



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

Relații Periurbane

Relații Periurbane

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

Relații Periurbane

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	Relații Periurbane
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

Relații Periurbane

COLECTIV DE ELABORARE



Șef de proiect	Arh. Iulian CĂMUI	
Project manager	Virgil PROFEANU	
Colectiv elaborare	Urb. Călin ALEXANDRESCU	
	Arh. Luiza TĂNASE	
	Urb. Bianca Raluca Ioana NEDEA	
	Urb. Alexandru Georgian CHIRIȚĂ	
	Urb. Diana Iulia STĂNCIULESCU	
	Urb. Andrei Cristian CIOCAN	
	Urb. Denisa SPIREA	
	Urb. Andreea Florentina CODREANU	
	Urb. Andrei Cristian ION	
	Dr. geogr. sociolog Violeta PUȘCAȘU	
	Urb. Augustin Ioan SUCIU	
	Urb. Diana MERIȘAN	



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

Relații Periurbane

CUPRINS

1. INTRODUCERE: SCOP, OBIECTIVE ȘI METODOLOGIE.....	7
1.1. Scopul și Rolul Studiului în Fundamentarea PUG	7
1.2. Aria de Studiu și Obiectivele de Cercetare	8
1.3. Metodologia de Analiză și Sursele de Date.....	10
2. CADRUL STRATEGIC ȘI DE PLANIFICARE SUPRA-LOCAL.....	12
2.1. Planul de Amenajare a Teritoriului Județean (PATJ).....	13
2.2. Strategii de Dezvoltare Regională și Politici Naționale	14
2.3. Proiecte de Infrastructură Majoră de Interes Național/Regional.....	15
2.4. Sinteza Condiționalităților pentru PUG.....	17
3. ANALIZA SOCIO-DEMOGRAFICĂ ȘI A FLUXURILOR DE NAVETISM	19
3.1. Evoluția și Structura Demografică: O Analiză Statică a Resursei Umane	19
3.2. Navetismul pentru Muncă: Dinamica Forței de Muncă în Teritoriu	21
3.3. Fluxuri Educaționale și Accesul la Servicii de Învățământ.....	22
3.4. Sinteza Mobilității și Delimitarea Ariei Funcționale	23
4. ANALIZA RELAȚIILOR ECONOMICE ȘI A LANȚURILOR DE APROVIZIONARE	25
4.1. Structura Economică Generală și Distribuția Sectorială	25
4.2. Identificarea Polilor de Dezvoltare și a Zonelor de Specializare	26
4.3. Analiza Lanțurilor Logistice și de Aprovizionare.....	27
4.4. Piața Forței de Muncă și Oportunitățile de Ocupare.....	28
5. DINAMICA URBANIZĂRII ȘI PRESIUNI ASUPRA TERITORIULUI PERIURBAN.....	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

Relații Periurbane

5.1. Evoluția Limitei de Intravilan și Consumul de Terenuri Agricole	31
5.2. Fenomenul de "Urban Sprawl" și Presiunea Imobiliară.....	33
5.3. Fragmentarea Peisajului și a Coridoarelor Ecologice	34
5.4. Impactul Economic al Urbanizării Difuze: Costurile Dezvoltării.....	35
6. CONFLICTE FUNCȚIONALE ȘI DE UTILIZARE A TERENULUI LA NIVEL INTER-COMUNAL	37
6.1. Incompatibilități Funcționale și Surse de Poluare Transfrontalieră	37
6.2. Discontinuități de Infrastructură și Conflicte de Trafic la Limită.....	38
6.3. Conflicte de Utilizare a Terenului la Limita Administrativă	39
6.4. Sinteza Conflictelor și Nevoia de Coordonare Funcțională	40
7. ROLUL LOCALITĂȚII ÎN REȚEAUA NAȚIONALĂ ȘI JUDEȚEANĂ DE LOCALITĂȚI	42
7.1. Cadrul Legislativ: Legea 351/2001 și Ierarhizarea Localităților	42
7.2. Analiza Rolului Funcțional și a Polarizării Teritoriale.....	43
7.3. Sinteza Discrepanțelor și Propuneri de Consolidare a Rolului Teritorial	44
8. CONCEPTUL DE ZONĂ METROPOLITANĂ: OPORTUNITĂȚI ȘI PROVOCĂRI.....	46
8.1. Cadrul Legal și Formele de Cooperare Inter-Comunală	46
8.2. Oportunități ale Dezvoltării Metropolitane	48
8.3. Provocări și Riscuri ale Guvernanței Metropolitane	49
8.4. Studii de Caz și Modele de Bună Practică.....	50
9. PROPUNERI DE PROIECTE COMUNE DE INTERES TERITORIAL.....	53
9.1. Proiecte Integrate pentru Infrastructura de Transport Regional	53



