații deschise, sunt ideale pentru spații de evenimente, galerii de artă, centre culturale alternative sau restaurante artizanale.
- 3. Clădiri anexe din curțile interioare:** Aceste structuri mai mici pot fi transformate în ateliere pentru artiști, spații de cazare de tip "tiny house" sau mici cafenele.

Pentru fiecare scenariu, PUG/RLU trebuie să ofere un cadru permisiv, condiționat de prezentarea unui studiu de specialitate care să demonstreze compatibilitatea noii funcțiuni. O analiză detaliată ar putea cuantifica investiția necesară și impactul economic potențial pentru un set de clădiri pilot, oferind modele de bună practică pentru investitori.

Succesul unui proiect de reconversie depinde de sustenabilitatea sa economică. Problema este costul ridicat al consolidării și restaurării. Consecința este necesitatea creării unui pachet de măsuri stimulative. Pe lângă instrumentele financiare și fiscale, reglementările urbanistice pot juca un rol important. Se propune introducerea unui "**bonus de reconversie**" în RLU, care să permită o creștere modestă a indicatorilor urbanistici (un plus de 10% la CUT) pentru proiectele de reconversie de calitate, precum și flexibilizarea reglementărilor privind parcare, prin permiterea monetizării locurilor necesare. O abordare proactivă, care combină reglementarea inteligentă cu stimulentele economice, este cheia pentru a transforma reconversia funcțională într-un motor de regenerare urbană.

11.3. Potențialul social și educațional

Constatarea este subutilizarea patrimoniului cultural ca resursă pentru educație, coeziune socială și dezvoltare comunitară, ceea ce duce la un atașament redus al cetățenilor. Problema este percepția patrimoniului ca un domeniu al experților. Consecința pentru politicile publice este necesitatea de a crea programe și de a adapta spațiile istorice pentru a le transforma în platforme de învățare și interacțiune socială.

În domeniul educațional, se pot implementa trei tipuri de programe:

- a) Educație pentru patrimoniu în școli: Introducerea unui curs opțional de "Istorie și arhitectură locală", cu vizite la monumente și proiecte de documentare.



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

Studiu Istoric, Studiu Peisagistic

b) Programe universitare și de formare profesională: Organizarea de școli de vară și ateliere de restaurare în parteneriat cu universități.

c) Educație permanentă pentru adulți: Cursuri de formare pentru ghizi turistici locali sau ateliere de meșteșuguri tradiționale.

Pentru a sprijini aceste demersuri, PUG-ul poate identifica clădiri istorice potrivite pentru reconversia în "Centre de Interpretare a Patrimoniului" sau "Școli de Meserii Tradiționale".

Din punct de vedere social, patrimoniul poate funcționa ca un catalizator pentru coeziunea comunitară prin trei direcții de acțiune:

1. **Proiecte de voluntariat:** Implicarea cetățenilor în acțiuni de curățenie a unor monumente sau în proiecte de grădinarit comunitar, pentru a crește sentimentul de apartenență.
2. **Reactivarea spațiilor comunitare:** Reabilitarea fostelor cămine culturale sau școli dezafectate și transformarea lor în centre multifuncționale pentru seniori, tineri sau biblioteci de cartier.
3. **Evenimente comunitare:** Organizarea de târguri de produse locale, sărbători de cartier sau proiecții de film în aer liber în spațiile publice istorice.

Regulamentul PUG poate sprijini aceste inițiative prin permiterea utilizării temporare a unor spații pentru evenimente comunitare, transformând protecția patrimoniului într-un proiect social activ.

11.4. Potențialul cultural și de consolidare a identității

Constatarea este că patrimoniul material și imaterial reprezintă ADN-ul cultural al unei comunități. Problema este riscul erodării acestor elemente identitare în contextul globalizării. Consecința strategică este necesitatea de a utiliza patrimoniul ca un instrument activ pentru afirmarea și consolidarea identității locale, un demers esențial atât pentru coeziunea internă, cât și pentru atractivitatea externă a localității.

Valorificarea potențialului cultural implică o serie de acțiuni care pun în lumină și reactivează moștenirea istorică.

- i. Cercetare și publicare: Este fundamentală continuarea cercetării istorice și arhitecturale și publicarea rezultatelor sub formă de monografii sau albume, pentru a face cunoașterea accesibilă publicului larg.



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

Studiu Istoric, Studiu Peisagistic

- ii. Proiecte de memorie orală: Înregistrarea și arhivarea poveștilor locuitorilor în vârstă reprezintă o modalitate prețioasă de a salva patrimoniul imaterial și pot fi utilizate în documentare sau ghiduri audio.
- iii. Sprijinirea creației contemporane: Artiștii locali pot fi încurajați să se inspire din patrimoniul istoric prin organizarea de rezidențe de creație sau concursuri de arhitectură care să aibă ca temă integrarea în contextul istoric.
- iv. Digitalizarea patrimoniului: Crearea unui muzeu virtual al localității și scanarea 3D a monumentelor importante pot face patrimoniul mai accesibil, în special pentru tânăra generație.

Consolidarea identității locale prin patrimoniu este un proces pe termen lung. PUG-ul poate contribui prin reglementări care să protejeze elementele definitorii, precum peisajul cultural și toponimia tradițională. Se demonstrează astfel că patrimoniul este o resursă complexă – economică, socială, educațională și culturală – a cărei activare necesită o abordare integrată, pregătind trecerea către validarea acestei viziuni prin prisma principiului DNSH.



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

Studiu Istoric, Studiu Peisagistic

12. CONCLUZIILE ANALIZEI ȘI PRINCIPIUL DNSH

Acest capitol marchează un punct de inflexiune în cadrul studiului, realizând tranziția de la faza extensivă de diagnoză la cea propositivă. Constatările factuale din analizele anterioare, de la evoluția istorică la starea de conservare și riscuri, sunt aici condensate și integrate într-o analiză SWOT. Această sinteză nu este un scop în sine, ci fundamentul pentru extragerea unor concluzii cheie, care vor contura necesitățile de reglementare. Orice propunere de intervenție care va deriva din aceste concluzii este supusă unui filtru de validare esențial: verificarea alinierii la principiul „Do No Significant Harm” (DNSH), asigurând astfel că protecția patrimoniului cultural se realizează într-un cadru de sustenabilitate ecologică.

Ideea-forță a acestui capitol este că orice propunere trebuie să fie sustenabilă și să nu creeze probleme mai mari decât cele pe care le rezolvă. În acest sens, se structurează o diagnoză integrată a problemelor și oportunităților, care va sta la baza formulării principiilor de intervenție. Mai mult, se introduce un cadru metodologic clar pentru verificarea conformității cu cele șase obiective de mediu ale principiului DNSH, documentând modul în care viitoarele reglementări urbanistice pot evita prejudicierea semnificativă a mediului. Astfel, capitolul asigură o punte logică și normativă între înțelegerea trecutului patrimoniului și proiectarea responsabilă a viitorului său.

12.1. Analiză SWOT

Analiza SWOT (Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats) sintetizează într-un format structurat concluziile diagnozei detaliate în capitolele anterioare, oferind o imagine de ansamblu asupra situației patrimoniului cultural al localității. Această matrice nu este un exercițiu descriptiv, ci un instrument analitic care corelează factorii interni (puncte tari și puncte slabe) cu factorii externi (oportunități și amenințări) pentru a fundamenta direcțiile strategice de acțiune. Fiecare element listat este o concluzie directă a analizelor privind istoricul, fondul construit, peisajul cultural și cadrul normativ. Punctele tari reprezintă atuurile, resursele de patrimoniu pe care localitatea se poate baza. Punctele slabe indică vulnerabilitățile interne, problemele de conservare și disfuncționalitățile care necesită corecție. Oportunitățile sunt factori externi favorabili, precum tendințe în turism sau surse de finanțare, care pot fi valorificate. Amenințările sunt factori externi negativi, precum presiunea imobiliară sau riscurile naturale, care trebuie gestionați proactiv. Această analiză integrată este esențială pentru a trece de la o listă de probleme la o strategie coerentă de intervenție, pregătind terenul pentru concluziile operaționale.



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

Studiu Istoric, Studiu Peisagistic

Punctele Tari (Strengths), ca factori interni pozitivi, constituie capitalul cultural pe care se poate construi viitorul. Analiza a relevat existența unui nucleu istoric coerent, care și-a păstrat în mare parte trama stradală și parcelarul original, oferind o bază morfologică valoroasă pentru orice strategie de regenerare.

1. Prezența unui număr semnificativ de monumente istorice clasate, în special arhitectură religioasă și civilă din secolele XVIII-XIX, conferă prestigiu și recunoaștere oficială valorii zonei.
2. Existența unui patrimoniu ambiental bogat și a unor fronturi stradale cu o bună coerență stilistică, în special în ceea ce privește arhitectura neoromânească și Art Deco din perioada interbelică, constituie o resursă identitară majoră.
3. Un cadru natural valoros, cu o relație directă între țesutul construit și râu și dealurile înconjurătoare, generează un peisaj cultural distinctiv și oferă oportunități de agrement și turism.
4. Existența unor tradiții și meșteșuguri locale (patrimoniu imaterial) care, deși diminuate, încă supraviețuiesc și pot fi revitalizate, adăugând un strat de autenticitate ofertei culturale.

Aceste puncte tari reprezintă fundația oricărei strategii de valorificare turistică și de creștere a calității vieții pentru rezidenți.

Punctele Slabe (Weaknesses), factorii interni negativi, reprezintă principalele vulnerabilități și necesită intervenții prioritare. Constatarea principală este starea de conservare precară a unui procent semnificativ din fondul construit istoric.

1. Se estimează că aproximativ 20% din clădirile istorice, inclusiv unele monumente, prezintă degradări avansate la nivelul fațadelor, învelitorilor și structurii, conform analizei din capitolul 10.
2. Proliferarea intervențiilor neadecvate, precum înlocuirea tâmplăriei istorice cu PVC, anvelopările termice cu polistiren care distrug decorațiile și utilizarea unor culori stridente, duc la o erodare accelerată a autenticității.
3. Există conflicte funcționale majore în zona centrală, în special între traficul auto intens și spațiul public pietonal, precum și între funcțiunea de locuire și cea de alimentație publică (zgomot nocturn), diminuând calitatea vieții rezidenților.



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

Studiu Istoric, Studiu Peisagistic

4. Cadrul de reglementare urbanistică existent este incomplet și insuficient aplicat, ceea ce a permis dezvoltări haotice și intervenții agresive în zonele sensibile. Aceste slăbiciuni, dacă nu sunt adresate, pot duce la pierderea ireversibilă a valorilor care definesc punctele tari.

Oportunitățile (Opportunities) sunt factori externi care pot fi valorificați pentru a sprijini protejarea și punerea în valoare a patrimoniului.

1. Creșterea interesului pentru turismul cultural și pentru experiențele autentice la nivel național și internațional, ceea ce poate transforma patrimoniul local într-un motor de dezvoltare economică.
2. Existența unor programe de finanțare naționale și europene dedicate restaurării monumentelor istorice, regenerării urbane și eficienței energetice a clădirilor istorice, care pot fi accesate de autoritatea publică locală și de proprietarii privați.
3. Dezvoltarea tehnologiilor digitale, care permit o mai bună documentare și promovare a patrimoniului prin tururi virtuale, aplicații mobile sau baze de date online.
4. Posibilitatea de a integra patrimoniul cultural în strategii de dezvoltare locală mai largi, legate de industrii creative, educație sau branding local. Aceste oportunități necesită o abordare proactivă din partea administrației locale pentru a fi transformate în proiecte concrete, iar reglementările din PUG pot crea cadrul necesar pentru atragerea de investiții de calitate.

Amenințările (Threats) reprezintă factori externi care pot pune în pericol patrimoniul cultural și a căror gestionare necesită măsuri preventive.

1. **Presiunea imobiliară speculativă** este cea mai directă amenințare, manifestată prin interesul de a demola clădiri vechi pentru a le înlocui cu construcții noi, cu un regim de înălțime și o densitate superioare, în vederea maximizării profitului.
2. **Riscurile naturale**, în special riscul seismic ridicat specific zonei, reprezintă o amenințare constantă pentru fondul construit istoric, care este, în mare parte, neconsolidat. La acestea se adaugă riscuri climatice precum inundațiile și furtunile violente.
3. **Schimbările socio-economice la nivel macro**, precum depopularea zonelor rurale sau migrația forței de muncă, pot duce la abandonul clădirilor și la dispariția meșteșugurilor tradiționale.
4. **Lipsa unei culturi a conservării** la nivelul publicului larg și al unor investitori, care prioritizează confortul imediat și modernitatea în detrimentul valorilor istorice și al



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

Studiu Istoric, Studiu Peisagistic

autenticității. Aceste amenințări subliniază urgența adoptării unui PUG cu reglementări clare și ferme pentru zonele protejate, care să acționeze ca un scut împotriva presiunilor distructive.

12.2. Diagnoză integrată și concluzii cheie

Sinteza analizei SWOT evidențiază o situație paradoxală: localitatea deține un capital de patrimoniu cultural bogat și diversificat (puncte tari), dar acesta este supus unui proces accelerat de degradare fizică și de erodare a autenticității (puncte slabe), fiind în același timp expus unor presiuni externe semnificative (amenințări). Concluzia centrală a diagnozei este că, în absența unor măsuri de protecție coerente și ferm aplicate, există un risc major ca acest capital valoros să fie pierdut în următoarele decenii. Oportunitățile de dezvoltare bazate pe turism cultural și finanțări nerambursabile nu vor putea fi valorificate dacă substanța istorică însăși este compromisă. Prin urmare, intervenția prin planificare urbană nu este o opțiune, ci o necesitate urgentă. Diagnoza integrată a problemelor impune o abordare pe mai multe niveluri în cadrul PUG/RLU.

Prima concluzie operațională derivată din analiză este necesitatea instituirii unui regim de protecție clar și ierarhizat. Există o nevoie evidentă de a delimita Zone Construite Protejate (ZCP) care să acopere nucleul istoric și alte ansambluri coerente, precum și de a stabili zone de protecție individualizate pentru fiecare monument istoric. Aceste delimitări trebuie să fie însoțite de un regulament detaliat și direct aplicabil, care să adreseze principalele disfuncționalități identificate:

1. Reguli stricte privind intervențiile asupra fațadelor, incluzând interzicerea anvelopărilor cu polistiren, a tâmplăriei PVC inadecvate și a culorilor stridente.
2. Controlul volumetriei și al regimului de înălțime pentru construcțiile noi, pentru a preveni apariția unor accente disonante în silueta istorică.
3. Reglementarea firmelor publicitare, a mobilierului urban și a teraselor, pentru a crește calitatea spațiului public.

Acest cadru normativ trebuie să fie suficient de ferm pentru a stopa degradarea, dar și suficient de flexibil pentru a permite adaptarea la nevoile contemporane de locuire și funcționare.

A doua concluzie majoră se referă la necesitatea unui management activ și integrat al patrimoniului, care să depășească simpla reglementare. PUG-ul poate fi un instrument proactiv, nu doar restrictiv. Acest lucru implică:



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

Studiu Istoric, Studiu Peisagistic

- a) Stimularea reabilitării: Regulamentul poate fi corelat cu instrumente economice, precum facilități fiscale locale pentru proprietarii care își reabilitează corect clădirile sau programe de cofinanțare pentru lucrări de restaurare.
- b) Managementul mobilității: Este imperativă elaborarea unei strategii de mobilitate pentru zona centrală care să reducă presiunea traficului auto prin crearea de parcări la marginea centrului istoric, extinderea zonelor pietonale și promovarea transportului public și alternativ.
- c) Educație și conștientizare: Autoritatea locală trebuie să joace un rol activ în educarea publicului, prin elaborarea și diseminarea unor ghiduri de bune practici pentru intervenții în zonele istorice, organizarea de evenimente care să pună în valoare patrimoniul și implicarea comunității în procesele de decizie.

Doar o astfel de abordare integrată, care combină reglementarea cu stimularea și educația, poate avea succes pe termen lung.

A treia concluzie cheie este că patrimoniul cultural trebuie tratat ca o resursă strategică pentru dezvoltarea locală, nu ca o povară. Analiza oportunităților a arătat potențialul semnificativ pentru dezvoltarea turismului cultural. Pentru a valorifica acest potențial, PUG-ul poate propune:

- Crearea unor trasee culturale tematice care să conecteze principalele monumente și zone de interes, însoțite de o infrastructură adecvată (semnalistică, puncte de informare).
- Sprijinirea, prin reglementări urbanistice, a dezvoltării unor funcțiuni conexe turismului, precum unități de cazare de tip boutique hotel, restaurante cu specific local, ateliere meșteșugărești deschise publicului sau spații pentru evenimente culturale.
- Protejarea și punerea în valoare a peisajului cultural din jurul localității, prin menținerea unor coridoare vizuale neobstrucționate și prin protejarea zonelor agricole tradiționale.

Această viziune transformă protecția patrimoniului dintr-un cost într-o investiție în atractivitatea și competitivitatea economică a localității. Se impune astfel o abordare care să depășească logica pur conservatoare și să integreze patrimoniul într-o strategie de dezvoltare durabilă, pregătind astfel validarea prin prisma principiului DNSH.

12.3. Verificarea alinierii la principiul DNSH

Principiul "Do No Significant Harm" (DNSH) sau "a nu prejudicia în mod semnificativ" este o componentă esențială a cadrului de sustenabilitate al Uniunii Europene, care condiționează



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

Studiu Istoric, Studiu Peisagistic

finanțarea proiectelor prin diverse programe, inclusiv cele de dezvoltare urbană. Acest principiu impune ca orice măsură sau investiție propusă să nu aibă un impact negativ semnificativ asupra a șase obiective de mediu. În contextul acestui studiu, verificarea alinierii la DNSH nu este doar o formalitate, ci o validare a faptului că propunerile de protejare a patrimoniului cultural sunt, la rândul lor, sustenabile din punct de vedere ecologic. Deși protecția patrimoniului este, prin natura sa, o activitate cu impact pozitiv, anumite tipuri de intervenții sau reglementări ar putea, teoretic, genera efecte negative neintenționate asupra mediului. Acest subcapitol analizează modul în care principiile de intervenție ce vor fi detaliate în capitolele următoare se aliniază la cele șase obiective DNSH, demonstrând compatibilitatea demersului cu exigențele de mediu actuale.

Analiza se realizează punctual, pentru fiecare dintre cele șase obiective de mediu definite de Regulamentul (UE) 2020/852 (Regulamentul privind taxonomia).

- 1. Atenuarea schimbărilor climatice:** Propunerile studiului contribuie pozitiv la acest obiectiv. Prin încurajarea reabilitării și reconversiei fondului construit existent, în detrimentul demolării și construirii de la zero, se reduce semnificativ amprenta de carbon încorporată în materiale. De asemenea, promovarea unui urbanism compact și a mobilității pietonale în zonele istorice reduce dependența de transportul auto și, implicit, emisiile de gaze cu efect de seră. Măsurile de reabilitare pot fi condiționate de creșterea performanței energetice, cu utilizarea unor materiale termoizolante compatibile cu clădirile istorice (de exemplu, materiale naturale, permeabile la vapori).
- 2. Adaptarea la schimbările climatice:** Protejarea patrimoniului contribuie și la acest obiectiv. Menținerea țesutului urban tradițional, cu străzi înguste, curți interioare umbrite și masă termică ridicată a clădirilor, oferă o reziliență naturală mai bună la fenomene precum canicula, comparativ cu zonele moderne, cu suprafețe vitrate mari și spații minerale extinse. De asemenea, protejarea parcurilor istorice și a aliniamentelor de arbori contribuie la reducerea efectului de "insulă de căldură urbană".
- 3. Utilizarea durabilă și protecția resurselor de apă și marine:** Intervențiile propuse nu au un impact negativ asupra acestui obiectiv. Dimpotrivă, prin promovarea reabilitării, se evită consumul mare de apă specific șantierelor de construcții noi. Mai mult, reglementările pentru spațiile publice pot încuraja utilizarea pavajelor permeabile și crearea de grădini de ploaie, soluții care favorizează infiltrarea apei în sol și reduc presiunea pe sistemul de canalizare pluvială.



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

Studiu Istoric, Studiu Peisagistic

4. **Tranziția către o economie circulară:** Principiul fundamental al conservării patrimoniului este aliniat perfect cu economia circulară. Restaurarea și reabilitarea reprezintă forma supremă de reutilizare și de prelungire a ciclului de viață al unui produs (clădirea). Reglementările pot încuraja, de asemenea, utilizarea materialelor de construcție recuperate, repararea elementelor originale (tâmplărie, feronerie) în locul înlocuirii și minimizarea deșeurilor din construcții.
5. **Prevenirea și controlul poluării:** Măsurile propuse au un impact pozitiv. Reducerea traficului auto în zonele centrale duce la o scădere a poluării aerului și a poluării fonice, contribuind la un mediu de viață mai sănătos. Condiționarea lucrărilor de restaurare prin utilizarea unor materiale tradiționale, non-toxice (var, vopseluri pe bază de apă) contribuie, de asemenea, la prevenirea poluării chimice a mediului.
6. **Protecția și restaurarea biodiversității și a ecosistemelor:** Propunerile studiului sunt, în general, neutre sau pozitive. Protejarea parcurilor istorice, a grădinilor și a arborilor seculari contribuie direct la conservarea biodiversității urbane. Prin promovarea unui urbanism compact, se limitează extinderea necontrolată a orașului (urban sprawl), protejând astfel terenurile agricole și ecosistemele naturale din extravilan. Se va acorda o atenție specială ca reglementările privind iluminatul arhitectural al monumentelor să fie proiectate astfel încât să minimizeze poluarea luminoasă, care poate afecta fauna nocturnă. În concluzie, se poate afirma că principiile de intervenție derivate din acest studiu nu numai că nu prejudiciază în mod semnificativ obiectivele de mediu, dar, în multe cazuri, contribuie activ la atingerea acestora, demonstrând că protejarea patrimoniului cultural este o componentă intrinsecă a unei dezvoltări urbane durabile.



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

Studiu Istoric, Studiu Peisagistic

13. PRINCIPII GENERALE DE INTERVENȚIE

Constatarea factuală este că orice intervenție asupra patrimoniului cultural construit trebuie ghidată de o filozofie clară, pentru a traduce înțelegerea valorilor istorice și arhitecturale într-un set de principii directoare. Problema este că, în absența unui astfel de cadru asumat, reglementările urbanistice devin o colecție arbitrară de constrângeri, incapabile să gestioneze situațiile complexe din teren. Consecința este necesitatea conturării unei abordări care să echilibreze conservarea autenticității cu adaptarea la exigențele contemporane, promovând intervenții ce adaugă valoare. Acest cadru principal este esențial pentru coerența culturală pe termen lung a intervențiilor și pentru a transforma protecția patrimoniului într-un act de cultură urbană, nu doar într-o obligație administrativă.

Demersul propus în acest capitol este de a defini și operaționaliza conceptele cheie care stau la baza oricărei intervenții de calitate asupra fondului construit istoric. Se explorează nuanțele dintre termeni precum conservare, restaurare și reabilitare, se analizează criteriile de compatibilitate și se discută principiile de integrare a arhitecturii contemporane în țesuturile istorice. Abordarea este una integrată, recunoscând că o intervenție de succes nu se poate limita la fațada unei clădiri, ci trebuie să ia în considerare spațiul public adiacent, materialele utilizate și tehnicile constructive. Principiile formulate aici vor servi drept fundament pentru capitolele următoare, care vor detalia reglementările specifice pentru Zonele Construite Protejate și pentru monumentele istorice. Astfel, se creează o legătură logică și trasabilă între viziunea generală și regula specifică, asigurând că fiecare articol din viitorul Regulament Local de Urbanism este ancorat într-o înțelegere profundă a mizelor culturale și urbanistice. Acest capitol este, în esență, busola care va orienta toate deciziile de proiectare și avizare în zonele cu valoare de patrimoniu.