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

Relații Periurbane

9.2. Soluții Integrate pentru Utilități și Managementul Deșeurilor	54
9.3. Proiecte Comune pentru Protecția Mediului și Rețele Verzi-Albastre	55
9.4. Surse de Finanțare și Sustenabilitate Financiară	56
10. MĂSURI ȘI INSTRUMENTE DE COORDONARE A DEZVOLTĂRII	58
10.1. Acorduri de Cooperare Inter-Comunală.....	58
10.2. Planuri de Amenajare a Teritoriului Zonale (PATZ)	59
10.3. Asociații de Dezvoltare Intercomunitară (ADI)	60
10.4. Guvernanță Colaborativă și Platforme de Dialog	61
11. SINTEZA PROPUNERILOR ȘI DIRECȚII STRATEGICE.....	62
11.1. Analiza SWOT Teritorială: Sinteză Diagnosticului Integrat	62
11.2. Viziunea de Dezvoltare Teritorială și Obiectivele Strategice.....	65
11.3. Priorități de Intervenție și Direcții Specifice pentru PUG.....	66
12. CONCLUZII ȘI ROLUL STUDIULUI ÎN FUNDAMENTAREA PUG.....	68
12.1. Sinteză Concluziilor: Diagnosticul Strategic Integrat.....	68
12.2. Impact Asupra PUG și Recomandări de Reglementare	70
12.3. Recomandări de Implementare și Indicatori de Monitorizare	70
13. IMPLEMENTARE, MONITORIZARE ȘI CONCLUZII FINALE.....	73
13.1. Cadrul de Implementare: Actori și Responsabilități	73
13.2. Indicatori de Monitorizare a Strategiei	75
13.3. Concluzii Finale și Pași Următori	76



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

Relații Periurbane

1. INTRODUCERE: SCOP, OBIECTIVE ȘI METODOLOGIE

Acest studiu de fundamentare documentează și analizează relațiile funcționale dintre o localitate-centru și teritoriul său periurban, pentru a oferi o bază de date obiectivă și un cadru interpretativ riguros elaborării Planului Urbanistic General (PUG). Capitolul introductiv stabilește perimetrul conceptual și metodologic al întregii cercetări. Fundamentul demersului este premisa că limitele administrative nu mai corespund limitelor funcționale ale așezărilor, iar o planificare eficientă trebuie să recunoască și să gestioneze aceste arii extinse. Se stabilește scopul, se definesc obiectivele specifice și se prezintă metodologia de analiză, asigurând transparența și replicabilitatea procesului.

Demersul este instrumentalizat printr-o abordare multi-criterială ce combină analiza cantitativă a datelor statistice și GIS cu analiza calitativă a documentelor strategice și a presiunilor de dezvoltare. Sursele de date utilizate includ, fără a se limita la, statistici oficiale de la Institutul Național de Statistică, seturi de date spațiale de la Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCPPI), studii de mobilitate anterioare și documentații de amenajare a teritoriului de rang superior (PATJ, PATN). Limitele cercetării sunt determinate de granularitatea și disponibilitatea datelor la nivel intercomunal. Metodologia de corelare a datelor include:

1. Analiza spațială suprapusă în mediu GIS;
2. Modelarea fluxurilor origine-destinație;
3. Analiza comparativă a politicilor de dezvoltare locală.

1.1. Scopul și Rolul Studiului în Fundamentarea PUG

Scopul principal al studiului este analiza interdependențelor funcționale, sociale și economice care leagă localitatea-centru de teritoriul său periurban, prin cartografierea și cuantificarea fluxurilor (persoane, bunuri, servicii) și a presiunilor de dezvoltare. Studiul produce o diagnoză a stării de fapt, menită să justifice deciziile strategice din PUG, fără a se constitui într-un plan de acțiune. Demersul exclude analiza detaliată a fiecărei localități sau propunerea de proiecte specifice, rolul său fiind unul de fundamentare. Documentul livrează datele și interpretările necesare pentru o planificare coerentă la scara funcțională a teritoriului, punând bazele unor politici de dezvoltare coordonate și prevenind apariția conflictelor la limita dintre unitățile administrativ-teritoriale (UAT-uri).



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

Relații Periurbane

Contribuția studiului la elaborarea PUG este directă și cuantificabilă. În domeniul zonificării funcționale, analiza presiunilor imobiliare periurbane permite calibrarea realistă a zonelor de extindere a intravilanului, prevenind consumul excesiv de terenuri agricole. {"Utilizarea rațională a terenului"} [Parlamentul României, „Legea nr. 350/2001”, Art. 5, Monitorul Oficial, 2001] este un principiu fundamental, iar acest studiu oferă datele necesare pentru a-l aplica. Pentru infrastructura de transport, analiza fluxurilor de navetism fundamentează necesitatea și dimensionarea coridoarelor de transport public metropolitan sau a șoselelor de centură. În domeniul utilităților publice (apă, canalizare, deșuri), studiul demonstrează oportunitatea optimizării prin cooperare inter-comunală. Pentru protecția mediului, identificarea coridoarelor ecologice supra-locale permite instituirea unor măsuri de protecție coordonate și eficiente. Astfel, studiul transformă PUG-ul dintr-un document insular într-o strategie ancorată în realitatea teritorială extinsă.

Rolul studiului se materializează în patru funcții cheie. Prima este funcția de **diagnostic**, care identifică starea actuală a relațiilor periurbane (conflicte, sinergii, potențial nevalorificat). A doua este funcția de **prognoză**, anticipând tendințele de dezvoltare demografică, economică și imobiliară. A treia funcție este cea de **suport pentru cooperare**, evidențiind domeniile unde colaborarea este necesară (managementul unui parc natural, o platformă logistică regională). A patra funcție este cea de **calibrare** a propunerilor din PUG; necesarul de locuințe și dotări publice este corectat prin luarea în calcul a populației care gravitează funcțional spre localitatea-centru. Prin îndeplinirea acestor funcții, documentul asigură că viziunea de dezvoltare este ancorată într-o înțelegere completă a teritoriului, punând baza pentru un PUG inteligent și sustenabil.

Finalitatea demersului este de a transforma înțelegerea relațiilor periurbane dintr-o problemă marginală într-un pilon al strategiei de dezvoltare. Prin delimitarea ariei funcționale urbane, studiul fundamentează necesitatea unor documentații de amenajare a teritoriului de tip zonal (PATZ) sau a unor strategii metropolitane. PUG-ul localității-centru devine astfel un catalizator pentru o planificare coordonată la scară largă, un mecanism de adaptare care asigură că reglementările propuse sunt eficiente în raport cu provocările unui teritoriu dinamic, unde presiunile de urbanizare și mobilitatea crescută remodelează constant geografia funcțională.

1.2. Aria de Studiu și Obiectivele de Cercetare

Aria de studiu depășește teritoriul administrativ al localității-centru, incluzând un set de UAT-uri adiacente, selectate pe baza a trei criterii funcționale:



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

Relații Periurbane

1. **Fluxuri de navetism:** sunt incluse UAT-urile din care peste 15% din populația activă face naveta către localitatea-centru.
2. **Legături economice:** sunt incluse UAT-uri cu legături economice semnificative, identificate prin prezența unor lanțuri de producție sau aprovizionare comune.
3. **Continuitate spațială:** sunt incluse UAT-uri unde zonele construite formează un continuum cu cele ale localității-centru.

Aria rezultată aproximează "aria funcțională urbană" și constituie perimetrul de analiză. Se justifică excluderea anumitor UAT-uri vecine, pe baza orientării lor funcționale spre alți poli urbani sau a existenței unor bariere geografice. Se verifică suprapunerea acestei arii cu perimetre strategice existente (zone metropolitane propuse, ADI-uri, microregiuni definite în PATJ), pentru a asigura corelarea cu alte demersuri de planificare.

Obiectivele de cercetare transformă scopul general în ținte specifice și măsurabile, structurate pe trei paliere de analiză:

a) Componenta socio-demografică și de mobilitate:

1. Analiza comparativă a tendințelor demografice (spor natural, spor migratoriu).
2. Cuantificarea și cartografierea fluxurilor de navetism pentru muncă și educație.
3. Delimitarea ariei de influență a principalelor servicii publice (sănătate, educație, comerț).

b) Componenta economică:

1. Identificarea polilor de dezvoltare economică și a specializărilor funcționale.
2. Analiza structurii sectoriale și a pieței muncii la nivel regional.
3. Cartografierea schematică a lanțurilor logistice și de aprovizionare.

c) Componenta spațială și de mediu:

1. Analiza evoluției utilizării terenurilor și a consumului de terenuri agricole.
2. Identificarea zonelor de conflict funcțional la limita dintre UAT-uri.
3. Cartografierea rețelei de coridoare ecologice și a gradului de fragmentare.

Formularea explicită a obiectivelor asigură structurarea logică a capitolelor următoare și servește ca un reper pentru evaluarea finală a studiului.



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

Relații Periurbane

Fiecare obiectiv este investigat prin întrebări specifice. Pentru a analiza navetismul, întrebările sunt: care este volumul zilnic al fluxurilor, care sunt orele de vârf, ce mijloace de transport sunt preferate și care sunt principalele coridoare de trafic? Pentru a evalua presiunile de urbanizare, se investighează: care este ritmul de conversie a terenurilor agricole, ce tipologii de dezvoltări rezidențiale predomină și care este costul estimat al extinderii rețelelor de utilități? Această abordare investigativă asigură că se colectează datele necesare pentru a formula răspunsuri pertinente și transformă studiul dintr-o descriere statică într-un demers analitic activ, care explică cauzele și identifică efectele fenomenelor teritoriale.

1.3. Metodologia de Analiză și Sursele de Date

Abordarea metodologică este una mixtă, îmbinând tehnici cantitative și calitative. Procesul este secvențial și asigură trasabilitate: colectare și centralizare date, pre-procesare și validare, analiză propriu-zisă și sinteză. Analiza spațială se realizează cu software GIS, prelucrarea datelor numerice cu software statistic, iar rezultatele sunt prezentate prin instrumente de vizualizare a datelor. Incertitudinile generate de datele lipsă sunt gestionate prin estimări bazate pe modele statistice sau prin formularea de concluzii calitative prudente.

Sursele de date sunt structurate pe trei categorii principale:

- 1. Date statistice oficiale:** date demografice, economice și sociale de la Institutul Național de Statistică, recensăminte și anchete naționale.
- 2. Date spațiale:** limite administrative, mod de utilizare a terenurilor, rețele de transport și utilități de la ANCP, autorități locale și alți furnizori.
- 3. Documente strategice și de planificare:** PATN, PATJ, strategii de dezvoltare regională și locală, care oferă contextul normativ și politic.

Pentru fiecare sursă se precizează instituția emitentă și anul de referință.

Metodele de analiză sunt adaptate obiectivelor. Pentru tendințele socio-demografice, se utilizează analiza seriilor de timp. Pentru fluxuri, se aplică analiza de rețea și modelarea interacțiunii spațiale. Analiza spațială GIS include tehnici de suprapunere, analiză de proximitate, densitate și clasificare a imaginilor satelitare. Analiza documentelor strategice se realizează printr-o metodă calitativă de analiză de conținut. Rezultatele sunt corelate printr-o metodă de sinteză integrată, care poate culmina cu o analiză SWOT la scară teritorială. Structura studiului urmează un flux logic, de la analiza cadrului general la analizele sectoriale (socio-demografic, economic,



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

Relații Periurbane

urbanizare), urmate de o analiză integrată a conflictelor și de capitole strategice (rolul localității, cooperare metropolitană, proiecte comune). Studiul se încheie cu un capitol de sinteză care formulează direcțiile strategice, asigurând o argumentație coerentă și cumulativă.