13.1. Conservare și restaurare

Constatarea factuală este că valoarea documentară a unui edificiu istoric rezidă în autenticitatea materiei sale originale. Problema clară este că orice pierdere de substanță istorică, fie prin degradare naturală, fie prin intervenții neadecvate, reprezintă o diminuare ireversibilă a acestei valori. Consecința este că principiul fundamental care trebuie să ghideze orice intervenție este cel al conservării maxime a substanței autentice, intervenția minimă fiind regula de aur. Această filozofie se aplică la toate nivelurile, de la structura de rezistență și elementele de șarpantă, la finisajele exterioare, tâmplărie, feronerie și decorațiuni. Conservarea nu este o acțiune pasivă, ci un proces activ și continuu de întreținere preventivă, care urmărește să încetinească degradarea 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

Studiu Istoric, Studiu Peisagistic

să prevină problemele majore. Un program de întreținere periodică, ce include verificarea învelitorilor, curățarea sistemelor de preluare a apelor pluviale și repararea micilor fisuri, este mai eficient și mai puțin costisitor pe termen lung decât o restaurare amplă, realizată după o lungă perioadă de neglijare.

Atunci când degradările sunt prea avansate, se recurge la restaurare, o operațiune specializată ce are ca scop readucerea unei clădiri la o stare anterioară, cunoscută și documentată. Constatarea este că multe intervenții etichetate drept "restaurare" introduc elemente ipotetice. Problema este că orice reconstituire care nu se bazează pe dovezi clare devine o falsificare a istoriei. Consecința este că restaurarea științifică se oprește acolo unde începe ipoteza, orice completare bazându-se pe dovezi precum documente de arhivă, fotografii de epocă, urme fizice păstrate sau analiza comparativă cu clădiri similare. Un alt principiu fundamental este cel al compatibilității materialelor și tehnicilor. Materialele noi trebuie să fie compatibile fizic și chimic cu cele originale pentru a nu genera reacții adverse. Utilizarea tencuielilor pe bază de ciment pe un zid istoric din cărămidă și mortar de var este o greșeală frecventă, care blochează transferul de umiditate și duce la degradarea accelerată a suportului. Se recomandă, așadar, utilizarea mortarurilor pe bază de var și a pigmentilor naturali.

Un concept important în teoria restaurării, consacrat de Carta de la Veneția, este cel al lizibilității și reversibilității intervențiilor. Constatarea este că intervențiile moderne pot crea confuzie între original și copie. Problema este cum să adaugi elemente noi fără a crea un fals istoric. Consecința este că orice adăugire contemporană ar trebui să fie discretă, dar recognoscibilă la o analiză atentă, abordările variind de la o diferențiere subtilă a texturii la o expresie arhitecturală contemporană clar asumată. Principiul reversibilității stipulează că intervențiile ar trebui să poată fi îndepărtate în viitor fără a afecta substanța istorică, un deziderat important pentru instalații sau compartimentări interioare. Trebuie făcută o distincție clară între restaurare (recuperarea unei imagini istorice documentate) și reabilitare, care se concentrează pe aducerea clădirii la un nivel de confort și siguranță contemporan (siguranță la incendiu, eficiență energetică, accesibilitate), păstrând valorile istorice. O reabilitare de calitate integrează noile cerințe în mod discret, subordonându-le logicii spațiale și estetice a clădirii istorice, fără a o transforma într-o simplă carcasă.

Filosofia de intervenție asupra patrimoniului nu poate fi redusă la o simplă aplicare mecanică a unor rețete. Constatarea este că fiecare clădire este un caz unic, un document complex cu propria sa biografie. Problema este abordarea superficială, bazată pe soluții standard, adesea nepotrivite.



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

Studiu Istoric, Studiu Peisagistic

Consecința este că orice proiect major de restaurare sau reabilitare trebuie să fie precedat de o etapă de cercetare aprofundată, care include studii istorice, relevee precise, analize stratigrafice ale tencuielilor, expertize tehnice și studii privind materialele și tehnicile constructive originale. Această cunoaștere detaliată fundamentează deciziile de proiectare și asigură calitatea intervenției. Reglementările urbanistice pot și trebuie să condiționeze autorizarea lucrărilor complexe de prezentarea acestor studii preliminare, transformând astfel cercetarea într-o practică standard. Principiul esențial rămâne acela că orice intervenție este un act de cultură contemporană, care lasă o mărturie despre modul în care generația noastră a înțeles și a valorizat moștenirea primită, iar calitatea acestei mărturii depinde direct de profunzimea cunoașterii pe care se bazează.

13.2. Integrarea arhitecturii noi

Constatarea este că zonele istorice sunt organisme vii, nu muzee în aer liber, și trebuie să se poată adapta nevoilor actuale prin inserția de arhitectură contemporană. Problema fundamentală nu este "dacă" se poate construi, ci "cum" se poate construi într-un mod care adaugă valoare ansamblului, fără a-i distruge caracterul. Consecința este că arhitectura nouă trebuie să se integreze armonios în context, fiind în același timp o expresie sinceră a timpurilor noastre. Se urmărește astfel evitarea a două extreme la fel de dăunătoare: pe de o parte, o arhitectură agresivă, arogantă, care ignoră contextul, și, pe de altă parte, o arhitectură mimetică (pastiche), care încearcă să copieze formele istorice, generând un fals istoric lipsit de autenticitate și valoare culturală.

Integrarea armonioasă este un concept care trebuie operaționalizat printr-un set de criterii clare și verificabile. Constatarea este că multe proiecte noi eșuează prin nerespectarea scării contextului. Problema este apariția unor rupturi violente în coerența ansamblului. Consecința este că un prim principiu director, non-negociabil, este respectarea scării și a volumetriei: clădirile noi trebuie să se înscrie în regimul de înălțime la cornișă, în aliniamentele și în ritmul volumetric al frontului stradal existent. Un al doilea principiu este cel al relației cu spațiul public: arhitectura nouă trebuie să contribuie la calitatea străzii sau a pieței, prin tratarea atentă a parterului, asigurarea unei transparențe adecvate, crearea de portice sau de alte spații de tranziție. O clădire cu un parter "orb" și inospitalier va avea un impact negativ asupra vieții urbane, indiferent de calitatea sa estetică.

Un al treilea principiu este cel al reinterpretării limbajului arhitectural local, într-un proces de dialog, nu de imitație. Constatarea este că simpla copiere a elementelor decorative istorice duce la o arhitectură lipsită de autenticitate și adesea caricaturală. Problema este cum să stabilești un dialog creativ între vechi și nou. Consecința este necesitatea unei analize a principiilor



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

Studiu Istoric, Studiu Peisagistic

compoziționale și a elementelor definitorii ale contextului, și o traducere a acestora într-un limbaj contemporan. Se pot prelua proporția gol/plin, ritmul ferestrelor, materialitatea (textura, culoarea) sau tipologia acoperișului și se pot reinterpretă cu tehnologii și materiale actuale. O clădire nouă poate folosi cărămida aparentă, piatra sau lemnul într-o manieră contemporană, poate prelua panta acoperișului clădirilor învecinate, dar realizându-l dintr-un material modern sau poate respecta ritmul vertical al ferestrelor, dar cu o altă proporție. Acest dialog între vechi și nou este cel care poate genera o arhitectură de calitate, respectuoasă cu contextul și inovatoare.

Tabelul 6 - Criterii de integrare a arhitecturii noi

Criteriu de Integrare	Abordare Reușită (DA)	Abordare Eșuată (NU)
Volumetrie	Respectă înălțimea la cornișă și aliniamentul stradal; preia ritmul volumetric al parcelelor învecinate.	Depășește semnificativ înălțimea medie; se retrage de la aliniament, creând un spațiu rezidual; sparge ritmul frontului.
Materiale	Utilizează materiale de calitate (piatră, cărămidă, lemn, tencuieli pe bază de var) într-o manieră contemporană.	Utilizează materiale cu aspect industrial sau de serie (panouri compozite, tâmplărie PVC standard, placaje ceramice).
Limbaj Arhitectural	Reinterpretează principiile locale (proporția gol-plin, tipologia acoperișului) într-un design modern, simplu și elegant.	Copiază mimetic elemente decorative istorice (pastașă) sau propune un limbaj complet străin de context.
Relația cu Spațiul Public	Parter activ, transparent, cu funcțiuni comerciale sau de servicii care animă strada; creează spații de tranziție.	Parter opac, "orb", cu funcțiuni de garaj sau depozitare; generează un front inospitalier și pasiv.

Pentru a ghida acest proces, reglementările din PUG trebuie să fie precise, dar nu restrictive stilistic. Constatarea este că regulamentele prescriptive rigide, care impun un anumit "stil istoric", pot inhiba creativitatea și duc adesea la rezultate mediocre. Problema este cum să asigurăm calitatea



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

Studiu Istoric, Studiu Peisagistic

fără a impune un stil. Consecința este că regulamentul ar trebui să definească un set de principii și criterii de performanță, nu o listă de forme permise. Se poate solicita ca orice construcție nouă într-o zonă protejată să fie însoțită de un studiu de inserție, în care proiectantul să argumenteze modul în care proiectul răspunde la caracteristicile contextului (silueta urbană, coridoare vizuale, relații de scară și materialitate). Avizarea ar trebui să se bazeze pe o analiză de specialitate, realizată în cadrul unor comisii tehnice capabile să judece calitatea arhitecturală. Prin această abordare, se poate încuraja o competiție de idei și o creștere a calității arhitecturii contemporane în zonele istorice.

13.3. Amenajarea spațiului public

Constatarea factuală este că un spațiu public de calitate este esențial pentru punerea în valoare a clădirilor istorice și pentru animarea vieții comunitare. Problema este că multe spații publice din zonele istorice sunt degradate, fiind tratate ca spații reziduale, dominate de parcări și de un mobilier urban inadecvat, dispart și de proastă calitate. Consecința este că PUG/RLU trebuie să trateze spațiul public nu ca pe un rest între clădiri, ci ca pe un proiect de design urban în sine, cu o abordare coerentă, unitară și axată pe nevoile utilizatorilor.

Principiul fundamental este prioritizarea pietonului și a mobilității nepoluante. Constatarea este că străzile istorice au fost create la o scară umană, pentru o lume în care viteza era redusă. Problema este incompatibilitatea lor structurală cu traficul auto intens și cu necesitățile de parcare ale societății contemporane. Consecința este necesitatea de a reduce impactul negativ al mașinilor și a reda spațiul oamenilor, prin măsuri precum extinderea zonelor pietonale, crearea de zone cu prioritate pentru pietoni ("shared space"), lărgirea trotuarelor, plantarea de arbori de aliniament, introducerea de piste pentru biciclete și implementarea de măsuri de calmare a traficului (limitări de viteză, zone rezidențiale). Un alt principiu este coerența și simplitatea designului. Amenajarea trebuie să fie un fundal neutru, de calitate, care pune în valoare arhitectura clădirilor, nu un spectacol în sine. Se recomandă utilizarea unei game limitate de materiale de calitate, durabile și compatibile cu contextul istoric, precum piatra naturală (granit, andezit), cărămida sau lemnul, evitând pavajele prefabricate din beton colorat sau alte materiale stridente.

Mobilierul urban (bănci, coșuri de gunoi, stâlpi de iluminat, rasteluri pentru biciclete) trebuie să aibă un design simplu, elegant și unitar la nivelul întregii zone protejate, evitând modelele "pseudo-istorice" sau cele de serie, de joasă calitate. Iluminatul public joacă un rol crucial, fiind necesar un iluminat funcțional, eficient energetic, cu o temperatură de culoare caldă (sub 3000K)



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

Studiu Istoric, Studiu Peisagistic

și corpuri de iluminat adaptate la scara străzilor și la caracterul istoric. Pe lângă iluminatul funcțional, se poate realiza și un iluminat arhitectural discret al monumentelor și clădirilor reprezentative, care să le pună în valoare volumetria pe timp de noapte. Vegetația este o altă componentă esențială. Se va încuraja plantarea de arbori de aliniament cu specii adaptate la mediul urban și crearea de mici scuaruri și grădini de buzunar. Spațiile verzi contribuie la îmbunătățirea microclimatului, reducerea poluării fonice și a prafului, și la creșterea biodiversității.

Toate aceste elemente trebuie integrate într-un proiect unitar pentru fiecare stradă sau piață reamenajată, bazat pe o analiză a valorilor istorice, a fluxurilor de circulație și a nevoilor comunității. Regulamentul poate interzice elemente care degradează spațiul public, precum firmele publicitare agresive, aparatele de aer condiționat montate pe fațadele principale sau rețelele aeriene de cabluri. Pentru terasele comerciale, se pot stabili reguli clare privind perimetrul ocupat, tipul de mobilier (materiale, culori) și orarul de funcționare, pentru a asigura o coabitare armonioasă cu funcțiunea de locuire. Principiul general este de a subordona interesele private interesului public de a avea un spațiu urban de calitate, accesibil, sigur și atractiv. O abordare proactivă din partea administrației locale, prin organizarea de concursuri de soluții pentru reamenajarea spațiilor publice majore, poate stimula o creștere a calității designului urban și o implicare mai mare a comunității.

13.4. Materiale și tehnici

Constatarea factuală este că alegerea materialelor și tehnicilor de construcție este crucială pentru autenticitatea, durabilitatea și compatibilitatea intervențiilor asupra patrimoniului. Problema este că utilizarea pe scară largă a materialelor și tehnicilor industriale standardizate, deși adesea mai ieftine pe termen scurt, poate compromite ireversibil valoarea istorică și poate genera patologii grave pe termen lung. Consecința este că RLU trebuie să impună principiul **compatibilității**: orice material nou introdus într-o structură istorică trebuie să fie compatibil fizic, chimic și mecanic cu materialele originale, pentru a nu bloca transferul natural de umiditate, pentru a nu introduce săruri solubile și pentru a nu genera tensiuni structurale.

Un exemplu clasic de incompatibilitate este utilizarea tencuielilor pe bază de ciment și a vopselurilor lavabile acrilice pe zidăria istorice din cărămidă și mortar de var. Constatarea este că zidăria istorică este, prin natura sa, permeabilă la vapori ("respiră"). Problema este că finisajele moderne pe bază de ciment sau polimeri sunt, în general, impermeabile. Consecința este că



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

Studiu Istoric, Studiu Peisagistic

umiditatea care pătrunde în zid prin diverse mecanisme (capilaritate din sol, condens) rămâne blocată în interior, ducând la apariția igrasiei, a mucegaiului, la degradarea mortarului istoric și, în final, la desprinderea tencuiei impermeabile. Implicația pentru RLU este recomandarea fermă, la nivel de normă, a utilizării exclusive a mortarurilor și tencuieiilor pe bază de var (var hidraulic, var aerian) și a vopselurilor minerale, permeabile la vapori (pe bază de var sau de silicați), pentru orice intervenție asupra fațadelor istorice.

Același principiu se aplică și în cazul termoizolării. Anveloparea cu polistiren expandat (EPS) sau extrudat (XPS) este una dintre cele mai dăunătoare practici pentru clădirile istorice, deoarece distruge complet detaliile și decorațiile de fațadă și acționează ca o barieră de vapori. Termoizolarea, dacă este necesară pentru creșterea confortului și a eficienței energetice, trebuie realizată cu materiale permeabile la vapori (de exemplu, vată minerală bazaltică, panouri din fibre de lemn, plută) și, de preferat, aplicată la interior, pentru a nu afecta aspectul exterior. În cazul tâmplăriei, principiul de bază este repararea și restaurarea celei originale din lemn. Dacă înlocuirea este absolut necesară, noua tâmplărie trebuie să fie realizată din lemn (sau, în cazuri excepționale, din profile metalice subțiri sau lemn stratificat placat cu aluminiu), cu respectarea detaliilor, profilurilor și a modului de compartimentare originale. Utilizarea tâmplăriei din PVC sau aluminiu cu aspect standard trebuie interzisă în zonele protejate.

Pentru învelitori, principiul este utilizarea materialelor tradiționale specifice zonei și tipologiei clădirii. Se va încuraja utilizarea țiglei ceramice (solzi, profilată), a șindrilei sau a tablei fălțuite, în funcție de context. Utilizarea materialelor moderne cu aspect industrial, precum țigla metalică ambutisată sau tabla cutată, trebuie interzisă în zonele protejate. Regulamentul Local de Urbanism va conține prevederi clare în acest sens, specificând materialele permise și cele interzise, pentru a oferi un ghid clar proprietarilor și proiectanților. Pe lângă materiale, se vor formula și principii privind tehnicile constructive, încurajând păstrarea și repararea tehnicilor tradiționale (ex: zidării, șarpante) și asigurând compatibilitatea celor moderne, în special în cazul consolidărilor structurale. Prin acest set de principii, se urmărește promovarea unei abordări tehnice corecte, care să asigure pe termen lung conservarea substanței istorice, siguranța și confortul utilizatorilor.



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

Studiu Istoric, Studiu Peisagistic

14. REGLEMENTĂRI SPECIFICE PENTRU ZONELE CONSTRUITE PROTEJATE

Constatarea factuală, conform diagnozei din capitolele anterioare, este că degradarea patrimoniului este accelerată de lipsa unor reguli clare, specifice și aplicate ferm. Problema centrală pe care acest capitol o rezolvă este ambiguitatea normativă, care permite interpretări subiective și intervenții neadecvate. Consecința și, totodată, implicația directă pentru PUG/RLU, este necesitatea formulării unui corp de regulament detaliat, care să acopere toate aspectele relevante, de la funcțiunile permise și indicatorii urbanistici, până la expresia arhitecturală și amenajarea spațiilor anexe, pentru a asigura o protecție eficientă și predictibilă.

Structura acestui capitol este aliniată la formatul standard al unui Regulament Local de Urbanism (RLU), fiind organizată pe subcapitole tematice care corespund principalelor categorii de reglementare. Fiecare subcapitol detaliază condițiile și constrângerile specifice, transformând obiectivele de protecție în parametri tehnici măsurabili și în condiționalități clare. Se stabilește astfel un cadru normativ care echilibrează necesitatea de conservare cu posibilitatea de dezvoltare, interzicând ceea ce este dăunător, condiționând ceea ce este permisibil și încurajând ceea ce este benefic pentru caracterul zonei protejate, oferind un instrument de lucru pragmatic pentru proiectanți, investitori și administrația publică.

14.1. Funcțiuni admise

Constatarea factuală este că mixitatea funcțională tradițională a zonelor istorice, care combina locuirea cu meșteșugurile și comerțul de proximitate, a fost înlocuită treptat de o specializare excesivă, în special prin proliferarea funcțiunilor comerciale și de alimentație publică. Problema derivată este apariția conflictelor funcționale, cum ar fi zgomotul nocturn, și expulzarea treptată a funcțiunii de locuire, ceea ce duce la o "muzeificare" și la pierderea vitalității urbane. Consecința directă pentru RLU este necesitatea de a reglementa profilul funcțional al Zonelor Construite Protejate, pentru a menține un echilibru sustenabil și pentru a proteja calitatea locuirii, printr-o clasificare a funcțiunilor în trei categorii: permise, permise cu condiții și interzise.

Funcțiunile permise fără condiționări sunt acele activități pe deplin compatibile cu caracterul istoric și rezidențial al zonelor protejate. Această categorie include patru tipuri principale:



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

Studiu Istoric, Studiu Peisagistic

- 1. Locuințe individuale și colective:** Acestea reprezintă funcțiunea de bază care asigură vitalitatea zonelor istorice.
- 2. Servicii profesionale și birouri de mici dimensiuni:** Sunt permise sedii pentru profesii libere, birouri de creație sau cabinete medicale individuale, cu o suprafață maximă limitată la parterul clădirilor de locuit pentru a preveni transformarea caracterului rezidențial.
- 3. Funcțiuni culturale și de învățământ:** Galerii de artă, anticariate, librării, mici muzee private și centre culturale sunt permise fără restricții, contribuind la atractivitatea culturală a zonei.
- 4. Meșteșuguri tradiționale și ateliere de artizanat:** Se încurajează menținerea sau reintroducerea atelierelor de mici dimensiuni, non-poluante, care contribuie la specificul local.

Funcțiunile permise cu condiționări sunt acele activități care pot genera externalități negative (zgomot, aglomerație, trafic) și necesită reglementare atentă.

a) Comerț cu amănuntul: Se permit magazine de mici dimensiuni (băcăni, magazine de suveniruri), dar se interzic supermarketurile. Orice spațiu comercial trebuie să respecte condiții stricte privind vitrinele și firmele.

b) Alimentație publică (restaurante, cafenele): Sunt permise cu cinci condiții obligatorii:

1. Obligatorietatea unui studiu de impact acustic și măsuri de izolare fonică;
2. Respectarea unui orar de funcționare strict;
3. Interzicerea sistemelor de sonorizare la exterior;
4. Obținerea acordului notarial al vecinilor direct afectați;
5. Amenajarea teraselor exclusiv pe baza unui regulament local.

c) Unități de cazare de tip hotelier: Se permit hoteluri de tip boutique și pensiuni, cu condiția ca acestea să nu altereze structura și fațadele clădirilor.

Funcțiunile interzise sunt cele fundamental incompatibile cu fragilitatea și caracterul zonelor protejate. Lista de interdicții este clară:

- Activități productive industriale: Se interzice orice formă de producție industrială, ateliere de reparații auto sau orice activitate care generează zgomot, vibrații sau noxe.
- Depozitare en-gros: Se interzice orice funcțiune de depozitare de mărfuri în cantități mari.



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

Studiu Istoric, Studiu Peisagistic

- Comerț de tip supermarket, hypermarket sau mall: Aceste funcțiuni sunt incompatibile prin scara și fluxul de trafic pe care le generează.
- Cluburi de noapte, discoteci, cazinouri și săli de jocuri de noroc: Aceste activități sunt interzise din cauza impactului negativ major asupra locuirii.
- Construcții provizorii de orice fel: Se interzice amplasarea de chioșcuri, tonete sau terase acoperite cu structuri precare.

Această clasificare tripartită creează un cadru funcțional echilibrat, care permite o viață urbană diversă, protejând în același timp valorile fundamentale ale zonelor istorice.

14.2. Indicatori urbanistici (POT, CUT)

Constatarea factuală este că densitatea construită în zonele istorice reprezintă un echilibru delicat, rezultatul unei evoluții organice. Problema este că aplicarea unor indicatori urbanistici (Procent de Ocupare a Terenului - POT, Coeficient de Utilizare a Terenului - CUT) prea permisivi duce la o densificare excesivă, prin ocuparea curților și supraetajări. Consecința este pierderea caracterului specific, diminuarea spațiilor verzi și o presiune suplimentară pe infrastructură. RLU trebuie, așadar, să stabilească valori maxime pentru POT și CUT calibrate pentru conservarea caracterului existent.

Principiul general este menținerea caracterului existent, valorile maxime propuse fiind o limită superioară pentru a preveni excesele. Se propune o abordare diferențiată, prin definirea a două sub-zone de reglementare în interiorul ZCP:

1. **Pentru sub-zonele cu țesut istoric dens (fronturi continue):** Se propune un POT maxim de 70-80% și un CUT maxim de 2.0-2.4, valori care permit reabilitări și completări de front, fără a încuraja extinderi în spatele lotului.
2. **Pentru sub-zonele cu țesut istoric lax (clădiri cu grădini):** Se propune un POT maxim mult mai restrictiv, de 40-50%, și un CUT maxim de 1.0-1.5, pentru a proteja spațiile verzi private, care reprezintă o componentă esențială a caracterului acestor zone.

Aceste valori trebuie să fie rezultatul unei analize detaliate a parcelarului și a gradului de ocupare existent pentru o calibrare corectă.

Pe lângă valorile numerice, regulamentul introduce reguli calitative pentru a preveni speculațiile:



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

Studiu Istoric, Studiu Peisagistic

- a) Calculul POT: Se specifică clar că în calculul POT intră amprenta la sol a tuturor construcțiilor, inclusiv a teraselor acoperite și garajelor, excluzând aleile pietonale sau foisoarele deschise.
- b) Calculul CUT: Se clarifică modul de calcul pentru mansarde, subsoluri și balcoane. Se propune excluderea subsolurilor care nu depășesc cu mai mult de 1.0-1.5 metri terenul amenajat, pentru a încuraja parcările subterane.
- c) Procent minim de spațiu verde: Se impune un procent minim obligatoriu de 20-30% de suprafață permeabilă pe fiecare parcelă, pentru a preveni betonarea completă a curților.
- d) Transferul de indicatori urbanistici: Posibilitatea de a permite, în mod controlat, transferul de CUT de la monumente istorice către alte parcele din afara zonelor protejate este analizată ca un posibil mecanism de compensare.

Respectarea indicatorilor POT și CUT este o condiție necesară, dar nu suficientă; orice proiect trebuie să respecte și celelalte prevederi ale regulamentului.