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

Relații Periurbane

2. CADRUL STRATEGIC ȘI DE PLANIFICARE SUPRA-LOCAL

Planul Urbanistic General (PUG) al unei localități nu este un document autonom, ci o componentă integrată într-o ierarhie de documentații de amenajare a teritoriului și strategii de dezvoltare de rang superior. Acest capitol fundamentează PUG-ul local în contextul său normativ și strategic, extrăgând și interpretând directivele, constrângerile și oportunitățile care derivă din planurile naționale, regionale și județene pentru a asigura o aliniere strategică completă. Analiza stabilește cadrul de referință obligatoriu în care PUG-ul trebuie să opereze, identificând condiționalitățile impuse de Planul de Amenajare a Teritoriului Județean (PATJ) pentru dezvoltarea localității și modul în care proiectele locale se integrează în axele de dezvoltare regională. Metodologia aplicată este una de analiză documentară și sinteză comparativă, structurată pe patru pași principali:

- 1) inventarierea documentațiilor de planificare și a strategiilor cu incidență asupra teritoriului studiat;
- 2) extragerea selectivă a prevederilor, obiectivelor și proiectelor relevante pentru scara locală;
- 3) analiza de compatibilitate între diferitele documente pentru a identifica sinergii și conflicte potențiale; și 4) formularea unui set de condiționalități clare pentru elaborarea PUG. Sursele principale de date sunt Planul de Amenajare a Teritoriului Național (PATN) și secțiunile sale, Planul de Amenajare a Teritoriului Județean (PATJ), Strategia de Dezvoltare Regională și Programul Operațional Regional (POR). Ipoteza de lucru este că dezvoltarea locală sustenabilă este posibilă doar în cadrul unei coerențe teritoriale extinse, iar abordarea de corelare se bazează pe analiza de conformitate ierarhică, suprapunerea cartografică a zonelor cu regim special și evaluarea impactului proiectelor de infrastructură majoră.

Dezvoltarea locală sustenabilă se poate realiza doar printr-o abordare integrată, care echilibrează dimensiunile sociale, ecologice și economice. {"Politica urbană pentru binele comun: Serviciile și infrastructura trebuie să fie incluzive, accesibile și sigure pentru toți, fără a lăsa pe nimeni în urmă."} [Informal Ministerial Meeting on Urban Matters, „Noua Cartă de la Leipzig”, territorialagenda.eu, 2020]. Această viziune impune corelarea oricărui demers de planificare locală cu strategiile europene, precum Agenda Teritorială 2030, care promovează o Europă Justă și Verde. Prin urmare, acest capitol nu doar listează documente supra-ordonate, ci construiește o hartă a obligațiilor și oportunităților strategice, transformând constrângerile normative în pârghii pentru o dezvoltare inteligentă și finanțabilă. Se urmărește, astfel, o dublă conformitate: una



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

Relații Periurbane

legală, prin respectarea ierarhiei documentațiilor, și una strategică, prin alinierea la prioritățile de dezvoltare regională și europeană.

2.1. Planul de Amenajare a Teritoriului Județean (PATJ)

Analiza prevederilor din Planul de Amenajare a Teritoriului Județean (PATJ) reprezintă un pilon fundamental în stabilirea cadrului de dezvoltare locală. {"Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul"} [Parlamentul României, „Legea nr. 350/2001”, Art. 46, publicată în Monitorul Oficial, Partea I nr. 373 din 10 iulie 2001] stabilește PATJ ca fiind documentul director la nivel județean, care formulează liniile strategice majore privind organizarea rețelei de localități, dezvoltarea infrastructurilor de transport și tehnico-edilitare, protecția zonelor naturale și a patrimoniului construit, precum și regulile generale de utilizare a terenurilor în extravilan. Pentru teritoriul studiat, direcțiile strategice esențiale impuse de PATJ se referă la trei aspecte:

- 1) consolidarea rolului localității ca pol de servicii la nivel micro-regional;
- 2) dezvoltarea coridoarelor de transport care tranzitează zona; și 3) protejarea ariilor naturale de interes județean. Acest subcapitol extrage și interpretează acele prevederi cu impact direct și obligatoriu asupra PUG-ului local, realizând o analiză critică a modului în care viziunea județeană condiționează opțiunile de dezvoltare locală. Spre exemplu, definirea anumitor terenuri agricole ca fiind de clasă superioară în PATJ introduce o constrângere majoră asupra extinderii intravilanului în acele zone. Similar, prevederea modernizării unui drum județean obligă PUG-ul local să preia proiectul, asigurând culoarele necesare și reglementările aferente. Analiza identifică nu doar constrângerile, ci și eventualele neconcordanțe între o viziune strategică mai veche și dinamica teritorială recentă, aspecte ce pot fundamenta propuneri de actualizare a PATJ.

Analiza detaliată a PATJ urmărește patru componente esențiale. Prima este ierarhizarea localităților; se verifică rangul atribuit localității în rețeaua județeană și se analizează funcțiunile și dotările recomandate pentru consolidarea acestui rol, ceea ce poate implica necesitatea alocării de terenuri pentru servicii publice de interes micro-regional, parcuri industriale sau platforme logistice. A doua componentă vizează infrastructura majoră, preluând toate coridoarele de infrastructură de transport (rutier, feroviar), energetică sau de comunicații. PUG-ul devine instrumentul de implementare la scară locală, stabilind zone de protecție, reguli de construire și puncte de conexiune. A treia componentă este legată de restricțiile de mediu și patrimoniu, extrăgând și cartografiind toate zonele cu regim special instituite prin PATJ (arii naturale



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

Relații Periurbane

protejate, zone de protecție a resurselor de apă, coridoare ecologice), care se transpun în PUG ca zone cu reguli stricte ce primează în fața altor interese. A patra componentă se referă la dezvoltarea economică, identificând zonele cu potențial agricol, turistic sau industrial și analizând compatibilitatea acestora cu viziunea locală. Prin această analiză structurată, se asigură coerența și se evită dezvoltările locale conflictuale cu interesele județene sau regionale, conturând un cadru de conformitate obligatoriu și un set de oportunități valorificabile.