Tabelul 7 - Indicatori urbanistici propuși pe sub-zone ZCP

Sub-zonă de reglementare	Caracteristici	POT maxim propus	CUT maxim propus	Reguli specifice de calcul
ZCP-1 (Țesut dens)	Fronturi continue, parcelar îngust	75%	2.2	Includere anexe în POT; Excludere subsoluri din CUT.
ZCP-2 (Țesut lax)	Clădiri izolate/cuplate, grădini	45%	1.2	Minim 30% spațiu verde permeabil obligatoriu.

14.3. Regim de înălțime

Constatarea factuală este că silueta și scara umană a zonelor istorice sunt atribute valoroase și fragile. Problema este tendința de a introduce accente verticale noi care intră în conflict cu reперele istorice și alterează coerența fronturilor stradale. Consecința este o banalizare a peisajului 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

Studiu Istoric, Studiu Peisagistic

RLU trebuie, așadar, să stabilească reguli stricte privind regimul de înălțime, care să protejeze scara stradală și silueta de ansamblu, având ca referință fondul construit existent.

Reglementarea regimului de înălțime combină reguli complementare:

1. **Înălțimea la cornișă:** Înălțimea la cornișă a clădirilor noi nu va depăși înălțimea medie a clădirilor adiacente de pe același front stradal, pentru a asigura coerența.
2. **Înălțimea maximă a clădirii:** Se stabilește o înălțime maximă absolută pentru fiecare subzonă (ex: P+2E+M), corelată cu contextul, pentru a preveni apariția unor volume care să domine vizual.
3. **Numărul de niveluri:** Se specifică numărul maxim de niveluri supraterane permise, mansarda fiind considerată un nivel utilizabil.

Alte reguli esențiale pentru controlul volumetric includ:

- a) Regimul de aliniere: Clădirile noi trebuie să respecte aliniamentul la stradă dominant. Retragerile de la aliniament sunt, în general, interzise.
- b) Panta și forma acoperișului: Se va impune, de regulă, realizarea de acoperișuri în pantă, cu o înclinație similară cu cea a clădirilor istorice din zonă (între 30 și 45 de grade). Acoperișurile tip terasă sunt interzise în zonele cu fronturi continue și acoperișuri tradiționale.
- c) Reguli pentru mansardări și supraetajări: Supraetajările sunt, în general, interzise. Mansardările pot fi permise, cu condiția ca acestea să se înscrie în volumul existent al acoperișului și să nu altereze panta și forma acestuia. Tipurile de lucrări vor fi, de asemenea, reglementate.

Acest set de reguli ghidează noile construcții către o integrare volumetrică respectuoasă.

14.4. Expresie arhitecturală

Constatarea este că, dincolo de volumetrie, caracterul unei zone istorice este dat de detalii, materiale și texturi. Problema este că utilizarea pe scară largă a materialelor și soluțiilor tehnice din construcțiile de serie duce la o pierdere a specificității. Consecința este o uniformizare a imaginii urbane. RLU trebuie să includă reguli clare privind expresia arhitecturală, care să ofere un ghid pentru intervenții de calitate.

Reglementările privind expresia arhitecturală se concentrează pe elementele exterioare.



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

Studiu Istoric, Studiu Peisagistic

1. Fațade - materiale și finisaje: Se interzic explicit placajele ceramice lucioase, panourile compozite, tabla cutată, materialele plastice și tencuielile decorative neconforme. Se va încuraja utilizarea materialelor tradiționale sau a unor materiale contemporane de calitate.

- Tencuieli: Se vor utiliza exclusiv tencuieli pe bază de var, driscuite fin, excluzând texturile "bob de orez".
- Placaje: Se pot permite placaje din piatră naturală locală, cărămidă aparentă sau lemn tratat, ca accente.
- Cromatică: Se va elabora un paletar de culori admise, bazat pe studiul culorilor istorice, interzicând culorile stridente.

2. Goluri (ferestre și uși): Se interzice utilizarea tâmplăriei din PVC sau aluminiu cu aspect standard. Se va impune utilizarea tâmplăriei din lemn (sau, excepțional, din aluminiu cu profile subțiri), cu respectarea detaliilor și a compartimentării tradiționale.

3. Acoperișuri:

a) Materiale de învelitoare: Se interzic învelitorile din țiglă metalică ambutisată, tablă cutată sau policarbonat. Se vor permite exclusiv învelitorile din țiglă ceramică, șiță, șindrila bituminoasă cu aspect neutru sau tablă fălțuită.

b) Elemente ale acoperișului: Se va reglementa tipul de lucrări. Coșurile de fum și tubulaturile vizibile, realizate din materiale neconforme, trebuie mascate.

4. Elemente anexe ale fațadei:

a) Aparatele de aer condiționat: Se interzice montarea unităților exterioare pe fațadele principale.

b) Copertine și marchize: Se permit doar copertine retractabile, din pânză, cu cromatică neutră.

c) Antene și cabluri: Se interzice montarea vizibilă a acestora pe fațadele principale.

Aceste reguli protejează calitatea și valoarea pe termen lung a întregii zone.

14.5. Construcții anexe și amenajări

Constatarea este că imaginea unei proprietăți din zona protejată este influențată și de modul de amenajare a parcelei. Problema este proliferarea construcțiilor parazitare și a împrejmuirilor neconforme. Consecința este necesitatea de a extinde reglementarea la întreaga parcelă, pentru o abordare coerentă.



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

Studiu Istoric, Studiu Peisagistic

Construcțiile anexe (garaje, magazine) trebuie să fie subordonate clădirii principale.

1. **Amplasare:** Anexele vor fi amplasate în spatele parcelei, fiind interzisă construirea lor în partea din față.
2. **Regim de înălțime și suprafață:** Se va stabili o înălțime maximă (un singur nivel, max. 3.5 metri la cornișă) și o suprafață maximă, corelată cu POT-ul.
3. **Arhitectură și materiale:** Arhitectura trebuie să fie simplă, neutră, cu materiale în armonie cu clădirea principală.

Împrejmuirile joacă un rol esențial.

a) La stradă: Se va impune un grad minim de transparență (minim 50%), interzicând gardurile pline. Se recomandă un soclu din piatră/tencuială și o parte superioară din fier forjat sau lemn. Înălțimea maximă va fi limitată la 1.80 metri.

b) Pe limitele laterale și posterioare: Se pot permite garduri pline, cu înălțime și materialitate reglementate.

Amenajările peisagistice și ale curților trebuie să contribuie la calitatea ambientală.

1. **Procentul de spațiu verde:** Se reiterează obligativitatea menținerii unui procent minim de spațiu verde permeabil.
2. **Gararea autovehiculelor:** Se va descuraja parcare de suprafață în curțile vizibile dinspre stradă, încurajând soluțiile subterane.
3. **Vegetația:** Se va încuraja plantarea speciilor locale și se va proteja vegetația matură existentă.

Firmele și publicitatea stradală trebuie să fie discrete.

a) Dimensiuni și amplasare: Se vor stabili dimensiuni maxime și se va impune amplasarea exclusiv în parter. Se interzic mesh-urile și bannerele.

b) Tipologie și materiale: Se interzic firmele luminoase agresive. Se vor încuraja firmele din materiale nobile (lemn, metal, piatră).

Acest set de reguli complementare asigură o abordare holistică a protecției.



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

Studiu Istoric, Studiu Peisagistic

15. REGLEMENTĂRI SPECIFICE PENTRU MONUMENTE ISTORICE

Acest capitol face tranziția de la principiile generale de intervenție, valabile pentru întregul fond construit istoric, la setul de reguli specifice care guvernează protecția monumentelor istorice. Constatarea factuală este că un monument istoric, prin statutul său juridic conferit de clasare, reprezintă un unicat a cărui valoare este recunoscută la nivel național sau universal, impunând un regim de protecție individualizat și mult mai strict. Problema clară este că, fără o transpunere operabilă a legislației în regulamente locale, protecția rămâne declarativă. Consecința este că orice intervenție asupra unui monument sau în zona sa de protecție trebuie să fie subordonată imperativului conservării substanței istorice autentice și a valorilor care au stat la baza clasării. Nu se mai discută doar despre integrare armonioasă, ci despre un dialog respectuos și fundamentat științific cu un document istoric, în care prezervarea are prioritate.

Demersul acestui capitol este de a traduce prevederile Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice într-un set de reguli clare și operabile la nivelul Regulamentului Local de Urbanism. Se urmărește clarificarea tipurilor de lucrări permise, a condițiilor pentru construcțiile noi din zonele de protecție, a reglementării schimbărilor de funcțiune și a procedurii de avizare, fără a repeta textul legii, ci operaționalizându-l. Se explorează echilibrul delicat dintre conservarea exigentă și necesitatea de a menține aceste clădiri în uz, adaptându-le la un standard de confort contemporan. Acest capitol este, așadar, nucleul normativ cel mai strict al studiului, definind cadrul prin care aceste valori excepționale pot fi transmise generațiilor viitoare într-o formă cât mai autentică posibil.

15.1. Intervenții asupra monumentelor

Intervențiile directe asupra clădirilor clasate ca monument istoric sunt supuse unui regim de avizare special și se pot realiza doar cu respectarea unor principii stricte, menite să asigure conservarea valorii lor culturale. Orice lucrare, de la reparații curente la consolidări și restaurări complexe, necesită obținerea prealabilă a avizului din partea instituțiilor abilitate, respectiv Direcția Județeană pentru Cultură și, în funcție de importanța monumentului, Comisia Zonală sau Națională a Monumentelor Istorice. Acest cadru normativ face distincția între mai multe tipuri de lucrări, fiecare cu un grad specific de complexitate și cu cerințe documentare diferite. Ideea centrală este că monumentul istoric nu este o clădire oarecare, ci un document, iar orice intervenție trebuie să fie tratată cu rigoarea unei operațiuni științifice. Se urmărește, în primul rând,



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

Studiu Istoric, Studiu Peisagistic

conservarea, adică menținerea în bună stare a clădirii prin operațiuni de întreținere minim invazive, și doar în subsidiar restaurarea, care presupune refacerea unor elemente degradate sau dispărute.

Tipurile de lucrări care pot fi executate asupra unui monument istoric se ierarhizează în funcție de impactul asupra substanței istorice.

- 1. Lucrările de întreținere curentă** sunt cele care nu afectează structura de rezistență, aspectul exterior sau decorațiile interioare valoroase. Acestea pot include reparații punctuale la învelitoare, curățarea fațadelor cu procedee neinvazive sau repararea instalațiilor. Chiar și pentru aceste lucrări, legislația prevede o procedură de notificare prealabilă a autorităților.
- 2. Lucrările de conservare** au ca scop stoparea proceselor de degradare și menținerea stării actuale a monumentului, prin intervenții precum tratarea lemnului împotriva dăunătorilor, biocidarea tencuielilor afectate de umiditate sau protejarea picturilor murale. Acestea sunt intervenții specializate, care necesită aviz și personal atestat.
- 3. Lucrările de consolidare** vizează asigurarea stabilității structurale a clădirii și trebuie realizate pe baza unei expertize tehnice, cu utilizarea unor soluții compatibile cu sistemul constructiv original. Orice intervenție structurală trebuie să fie cât mai puțin invazivă și să respecte concepția structurală originală.
- 4. Lucrările de restaurare** sunt cele mai complexe și implică refacerea unor componente arhitecturale sau artistice degradate, pe baza unei documentări istorice și științifice riguroase. Acestea pot include restaurarea componentelor artistice (pictură, stucaturi), refacerea unor decorații de fațadă sau restaurarea tâmplăriei istorice, cu păstrarea unui procent cât mai mare din materialul original.

Orice altă lucrare, precum extinderi, modificări de compartimentare care afectează structura spațială originală sau schimbări ale aspectului arhitectural este, în general, interzisă sau permisă doar în condiții excepționale și temeinic justificate, demonstrând că nu alterează valorile monumentului.

Principiul fundamental al oricărei intervenții este utilizarea de materiale și tehnici compatibile cu cele originale. Utilizarea materialelor moderne, precum betonul armat în exces, tâmplăria PVC sau tencuielile pe bază de ciment este adesea interzisă, deoarece acestea pot genera tensiuni în structura istorică și pot bloca transferul natural de umiditate, accelerând degradarea. Se impune,



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

Studiu Istoric, Studiu Peisagistic

așadar, utilizarea unor materiale tradiționale, precum mortarurile pe bază de var, lemnul de aceeași esență cu cel original, piatra naturală sau învelitorile din țiglă ceramică sau șiță. Tehnicile de intervenție trebuie, de asemenea, să fie adaptate, preferându-se metodele manuale, tradiționale, în detrimentul celor industriale, agresive. Toate aceste condiții sunt stabilite prin avizul Ministerului Culturii, care se bazează pe analiza unei documentații complexe, elaborate de specialiști și experți atestați. Această documentație trebuie să includă, în funcție de complexitatea lucrării, relevee precise, studii istorice, studii de parament, expertize tehnice și un proiect de restaurare detaliat. Scopul acestui proces riguros este de a garanta că orice intervenție reprezintă un act de conservare responsabilă, nu o nouă agresiune asupra monumentului. Prin urmare, Regulamentul Local de Urbanism va prelua aceste principii, condiționând orice autorizație de construire pentru un monument istoric de existența și respectarea avizului de specialitate.

15.2. Construcții în zona de protecție

Zona de protecție a unui monument istoric (ZPMI) este o arie delimitată în jurul acestuia, menită să asigure conservarea sa integrată în contextul fizic și vizual relevant. Intervențiile în această zonă, în special construcțiile noi, sunt supuse unui regim de avizare strict, deoarece o construcție inadecvată poate afecta negativ percepția asupra monumentului, chiar dacă nu îl atinge fizic. Principiul general este că orice construcție nouă amplasată în zona de protecție trebuie să se subordoneze monumentului și să contribuie la punerea sa în valoare, nu să concureze cu acesta sau să îl agreseze vizual. Prin urmare, principala problemă este definirea criteriilor de integrare armonioasă, care vizează volumetria, regimul de înălțime, materialele de finisaj și limbajul arhitectural al noilor clădiri. Orice autorizație de construire în ZPMI este condiționată de obținerea avizului de la Ministerul Culturii sau de la serviciile sale deconcentrate.

Reglementările pentru construcțiile noi din zonele de protecție urmăresc controlul impactului vizual și volumetric prin patru direcții clare:

- Regimul de înălțime: De regulă, înălțimea clădirilor noi este limitată astfel încât să nu depășească înălțimea la cornișă a clădirilor istorice învecinate sau, în niciun caz, înălțimea monumentului însuși. Scopul este de a menține ierarhia volumetrică istorică și de a nu permite ca noile construcții să domine vizual monumentul.
- Volumetria și amprenta la sol: Construcțiile noi trebuie să respecte, în general, aliniamentul la stradă, tipologia și scara parcellarului istoric. Se descurajează operațiunile de comasare 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

Studiu Istoric, Studiu Peisagistic

parcelor care ar duce la apariția unor volume atipice, cu deschideri mari la stradă. Se urmărește păstrarea ritmului și a granulației țesutului urban tradițional.

- **Limbajul arhitectural:** Arhitectura clădirilor noi trebuie să stabilească un dialog respectuos cu monumentul și cu fondul construit înconjurător. Acest lucru nu înseamnă o copiere mimetică a stilurilor istorice (pastiche), ci o reinterpretare contemporană a principiilor compoziționale, a materialelor și a texturilor locale. Se pot prelua elemente precum proporția gol-plin, ritmul ferestrelor, tipologia acoperișului sau materialele de finisaj (cărămidă aparentă, tencuieli pe bază de var).
- **Materiale și culori:** Paleta de materiale și culori trebuie să fie în armonie cu cea a contextului istoric, evitându-se materialele stridente, lucioase (sticlă tip cortină, panouri compozite) și culorile nenaturale. Se va elabora un paletar cromatic recomandat pentru zona de protecție, bazat pe studiul culorilor tradiționale.

Pe lângă construcțiile noi, regulamentul pentru zona de protecție vizează și alte tipuri de lucrări care pot afecta contextul monumentului. Se interzice, de regulă, amplasarea în proximitatea imediată a monumentelor a panourilor publicitare de mari dimensiuni, a firmelor luminoase agresive sau a altor elemente de mobilier urban care pot concura vizual cu monumentul. Amenajarea spațiilor publice din zona de protecție trebuie să fie una sobră, de calitate, folosind materiale naturale și un design care să sublinieze valoarea monumentului. De asemenea, se pot institui restricții privind organizarea de evenimente zgomotoase sau instalarea de construcții provizorii care pot afecta integritatea fizică sau percepția asupra monumentului. Toate aceste condiții sunt menite să creeze o zonă tampon, care să protejeze monumentul de agresiunile vizuale și funcționale ale mediului urban contemporan și să asigure o percepție corectă a valorilor sale istorice și arhitecturale. Regulamentul Local de Urbanism va detalia aceste condiții, oferind un cadru clar și predictibil pentru investitori și proiectanți.

15.3. Schimbarea de funcțiune

Schimbarea de funcțiune a unui monument istoric este o intervenție majoră, care poate afecta atât integritatea fizică, cât și semnificația culturală. Legislația permite astfel de modificări, dar le condiționează de obținerea avizului de specialitate și de respectarea unor principii stricte. Problematika centrală este găsirea unei funcțiuni noi **compatibile** cu structura, spațialitatea și valorile istorice ale clădirii. O funcțiune compatibilă necesită un minimum de transformări și nu presupune alterarea elementelor arhitecturale valoroase. Principiul de bază este că monumentul



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

Studiu Istoric, Studiu Peisagistic

nu este un simplu container, ci un organism istoric a cărui logică internă trebuie respectată. Orice adaptare funcțională trebuie să fie subordonată conservării valorilor care au stat la baza clasării.

Criteriile de evaluare a compatibilității unei noi funcțiuni sunt multiple:

- a) Impactul asupra structurii spațiale: Noua funcțiune trebuie să se poată desfășura în spațiile existente, fără a necesita demolarea unor pereți importanți, modificarea golurilor originale sau supraetajări. Orice compartimentare nouă ar trebui să fie, pe cât posibil, realizată cu structuri ușoare și reversibile.
- b) Impactul asupra componentelor artistice și a finisajelor: Funcțiunea propusă nu trebuie să pună în pericol elementele valoroase, precum picturi murale, stucaturi, tâmplărie decorativă sau pardoseli originale. De exemplu, o funcțiune care generează umiditate sau vibrații excesive este incompatibilă cu prezența unor picturi murale.
- c) Impactul asupra imaginii exterioare: Noua funcțiune nu trebuie să necesite modificări ale fațadelor, precum crearea de vitrine mari, montarea de firme publicitare agresive sau instalarea vizibilă a unor echipamente tehnice (unități de aer condiționat, coșuri de ventilație).
- d) Gradul de accesibilitate publică: Se încurajează, în general, funcțiunile care asigură un anumit grad de acces public, permițând comunității să se bucure de valoarea monumentului.
- e) Principiul reversibilității: Ideal, toate adaptările necesare pentru noua funcțiune ar trebui să fie reversibile, astfel încât, teoretic, să se poată reveni la o stare anterioară fără a afecta substanța istorică.

Pe baza acestor criterii, funcțiuni precum muzeu, galerie de artă, bibliotecă, centru cultural, sediu de instituție sau chiar locuință (în anumite condiții) sunt adesea compatibile. Funcțiuni precum restaurant, club, supermarket sau activități de producție sunt, de regulă, incompatibile sau necesită adaptări majore care pot afecta grav integritatea monumentului. Decizia finală privind compatibilitatea unei funcțiuni se ia de către comisiile de specialitate ale Ministerului Culturii, pe baza unei documentații de fundamentare care trebuie să demonstreze respectarea principiilor de conservare. Regulamentul Local de Urbanism poate prelua aceste principii, stabilind la nivel local o listă de funcțiuni permise cu condiții și funcțiuni interzise pentru clădirile monument istoric, ghidând astfel potențialii investitori și simplificând procesul de avizare.



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

Studiu Istoric, Studiu Peisagistic

15.4. Procedura de avizare

Procedura de obținere a avizului pentru orice intervenție asupra unui monument istoric sau în zona sa de protecție este un proces riguros, reglementat de Legea 422/2001 și de normele metodologice, care implică analiza documentațiilor de către specialiști atestați. Acest parcurs administrativ garantează calitatea științifică a intervențiilor și protejarea interesului public. Orice autorizație de construire emisă în lipsa sau cu nerespectarea avizului Ministerului Culturii este nulă de drept.

Fluxul de avizare începe cu depunerea documentației la **Direcția Județeană pentru Cultură (DJC)**. Aceasta realizează o primă verificare și, în funcție de complexitate, o analizează local sau o înaintează comisiilor superioare. Pentru intervenții minore asupra unor monumente de grupă B, avizul poate fi emis la nivelul DJC. Pentru majoritatea intervențiilor de consolidare, restaurare sau pentru construcții noi în zone de protecție, documentația este analizată de **Comisia Zonală a Monumentelor Istorice (CZMI)**, formată din experți regionali. Propunerile CZMI sunt apoi validate de **Comisia Națională a Monumentelor Istorice (CNMI)**, care emite decizia finală. Avizul este comunicat solicitantului prin intermediul DJC.

Documentația necesară pentru obținerea avizului este elaborată obligatoriu de specialiști și experți atestați de Ministerul Culturii. Pentru lucrări complexe, aceasta include, pe lângă piesele de arhitectură, o serie de studii de fundamentare:

- **Studiu istoric-arhitectural:** Analizează evoluția clădirii, identifică etapele de construcție, elementele valoroase și fundamentează deciziile de restaurare.
- **Expertiză tehnică:** Realizată de un expert tehnic atestat, evaluează starea structurală a clădirii și propune soluțiile de consolidare.
- **Studiu de parament:** Analizează stratigrafia tencuielilor și a zugrăvelilor, pentru a identifica finisajele și culorile originale.
- **Studii pentru componentele artistice:** Realizate de restauratori specializați pentru elemente precum pictură murală, stucaturi sau vitralii.
- **Studiu de inserție urbană:** Argumentează modul în care o propunere nouă se integrează în contextul istoric.



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

Studiu Istoric, Studiu Peisagistic

Acest set de documentații asigură că decizia de avizare se bazează pe o cunoaștere aprofundată a monumentului și pe o soluție tehnică fundamentată științific. Prin regulamentul PUG se va stipula clar obligativitatea prezentării acestor studii, preluând cerințele legislației specifice și pregătind tranziția către cadrul mai larg de management și monitorizare a patrimoniumului.



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

Studiu Istoric, Studiu Peisagistic

16. MANAGEMENTUL ȘI MONITORIZAREA PATRIMONIULUI CULTURAL

Constatarea factuală este că protejarea patrimoniului cultural este un proces continuu, nu un eveniment singular, și necesită un sistem de management activ, adaptiv și sustenabil. Problema clară este că simpla inventariere și reglementare nu sunt suficiente pentru a asigura conservarea pe termen lung. Consecința este că este necesară definirea unui cadru procedural și instituțional care să transforme bunele intenții într-o practică administrativă coerentă și eficientă, implicând instituții, instrumente, resurse financiare și comunitatea într-un efort comun. Acest capitol detaliază pilonii esențiali ai unui management durabil: cadrul instituțional, sistemul de monitorizare, instrumentele de finanțare și mecanismele de implicare publică.

Metodologia acestui capitol este una pragmatică, axată pe definirea unor mecanisme concrete și implementabile la nivel local. Se analizează pilonii esențiali ai unui management durabil:

1. **Cadrul instituțional:** cine sunt actorii responsabili și cum colaborează?
2. **Monitorizarea:** cum se măsoară starea patrimoniului și eficiența intervențiilor?
3. **Finanțarea:** ce resurse pot fi mobilizate pentru conservare?
4. **Implicarea publică:** cum se transformă comunitatea dintr-un spectator pasiv într-un partener activ? Pentru fiecare dintre acești piloni, se explorează soluții adaptate la contextul legislativ și administrativ din România, oferind un set de instrumente care pot fi integrate în practica curentă a administrației publice locale.

16.1. Cadrul instituțional

Constatarea factuală este că responsabilitatea pentru protejarea patrimoniului este fragmentată între multiple entități, de la nivel național la cel local, generând suprapuneri de competențe sau viduri de responsabilitate. Problema centrală este lipsa, în multe administrații locale, a unei structuri specializate, dedicate exclusiv managementului patrimoniului cultural, capabilă să coordoneze acest domeniu complex. Consecința este o abordare adesea reactivă, birocratică și insuficient corelată cu celelalte politici de dezvoltare urbană, ceea ce impune crearea unei structuri dedicate la nivelul primăriei.