O atenție deosebită se acordă și Planului de Amenajare a Teritoriului Național (PATN) și secțiunilor sale specializate. Deși PATN operează la o scară generală, anumite prevederi au un impact semnificativ, precum cele referitoare la rețeaua de căi de comunicație majore, zonele de risc natural sau zonele costiere. Se analizează dacă localitatea este situată în proximitatea unor coridoare de transport de interes european (TEN-T), dacă este afectată de zone de risc natural delimitate la nivel național (seismice, inundații majore) sau dacă se află într-o zonă cu regim special (Delta Dunării, situri de patrimoniu mondial). Conformarea cu prevederile PATN este non-negociabilă, fiind superioare oricărei alte documentații. Acest subcapitol extrage elementele relevante și le traduce în condiționalități pentru PUG. De exemplu, existența unui culoar pentru o viitoare autostradă în PATN impune PUG-ului să rezerve acel culoar și să interzică orice construcție care l-ar putea afecta. Similar, încadrarea într-o zonă de risc seismic impune adoptarea unor măsuri specifice de proiectare și construire, reflectate în regulamentul local de urbanism. Prin această analiză, se asigură că planificarea locală integrează activ deciziile strategice luate la nivel național, contribuind la o dezvoltare teritorială coerentă și sigură. Astfel, se creează o punte esențială între viziunea strategică națională/județeană și materializarea acesteia la nivel local.

2.2. Strategii de Dezvoltare Regională și Politici Naționale

Alinierea la strategiile de dezvoltare regională este un factor cheie pentru accesarea fondurilor nerambursabile și integrarea într-un cadru de dezvoltare competitiv. Sunt analizate documente strategice precum Strategia de Dezvoltare Regională, Planul de Dezvoltare Regională (PDR) și Strategiile de Specializare Inteligentă (RIS3). Aceste documente sunt programatice, concentrându-se pe direcții de investiții și priorități de finanțare. Analiza identifică axele prioritare și obiectivele specifice ale strategiei regionale în care proiectele locale s-ar putea încadra. Dacă strategia regională prioritizează dezvoltarea turismului, creșterea competitivității IT sau modernizarea sănătății, PUG-ul local poate alocă terenuri, crea facilități sau dezvolta proiecte specifice. Se creează astfel o sinergie între planificarea spațială locală și strategia de finanțare regională, crescând șansele de a atrage investiții. De asemenea, se analizează politicile naționale de coeziune



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

Relații Periurbane

teritorială și directivele europene, asigurând că dezvoltarea locală contribuie la obiective precum tranziția verde, digitalizarea și coeziunea socială. Această corelare asigură relevanța și sustenabilitatea pe termen lung a dezvoltării locale.

O atenție particulară este acordată Programului Operațional Regional (POR), principalul instrument de finanțare a proiectelor regionale. Se analizează axele prioritare pentru a identifica tipurile de investiții eligibile, care pot include reabilitarea infrastructurii rutiere, modernizarea spitalelor și școlilor, dezvoltarea incubatoarelor de afaceri, restaurarea patrimoniului sau proiecte de regenerare urbană. Pentru fiecare axă, se evaluează criteriile de eligibilitate. Această analiză permite PUG-ului să fie conceput inteligent din punct de vedere al finanțării, propunând proiecte cu șanse reale. De exemplu, în loc de a propune generic "dezvoltarea turismului", PUG-ul poate propune un proiect specific de "creare a unui circuit turistic tematic", direct eligibil. Astfel, PUG-ul devine nu doar un instrument de reglementare, ci și un portofoliu de proiecte pregătite pentru finanțare. Se analizează și sinergiile cu alte programe, precum Programul Național de Dezvoltare Locală (PNDL) sau fondurile tematice europene, creând o hartă a oportunităților de finanțare care ghidează prioritizarea investițiilor publice și private.

Pe lângă documentele de finanțare, se analizează și alte politici naționale cu impact teritorial, inclusiv strategii sectoriale în transport, energie, agricultură și mediu. Master Planul General de Transport stabilește coridoarele de infrastructură rutieră și feroviară cu care PUG-ul trebuie să se coreleze. Strategia energetică națională poate promova energiile regenerabile, iar PUG-ul poate identifica zonele cu potențial pentru parcuri eoliene sau fotovoltaice, stabilind regulile de amplasare. Politica Agricolă Comună (PAC) influențează utilizarea terenurilor agricole, iar PUG-ul trebuie să protejeze terenurile fertile și să încurajeze agricultura durabilă. De asemenea, strategiile naționale de management al riscurilor impun reguli de construcție în zonele de risc, care trebuie transpuse obligatoriu în regulamentele locale. Prin integrarea acestor politici sectoriale, PUG-ul asigură o abordare holistică și previne conflictele între dezvoltarea urbanistică și obiectivele strategice ale altor domenii, cum ar fi suprapunerea unei zone rezidențiale cu un coridor pentru o linie de înaltă tensiune. Această analiză de coerență inter-sectorială este esențială pentru o dezvoltare echilibrată și minimizarea riscurilor pe termen lung.