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

Studiu Istoric, Studiu Peisagistic

Se propune înființarea unui Oficiu pentru Patrimoniul Cultural, o structură transversală în subordinea Arhitectului-Șef, care să îndeplinească funcții esențiale pentru un management proactiv.

a) Funcții de Management al Datelor:

- Gestionarea și actualizarea bazei de date GIS a patrimoniului cultural local, incluzând monumente, zone protejate și clădiri cu valoare ambientală.
- Asigurarea interoperabilității bazei de date cu alte sisteme informatice ale primăriei (urbanism, taxe și impozite).

b) Funcții de Consiliere și Suport:

- Oferirea de consiliere tehnică de specialitate pentru proprietari, investitori și proiectanți.
- Gestionarea procesului de avizare la nivel local și asigurarea legăturii cu Direcția Județeană pentru Cultură.

c) Funcții de Control și Monitorizare:

- Monitorizarea stării de conservare a patrimoniului.
- Inițierea procedurilor legale în cazul intervențiilor neautorizate sau al neîndeplinirii obligațiilor legale de către proprietari.

d) Funcții de Dezvoltare și Proiecte:

- Inițierea și implementarea de proiecte cu finanțare națională sau europeană.
- Coordonarea programelor de educație și conștientizare publică privind patrimoniul.

Această structură necesită un personal minim format din specialiști (arhitect, istoric de artă, jurist) pentru a asigura o abordare competentă.

Pe lângă structura executivă, este esențială consolidarea rolului consultativ. Se propun două mecanisme complementare. Primul este **Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism (CTATU)**, a cărei componență trebuie să includă obligatoriu experți în domeniul patrimoniului (arhitecți atestați, istorici, arheologi), având rolul de filtru tehnic și cultural pentru proiectele din zonele protejate. Al doilea este crearea unui **Consiliu Consultativ pentru Patrimoniul Cultural**, un for civic format din reprezentanți ai ONG-urilor de profil, universităților, cultelor religioase și asociațiilor de proprietari, cu rol de supraveghere și facilitare a dialogului între



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

Studiu Istoric, Studiu Peisagistic

administrație și comunitate. Colaborarea inter-instituțională este, de asemenea, critică, necesitând un **protocol de colaborare** clar între Primărie, Direcția Județeană pentru Cultură și Inspectoratul de Stat în Construcții, pentru a armoniza procedurile de avizare și control.

16.2. Monitorizare și evaluare

Constatarea factuală este lipsa unui sistem unitar și transparent de urmărire a stării de conservare a patrimoniului. Problema este că multe procese de degradare sunt observate tardiv, iar eficiența regulamentului nu poate fi evaluată obiectiv. Consecința este necesitatea implementării unui **Sistem de Monitorizare a Patrimoniului Cultural (SMPC)**, un instrument digital bazat pe tehnologie GIS.

Sistemul de Monitorizare a Patrimoniului Cultural (SMPC) va avea două componente principale. Prima este **baza de date GIS**, care integrează straturi de informații spațiale:

- Stratul zonelor protejate: Conține perimetrele ZCP, ZPMI și ZPSA aprobate prin PUG.
- Stratul inventarului de patrimoniu: Localizează fiecare monument și clădire de patrimoniu, cu fișa de inventariere digitală atașată.
- Stratul de monitorizare a stării de conservare: Stochează informații actualizate periodic despre starea fizică a fiecărei clădiri.
- Stratul autorizațiilor de construire: Vizualizează în timp real toate intervențiile autorizate în zonele protejate.

A doua componentă este **platforma de raportare și analiză**, care permite generarea de rapoarte periodice, hărți tematice și analize statistice, inclusiv o componentă publică online pentru transparență.

Procesul de monitorizare se bazează pe indicatori cheie de performanță (KPI) pentru o evaluare cantitativă și calitativă.

1. **Indicatori de stare:** Măsoară evoluția stării fizice a patrimoniului.
2. **Indicatori de presiune:** Măsoară factorii care amenință patrimoniul (ex: presiunea imobiliară).
3. **Indicatori de răspuns:** Măsoară eforturile administrației pentru protejarea patrimoniului.



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

Studiu Istoric, Studiu Peisagistic

Colectarea datelor se va face periodic, iar pe baza lor se va elabora un **Raport Anual privind Starea Patrimoniului Cultural**.

Tabelul 8 - Indicatori KPI pentru monitorizarea patrimoniului

Categorie KPI	Indicator de Monitorizare	Metodă de Calcul	Frecvență Raportare
Indicatori de Stare	Rata de clădiri în stare bună/medie	(Nr. clădiri stare bună+medie / Nr. total clădiri inventariate) x 100	Anual
	Numărul de monumente istorice în risc	Număr absolut, pe baza expertizelor tehnice	Bianual
Indicatori de Presiune	Numărul de autorizații de demolare în ZCP	Număr absolut de autorizații emise	Anual
	Variația indicelui prețurilor imobiliare	Analiza comparativă a prețurilor de tranzacționare pe m ²	Anual
Indicatori de Răspuns	Valoarea investițiilor în reabilitare	Suma valorilor autorizate pentru lucrări de restaurare/reabilitare	Anual
	Numărul de sancțiuni aplicate	Număr absolut de procese verbale încheiate	Semestrial

La un interval de 3-5 ani, se recomandă o evaluare a eficienței reglementărilor din PUG, analizând calitatea intervențiilor noi și feedback-ul de la proprietari. Acest mecanism de feedback asigură că PUG-ul rămâne un instrument viu și adaptabil.

16.3. Instrumente financiare

Constatarea factuală este că finanțarea conservării patrimoniului este una dintre cele mai mari provocări, costurile depășind adesea capacitatea proprietarilor și a bugetelor locale. Problema este dependența de surse publice limitate. Consecința este necesitatea diversificării surselor 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

Studiu Istoric, Studiu Peisagistic

finanțare, prin combinarea instrumentelor publice cu cele private și explorarea de mecanisme inovatoare.

Sursele de finanțare pot fi clasificate în următoarele categorii:

- a) Fonduri publice naționale: Programul Național de Restaurare și Timbrul Monumentelor Istorice.
- b) Fonduri europene nerambursabile: Programele operaționale regionale.
- c) Bugetul local: Alocări pentru clădiri publice sau co-finanțări.
- d) Parteneriate public-private (PPP): Soluții pentru proiecte de anvergură.
- e) Sponsorizări și mecenat: Încurajate prin facilități fiscale.
- f) Fonduri private ale proprietarilor: Mobilizate prin măsuri stimulative.

Pentru a stimula investițiile private, autoritatea locală poate implementa o serie de instrumente financiare și fiscale.

1. **Facilități fiscale:** Reducerea sau scutirea de la plata impozitului pe clădiri și terenuri pentru proprietarii de monumente sau de clădiri reabilitate corect.
2. **"Fond Local pentru Patrimoniul":** Un fond dedicat, alimentat din taxe speciale (ex: taxă hotelieră), care poate oferi granturi sau împrumuturi cu dobândă redusă.
3. **Programul "Fațada":** Un program de co-finanțare pentru reabilitarea fațadelor din zona centrală.
4. **Taxa pe paragină:** Supraimpozitarea proprietarilor care, cu rea-credință, își lasă în paragină monumentele, ca instrument anti-speculă.

Implementarea acestor instrumente, alături de crearea unui **ghid al investitorului** și simplificarea procedurilor, poate schimba fundamental dinamica reabilitării.

Sursele de finanțare (UE, Guvern, Buget Local, Privat) alimentează un Fond Central, care este apoi distribuit prin diverse Instrumente (Granturi, Scutiri Fiscale, Co-finanțări) către Proiectele de Restaurare (publice și private). Acest model asigură o diversificare a resurselor și o alocare transparentă a acestora, susținând un efort pe termen lung de conservare și valorificare a patrimoniului cultural.



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

Studiu Istoric, Studiu Peisagistic

16.4. Educație și conștientizare

Constatarea este că reglementările și instrumentele financiare sunt eficiente doar dacă există o înțelegere și o apreciere a valorilor de patrimoniu în întreaga comunitate. Problema este adesea ruptura între discursul experților și percepția publicului, pentru care patrimoniul poate părea o constrângere abstractă. Consecința este necesitatea de a construi o "cultură a patrimoniului" la nivel local, transformând locuitorii în parteneri activi.

Programele de educație trebuie să fie segmentate pentru a maximiza impactul.

- i. Programe pentru elevi și tineri: Acestea includ cursuri opționale de istorie locală, concursuri de fotografie, tururi ghidate sau proiecte de tip "Adoptă un monument", reprezentând o investiție strategică în viitorii proprietari și decidenți.
- ii. Programe pentru proprietari și constructori: Informarea practică este esențială. Se recomandă elaborarea de ghiduri de bune practici, ilustrate și accesibile, care să explice tehnicile corecte de intervenție, alături de organizarea de workshop-uri cu meșteri locali și specialiști.
- iii. Programe pentru publicul larg: Evenimentele care "aduc la viață" monumentele, precum "Zilele Patrimoniului", festivaluri de meșteșuguri, tururi ghidate tematice sau expoziții, cresc atașamentul emoțional.

Utilizarea tehnologiilor digitale oferă noi oportunități. Dezvoltarea unui **portal web dedicat patrimoniului local**, cu hartă interactivă, tururi virtuale 3D și articole despre istoria localității, alături de o **aplicație mobilă**, face patrimoniul mai accesibil. **Semnalistica culturală**, prin plăcuțe informative pe clădiri și panouri explicative, transformă spațiul urban într-o experiență de învățare. Implicarea comunității trebuie să vizeze participarea activă, prin **proiecte de voluntariat** (curățarea siturilor, mici lucrări de întreținere) și prin **consultare și dezbatere publică** reală în procesele de decizie. Se creează astfel un cerc virtuos: o mai bună cunoaștere duce la o mai mare apreciere, aprecierea duce la implicare, iar implicarea duce la o mai bună protejare.



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

Studiu Istoric, Studiu Peisagistic

17. CONCLUZII FINALE ȘI PROPUNERI PENTRU PUG/RLU

Acest capitol final marchează punctul de tranziție de la analiză la acțiune, având un rol operațional esențial: traducerea concluziilor studiului într-un set de propuneri concrete și direct implementabile în Planul Urbanistic General (PUG) și Regulamentul Local de Urbanism (RLU). Constatarea factuală este că un studiu de fundamentare, indiferent de calitatea sa analitică, devine valoros doar în momentul în care concluziile sale sunt transpuse în instrumente de reglementare clare. Problema pe care acest capitol o adresează este asigurarea unei traduceri corecte și lipsite de ambiguitate a diagnozei și a principiilor de intervenție în articole de regulament și specificații tehnice. Consecința este crearea unui cadru normativ robust, care să ghideze dezvoltarea viitoare a localității în conformitate cu obiectivele de protejare și valorificare a patrimoniului cultural.

Structura acestui capitol este una pragmatică, orientată spre rezultate și structurată pe patru componente esențiale. Prima componentă sintetizează concluziile cheie ale întregului demers, reiterând necesitatea de intervenție. A doua componentă, nucleul normativ, formulează propuneri concrete de articole pentru Regulamentul Local de Urbanism, abordând funcțiunile, indicatorii urbanistici și condițiile de construire în zonele protejate. A treia componentă este dedicată transpunerii digitale, definind specificațiile tehnice pentru crearea straturilor GIS necesare, un pas critic pentru un management urban modern. În final, a patra componentă schițează un plan de implementare, sugerând pașii următori pentru ca propunerile să devină realitate. Astfel, capitolul oferă un pachet complet de instrumente pentru administrația publică, transformând cercetarea într-o politică publică locală coerentă și operabilă.

17.1. Sinteza concluziilor studiului

Constatarea factuală centrală, rezultată din analizele anterioare, este că localitatea deține un patrimoniu cultural și arhitectural semnificativ, dar vulnerabil. Problema identificată este un proces de erodare constantă a acestui patrimoniu, cauzat de o combinație de factori: starea de degradare fizică a unui procent semnificativ din fondul construit istoric, estimat la 20% conform diagnozei din capitolul 10; proliferarea intervențiilor neadecvate, care alterează autenticitatea; și presiunea imobiliară în zonele centrale. Consecința este riscul iminent al pierderii identității culturale a localității. Implicația pentru PUG/RLU este că o abordare de tip "laissez-faire" nu mai este sustenabilă, fiind necesară o intervenție normativă fermă și coerentă.

Analiza SWOT, prezentată în capitolul 12, a evidențiat o tensiune clară între punctele tari (patrimoniul existent) și punctele slabe/amenințări (degradare, riscuri), subliniind urgența unei



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

Studiu Istoric, Studiu Peisagistic

acțiuni planificate. Pe baza acestei diagnoze, au fost identificate cinci direcții strategice de acțiune care trebuie să se reflecte în PUG/RLU:

- 1. Instituirea unui cadru de protecție formalizat:** Este imperativă delimitarea clară a Zonelor Construite Protejate (ZCP) și a zonelor de protecție pentru monumentele istorice (ZPMI), conform fundamentării din capitolul 8. Acest cadru oferă baza legală pentru orice reglementare ulterioară, transformând protecția dintr-o intenție într-o obligație juridică.
- 2. Controlul calității intervențiilor:** Este necesară stabilirea unor reguli stricte privind materialele și tehnicile permise, pentru a stopa intervențiile care distrug valoarea arhitecturală. Aceste reguli, detaliate în capitolul 14, trebuie să fie suficient de precise pentru a ghida proiectanții și constructorii, dar și suficient de flexibile pentru a permite inovația de calitate.
- 3. Managementul spațiului public și al mobilității:** Este crucială reducerea presiunii traficului auto din zonele centrale și prioritizarea spațiului pietonal. Diagnoza din capitolul 10 a demonstrat incompatibilitatea dintre structura istorică și traficul modern, impunând o strategie de mobilitate care să favorizeze transportul alternativ și să redea spațiul public comunității.
- 4. Stimularea reabilitării:** Pe lângă constrângeri, este necesar un pachet de măsuri stimulative (fiscale, programe locale) pentru a sprijini proprietarii. După cum s-a argumentat în capitolul 16, fără un parteneriat real între administrație și proprietari, efortul de conservare riscă să eșueze.
- 5. Management activ și monitorizare:** Este nevoie de o structură administrativă dedicată (Oficiu pentru Patrimoniul) și de un sistem de monitorizare GIS a stării patrimoniului, pentru a asigura implementarea pe termen lung a reglementărilor și pentru a evalua periodic eficiența acestora.

Aceste concluzii formează agenda de lucru pentru propunerile de reglementare ce urmează în acest capitol, constituind o sinteză a întregului efort analitic.

17.2. Propuneri pentru Regulamentul Local de Urbanism (RLU)

Actualul cadru de reglementare este insuficient pentru a gestiona complexitatea problemelor din zonele istorice, lipsind prevederi specifice care să ghideze intervențiile. Această lacună a creat un grad mare de arbitrar în procesul de avizare și autorizare, permițând apariția multor intervenții neconforme. Implicația pentru RLU este necesitatea creării unui capitol distinct, dedicat zonelor



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

Studiu Istoric, Studiu Peisagistic

protejate, care să ofere un set de reguli clare, predictibile și direct aplicabile. Acest capitol va funcționa ca un instrument normativ esențial pentru protecția pe termen lung a patrimoniului cultural.

Se propune structurarea capitolului dedicat din RLU pe mai multe paliere de reglementare.

1. Dispoziții generale: Se va introduce obligativitatea obținerii avizului de la Ministerul Culturii pentru orice lucrare din ZCP și ZPMI și obligativitatea prezentării de studii de specialitate (istoric, de inserție, de parament) pentru intervenții complexe. Se va defini clar terminologia utilizată pentru a elimina ambiguitățile interpretative.

2. Regimul de construire în ZCP:

- i. Funcțiuni: Se vor stabili liste clare de funcțiuni permise (locuire, servicii culturale, comerț de proximitate), permise cu condiții (alimentație publică, cu orar și studiu de zgomot) și interzise (producție, depozitare, cluburi de noapte). Această ierarhizare, fundamentată în capitolul 14.1, vizează menținerea unui echilibru funcțional și protejarea locuirii.
 - ii. Indicatori urbanistici și regim de înălțime: Se vor stabili valori maxime pentru POT și CUT calibrate la specificul țesutului (POT maxim 75%, CUT maxim 2.2 în țesut dens), și se va impune respectarea regimului de înălțime la cornișă al frontului stradal existent, interzicând supraetajările, conform analizei din subcapitolele 14.2 și 14.3.
 - iii. Expresie arhitecturală: Se vor interzice materialele incompatibile (tâmplărie PVC, polistiren, țiglă metalică) și se va promova utilizarea materialelor tradiționale, pe baza unui paletar de culori și materiale admise. Aceste prevederi, detaliate în capitolul 14.4, sunt esențiale pentru a stopa erodarea autenticității.
- 3. Reguli pentru spațiul public:** Se vor introduce prevederi clare privind amenajarea trotuarelor, tipul de mobilier urban, sistemul de iluminat, publicitatea stradală și organizarea teraselor, conform principiilor din subcapitolul 13.3. Se va elabora un regulament local distinct pentru publicitate și terase.
- 4. Reglementări suplimentare pentru ZPMI:** Se vor impune restricții de înălțime și volumetrie mai severe pentru construcțiile noi din vecinătatea monumentelor, pentru a le proteja percepția. Orice construcție nouă în ZPMI va necesita un studiu de inserție care să argumenteze dialogul cu monumentul.



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

Studiu Istoric, Studiu Peisagistic

Tabelul 9 - Probleme identificate și reglementări propuse RLU

Problemă Identificată (Diagnoză)	Propunere de Reglementare (RLU)	Capitol de Fundamentare (Studiu)
Proliferarea intervențiilor neadecvate	Interzicerea materialelor incompatibile (PVC, polistiren, etc.) și crearea unui paletar de culori.	14.4. Expresie arhitecturală
Presiunea imobiliară, densificare excesivă	Stabilirea unor valori maxime pentru POT și CUT, diferențiate pe sub-zone (ex. 75%/2.2 în țesut dens).	14.2. Indicatori urbanistici
Alterarea siluetei urbane	Controlul strict al regimului de înălțime la cornișă și al formei acoperișurilor.	14.3. Regim de înălțime
Conflict trafic auto vs. spațiu pietonal	Prioritizarea mobilității nepoluante, extinderea zonelor pietonale, reglementarea parcarilor.	10.3. Conflicte funcționale
Degradarea spațiului public	Reglementarea unitară a mobilierului urban, teraselor și publicității stradale.	13.3. Amenajarea spațiului public
Conflict locuire vs. alimentație publică	Condiționarea funcțiilor comerciale (orar, studiu de zgomot, acordul vecinilor).	14.1. Funcțiuni admise
Degradarea monumentelor individuale	Obligativitatea avizului Ministerului Culturii și respectarea principiilor de conservare-restaurare.	15.1. Intervenții asupra monumentelor

Acest set de reguli formează un instrument normativ coerent și eficient, menit să controleze calitatea dezvoltării urbane în zonele cu valoare istorică.



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

Studiu Istoric, Studiu Peisagistic

17.3. Specificații pentru transpunerea în PUG (GIS)

Constatarea factuală este că un regulament eficient trebuie să fie susținut de o reprezentare cartografică precisă și operabilă digital. Problema multor documentații de urbanism vechi este lipsa unei infrastructuri de date geografice (GIS) care să permită o gestiune modernă, ceea ce duce la un proces de avizare greoi. Implicația pentru PUG este necesitatea stringentă de a transpune toate propunerile de protecție într-un format GIS standardizat, compatibil INSPIRE, care să devină un instrument de lucru zilnic pentru administrația publică.

Se propune crearea unui set de straturi GIS dedicate, esențiale pentru un management urban digital și transparent.

a) Strat poligonal: Zone Protejate (PUGZoneProtejate). Acest strat va conține perimetrele pentru toate tipurile de zone protejate propuse, fiecare poligon având atribute care specifică tipul de zonă (ZCP, ZPMI, ZPSA), denumirea și un cod de legătură către articolul corespunzător din RLU. Atributele minime vor fi: ID_Zonă, Tip_Zonă (ZCP, ZPMI, ZPSA), Nume_Zonă, Articol_RLU, Data_Aprobare.

b) Strat punctual/poligonal: Inventar Patrimoniu (PUGInventarPatrimoniu). Acest strat va conține toate elementele de patrimoniu inventariate, fiecare obiect având atribute detaliate, precum: Cod_LMI, Denumire, Adresa, Datare, Stil_Arhitectural, Valoare (excepțională, ambientală), Stare_Conservare (bună, medie, precară) și un Link_Fisa către fișa analitică detaliată a obiectivului.

c) Strat liniar/poligonal: Protecții Peisaj (PUGProtectiiPeisaj). Acesta va include elemente precum coridoarele vizuale protejate sau zonele de protecție a siluetei urbane, cu reguli specifice atașate în tabela de atribute. Atributele vor include: Tip_Protectie (CoridorVizual, ZonaProtectieSilueta), Descriere (ex: "Perspectivă către Biserica Sf. Nicolae"), `ReguliSpecifice` (referință la RLU, ex: "limitare înălțime la 10m").

Pentru a asigura calitatea, toate straturile vor fi create în sistemul de proiecție Stereografic 1970 (EPSG:31700), în format GeoPackage (.gpkg), și vor fi însoțite de metadate conform standardului ISO 19115. Se va elabora, de asemenea, o legendă standardizată pentru reprezentarea cartografică a acestor elemente în planșele 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

Studiu Istoric, Studiu Peisagistic

17.4. Plan de implementare

Aprobarea unui PUG/RLU nu reprezintă finalul, ci începutul unui proces pe termen lung de management al patrimoniului. Problema este că multe documentații rămân implementate parțial din lipsa unui plan de acțiune. Implicația este necesitatea de a schița un plan de implementare care să stabilească pașii următori, responsabilitățile și sursele de finanțare, pentru a asigura punerea în practică a prevederilor studiului.

Planul de implementare se structurează pe mai multe axe de acțiune, cu un orizont de timp pe termen scurt, mediu și lung.

1. Axa normativă și administrativă (Termen scurt: 0-2 ani):

- Integrarea propunerilor în PUG/RLU și parcurgerea procedurii de avizare (inclusiv avizul Ministerului Culturii) și aprobare a documentației de către Consiliul Local. Responsabil: Primăria, Arhitect-Șef.
- Înființarea structurii specializate pentru managementul patrimoniului în cadrul primăriei, cu personal adecvat (minim un arhitect și un istoric), conform propunerii din capitolul 16. Responsabil: Primăria.
- Elaborarea și aprobarea regulamentelor locale subsecvente (ex: regulament pentru terase, regulament pentru publicitate stradală, ghid de proiectare). Responsabil: Oficiul pentru Patrimoniu, Consiliul Local.

2. Axa de informare și stimulare (Termen mediu: 2-5 ani):

a) Elaborarea și diseminarea pe scară largă a ghidurilor de bune practici pentru proprietari, constructori și proiectanți. Responsabil: Oficiul pentru Patrimoniu.

b) Lansarea unui program local multianual de finanțare pentru reabilitarea fațadelor din zonele protejate. Surse de finanțare: buget local, taxe specifice. Responsabil: Primăria.

c) Implementarea sistemului de monitorizare GIS și publicarea primului raport anual privind starea patrimoniului, pentru transparență și evaluarea politicilor. Responsabil: Oficiul pentru Patrimoniu.



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

Studiu Istoric, Studiu Peisagistic

3. Axa proiectelor strategice (Termen lung: 5-10 ani):

1. Implementarea proiectelor de reamenajare a spațiilor publice centrale, pe baza unor concursuri de soluții. Surse de finanțare: fonduri europene, parteneriate public-private. Responsabil: Primăria.
2. Accesarea de fonduri europene nerambursabile (ex: Programul Operațional Regional) pentru restaurarea unui set de monumente istorice reprezentative aflate în proprietate publică. Responsabil: Primăria, în parteneriat cu proprietarii (ex: culte).
3. Dezvoltarea produselor turistice (trasee culturale, evenimente) și implementarea strategiei de marketing urban, în colaborare cu agenții de turism și operatori culturali. Responsabil: Oficiul pentru Patrimoniu, Sectorul Turism.

Acest plan oferă o foaie de parcurs coerentă pentru administrația locală, transformând viziunea acestui studiu într-o realitate tangibilă și benefică pentru comunitate.