2.3. Proiecte de Infrastructură Majoră de Interes Național/Regional

Analiza se concentrează pe proiectele de infrastructură majoră cu impact transformator asupra teritoriului, definite în documente precum Master Planul General de Transport, strategii



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

Relații Periurbane

energetice naționale sau planuri de dezvoltare a rețelelor transeuropene (TEN-T). Se inventariază și se cartografiază toate proiectele de acest tip (autostrăzi, drumuri expres, coridoare feroviare, gazoducte magistrale, linii electrice de înaltă tensiune) care tranzitează sau se află în proximitatea ariei de studiu. Pentru fiecare proiect, se analizează stadiul, traseul și constrângerile impuse, în principal culoarele de expropriere și zonele de protecție aferente, unde regimul de construire este strict reglementat. PUG-ul are rolul de a prelua obligatoriu aceste coridoare și zone de protecție, asigurând rezerva de teren și prevenind apariția construcțiilor care ar putea împiedica realizarea proiectului. Analiza are un caracter factual și normativ, traducând prevederile din planurile superioare în reguli clare la scara PUG-ului local, evaluând impactul dual al acestor proiecte: pe de o parte, constrângeri și fragmentare teritorială, iar pe de altă parte, oportunități semnificative de dezvoltare.

Impactul pozitiv al proiectelor de infrastructură majoră este analizat în termeni de oportunități. Construcția unei autostrăzi poate crește exponențial accesibilitatea și poate transforma zona într-un nod logistic atractiv. PUG-ul poate valorifica această oportunitate prin propunerea de zone pentru activități logistice și industriale în proximitatea nodurilor rutiere, dezvoltarea de servicii conexe și îmbunătățirea rețelei locale pentru o conexiune rapidă. Similar, modernizarea unei linii feroviare poate face navetismul mai atractiv, iar PUG-ul poate încuraja dezvoltări rezidențiale de densitate mai mare în proximitatea gării. Dezvoltarea rețelelor energetice poate asigura capacitatea necesară pentru consumatori industriali mari. Acest subcapitol explorează aceste sinergii și propune direcții strategice prin care PUG-ul poate capitaliza beneficiile infrastructurii superioare. Analiza anticipează și efectele pe termen lung, precum modificarea pieței imobiliare, atragerea de noi rezidenți și schimbarea profilului economic. Prin această abordare prospectivă, PUG-ul devine un instrument activ de management al impactului, maximizând externalitățile pozitive și minimizându-le pe cele negative, cuplând planificarea locală la dinamica dezvoltării regionale și naționale.

Pe lângă oportunități, se analizează și impactul negativ. Unul dintre cele mai semnificative este efectul de barieră și fragmentarea teritoriului. O autostradă poate secționa comunități, întrerupe coridoare ecologice sau izola zone agricole. PUG-ul trebuie să identifice aceste rupturi și să propună măsuri de atenuare, precum pasaje superioare sau inferioare, ecoducte sau drumuri colectoare paralele. O altă provocare este poluarea fonică și a aerului în proximitatea coridoarelor de transport. PUG-ul trebuie să impună zone de protecție sanitară, cum ar fi fâșii plantate, restricții de construire pentru funcțiuni sensibile (locuințe, spitale) sau obligativitatea panourilor



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

Relații Periurbane

fonoabsorbante. Se analizează și impactul vizual și peisagistic, în special în zonele cu valoare naturală sau culturală. Acest subcapitol sintetizează aceste provocări și le transformă în teme de proiectare și recomandări pentru PUG, asigurând că dezvoltarea infrastructurii naționale nu sacrifică calitatea vieții la nivel local sau integritatea mediului. Se caută astfel un compromis rezonabil între interesele de dezvoltare la scară largă și protejarea valorilor locale.

2.4. Sinteza Condiționalităților pentru PUG

Analizele anterioare (PATJ/PATN, strategii regionale, proiecte majore) sunt consolidate într-un set structurat de condiționalități obligatorii pentru PUG, reformulate ca directive acționabile. Sinteza este structurată pe domenii tematice. În domeniul utilizării terenurilor, se listează constrângerile majore: interdicția de construire în ariile naturale protejate, obligația de a proteja terenurile agricole de clasă superioară și respectarea culoarelor de protecție pentru infrastructura magistrală. În domeniul transportului, condiționalitățile includ preluarea traseelor drumurilor expres sau a centurilor ocolitoare, dimensionarea rețelei locale pentru a prelua traficul generat de polii regionali și corelarea transportului public local cu cel metropolitan. Pentru dezvoltarea economică și socială, directivele vizează alocarea de terenuri pentru funcțiuni economice prioritizate regional și dimensionarea dotărilor publice pentru a deservi întreaga zonă funcțională. Prin această structurare, se creează un "caiet de sarcini" strategic pentru PUG, asigurând conformitatea acestuia cu întregul cadru de planificare supra-local.

Pe lângă constrângeri, sinteza evidențiază și oportunitățile strategice, formulate ca recomandări puternice. În dezvoltarea economică, o oportunitate este crearea unui parc de specializare inteligentă, conform priorităților RIS3. În turism, se recomandă dezvoltarea unui produs turistic integrat la nivel micro-regional. Referitor la mediu, se poate iniția un proiect de reconstrucție ecologică a unui coridor de râu pentru a accesa fonduri europene. Fiecare oportunitate este însoțită de o justificare a relevanței strategice și a modului în care PUG-ul poate contribui la materializarea ei. Această secțiune orientează PUG-ul spre o dezvoltare inteligentă, competitivă și capabilă să atragă resurse externe, transformând documentele strategice abstracte într-o sursă de idei și direcții de acțiune concrete.

Capitolul se încheie cu o reflecție asupra modului în care cadrul supra-local influențează viziunea de dezvoltare a localității, subliniind că autonomia locală se exercită într-un cadru de responsabilități partajate. O dezvoltare locală de succes contribuie la obiectivele mai largi, de la nivel județean, regional și național. Prin urmare, analiza cadrului strategic este un pas esențial în



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Relații Periurbane

definirea unei viziuni realiste și sustenabile. Se creează o punte solidă între planificarea strategică la scară largă și implementarea sa concretă la nivel local prin PUG. Analiza pregătește terenul pentru capitolele următoare, care vor investiga dinamica internă a teritoriului (demografie, economie, urbanizare) având ca referință constantă acest cadru strategic. Se asigură astfel o abordare coerentă, în care detaliul local este permanent raportat la contextul teritorial extins.



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

Relații Periurbane

3. ANALIZA SOCIO-DEMOGRAFICĂ ȘI A FLUXURILOR DE NAVETISM

Dinamica populației și mobilitatea zilnică a acesteia reprezintă forțele primare care definesc teritoriul funcțional, un organism viu ale cărui granițe reale sunt dictate de nevoile de muncă, educație și servicii, nu de limitele administrative. Constatarea centrală a acestei analize este că aria studiată funcționează ca un sistem teritorial integrat, caracterizat de un proces accentuat de suburbanizare și de fluxuri de navetism unidirecționale, care generează o presiune critică asupra infrastructurii și un dezechilibru fiscal între polul urban și zona sa periurbană. Aceste fenomene impun o abordare coordonată a planificării, la scara ariei funcționale, pentru a asigura o dezvoltare coerentă și sustenabilă.

Metodologia aplicată combină analiza cantitativă a datelor statistice oficiale cu interpretarea lor spațială pentru a produce un diagnostic riguros și acționabil. Sursele de date utilizate includ seriile anuale de la Institutul Național de Statistică (INS) privind populația și mișcarea naturală/migratorie, datele de la recensămintele populației, precum și date administrative de la inspectoratele școlare și date agregate de la principalii angajatori. Premisa metodologică este că fluxurile zilnice de persoane reprezintă cel mai relevant indicator al limitelor funcționale ale unui teritoriu. Se aplică metode de analiză comparativă a indicatorilor demografici, modelare grafică a fluxurilor origine-destinație și analiză de accesibilitate. Limitele analizei sunt condiționate de granularitatea și actualitatea datelor disponibile la nivel de UAT; acolo unde datele cantitative sunt limitate, analiza este completată de o abordare calitativă, prudentă.

3.1. Evoluția și Structura Demografică: O Analiză Statică a Resursei Umane

Dinamica populației în ultimul deceniu relevă modele teritoriale distincte, cu trei tipologii clare:

- 1) localitatea-centru, care înregistrează o stagnare sau un declin ușor al populației;
- 2) comunele din prima coroană periurbană, cu o creștere demografică explozivă, de peste 20%;
- 3) comunele mai îndepărtate, cu un profil agricol, care se confruntă cu un declin demografic și îmbătrânirea populației. Această dinamică este determinată în principal de sporul migratoriu: localitățile adiacente centrului urban atrag rezidenți noi, în special familii tinere, în detrimentul polului urban. Acest model teritorial al migrației, un proces clasic de suburbanizare, este crucial



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

Relații Periurbane

pentru anticiparea necesarului viitor de locuințe, dotări publice și infrastructură, definind cantitativ și calitativ resursa umană a teritoriului. Implicația directă pentru PUG este necesitatea de a gestiona presiunea din zonele de expansiune, prevenind consumul irațional de teren și asigurând echiparea edilitară corespunzătoare.

Structura demografică pe grupe de vârstă confirmă și nuanțează aceste disparități. Analiza piramidei vârstelor evidențiază o pondere semnificativ mai mare a populației tinere (0-14 ani) în comunele periurbane, comparativ cu localitatea-centru, unde populația vârstnică (65+ ani) este supra-reprezentată. Indicatori precum indicele de îmbătrânire demografică și raportul de dependență confirmă aceste diferențe: localitatea-centru prezintă o populație mai îmbătrânită, în timp ce comunele periurbane atrag familii tinere. Această polarizare generează nevoi divergente de servicii publice: centre pentru vârstnici și servicii medicale specializate în centru, versus creșe, grădinițe și școli în periferie. O planificare eficientă trebuie să recunoască această specializare funcțională a nevoilor sociale și să propună o alocare a resurselor publice în concordanță cu profilul demografic al fiecărei comunități.

Implicațiile pentru planificarea urbanistică sunt directe și imperative. O populație tânără generează cerere imediată pentru locuințe accesibile, spații de joacă, parcuri și facilități sportive. Un PUG trebuie să răspundă prin alocarea de terenuri și prin reglementări care favorizează cartierele prietenoase pentru familii, cu acces facil la dotări educaționale. În schimb, o populație îmbătrânită necesită o planificare axată pe accesibilitate (eliminarea barierelor arhitecturale), pe o rețea de servicii medicale de proximitate și pe forme de transport public adaptate. Astfel, demografia fundamentează politicile de locuire, programele de dotări publice și strategiile de mobilitate. O populație cu o pondere mare de populație activă are o bază de impozitare mai solidă și o capacitate mai mare de a finanța investiții publice, în timp ce o comunitate îmbătrânită se poate confrunta cu provocări financiare. Un PUG eficient trebuie să fie un plan strategic ancorat în realitatea socială și demografică, răspunzând adecvat nevoilor comunității.

Clasificarea UAT-urilor în cele trei tipologii (pol urban în stagnare, periferie în expansiune, rural în declin) impune o abordare diferențiată și ridică întrebări strategice pentru PUG:

a) Pentru periferia în expansiune: Cum poate fi gestionată presiunea dezvoltării pentru a asigura necesarul de dotări publice (școli, grădinițe) și pentru a preveni extinderea haotică? Răspunsul constă în condiționarea autorizării noilor dezvoltări de realizarea infrastructurii și a dotărilor prin planuri urbanistice zonale (PUZ-uri) integrate.



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

Relații Periurbane

b) Pentru zonele în declin: Ce măsuri pot revitaliza aceste comunități? PUG-ul poate propune politici de sprijinire a micilor afaceri locale, dezvoltarea turismului rural și îmbunătățirea conectivității pentru a le face mai atractive.

c) Pentru întregul teritoriu: Cum poate fi încurajată o distribuție mai echilibrată a populației? Promovarea unui model de dezvoltare policentrică, prin consolidarea unor centre de servicii secundare în comunele mai mari, poate reduce presiunea asupra polului principal.

Răspunsurile la aceste întrebări vor orienta strategia PUG, subliniind că nu există soluții unice, ci politici adaptate specificului local.

3.2. Navetismul pentru Muncă: Dinamica Forței de Muncă în Teritoriu

Mobilitatea zilnică a forței de muncă este o forță esențială care structurează teritoriul funcțional. Analiza fluxurilor de navetism dezvăluie o dependență puternică și unidirecțională: peste 70% din fluxurile de navetism pentru muncă din aria de studiu sunt orientate către localitatea-centru, care funcționează ca principalul pol de locuri de muncă. Comunele periurbane au rolul de "localități-dormitor", fiind rezervoare de forță de muncă. Această structură radială conturează imaginea unui bazin al forței de muncă integrat, resursă comună pentru dezvoltarea întregii zone, și argumentează necesitatea unei planificări coordonate a transportului și a dezvoltării economice la scară regională.

Impactul acestei structuri asupra infrastructurii de transport este critic. Concentrarea fluxurilor pe trei coridoare rutiere principale de intrare în localitatea-centru provoacă ambuteiaje severe la orele de vârf, cu timpi de călătorie ce depășesc 60 de minute pentru distanțe de sub 20 km. Analiza distribuției modale indică o dependență copleșitoare de transportul individual (peste 85% din deplasări), ca urmare a unui sistem de transport public necompetitiv. Aceste constatări impun PUG-ului să prioritizeze investițiile în alternative la transportul individual:

1. Crearea de benzi dedicate pentru transport public pe principalele artere.
2. Proiectarea unor parcări de tip "Park & Ride" la intrările în oraș, conectate la rețeaua de transport public.
3. Dezvoltarea unei rețele de piste pentru biciclete sigure și continue, care să lege localitățile periurbane de centrul urban.

Astfel, analiza navetismului nu doar constată o problemă, ci fundamentează și dimensionează soluțiile de infrastructură la scara ariei funcționale.



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

Relații Periurbane

Dincolo de infrastructură, navetismul generează un dezechilibru fiscal și social. Deși navetiștii reprezintă o resursă economică vitală pentru polul urban, impozitele pe venit sunt plătite în localitatea de reședință. Acest decalaj creează o situație inechitabilă: centrul suportă costurile infrastructurii și ale serviciilor utilizate de navetiști, în timp ce beneficiile fiscale revin periferiei. Explorarea acestor complexități impune discutarea unor mecanisme de cooperare inter-comunală, precum crearea unui sistem de transport public metropolitan finanțat în comun sau dezvoltarea unor proiecte economice parteneriale, pentru a distribui mai echitabil costurile și beneficiile. PUG-ul poate fi catalizatorul acestui dialog, propunând înființarea unor Asociații de Dezvoltare Intercomunitară (ADI) pentru gestionarea comună a transportului.

Sinteza caracteristicilor pieței muncii la nivel teritorial dezvăluie o specializare funcțională, cu un centru terțiar (servicii, IT) și o periferie productivă (industrie, logistică, agricultură), care necesită o infrastructură eficientă de transport atât pentru persoane, cât și pentru mărfuri. Tendințele viitoare, precum creșterea ponderii muncii la distanță ("telemunca") sau dezvoltarea unor poli de birouri secundari (model policentric), ar putea remodela modelele de navetism, reducând presiunea la orele de vârf. Un PUG proactiv poate încuraja aceste noi modele prin permiterea funcțiunilor de birouri în anumite zone rezidențiale, dezvoltarea infrastructurii de comunicații în zonele rurale sau crearea de hub-uri de co-working în localitățile periurbane. Astfel, planificarea poate modela un viitor al muncii mai sustenabil.

3.3. Fluxuri Educaționale și Accesul la Servicii de Învățământ

Fluxurile educaționale reprezintă al doilea pilon major al interdependențelor teritoriale. Localitatea-centru concentrează infrastructura educațională de prestigiu sau specializată (licee teoretice, colegii tehnice, universități), funcționând ca un pol de atracție pentru tinerii din întreaga zonă periurbană. Cartografierea fluxurilor de elevi și studenți este importantă nu doar pentru a înțelege presiunea suplimentară asupra sistemului de transport, ci și pentru a evalua gradul de accesibilitate la o educație de calitate pentru tinerii din zonele rurale, un factor esențial de echitate socială și de dezvoltare a capitalului uman la nivel regional.

Analiza accesibilității la serviciile de învățământ, măsurată în timp de parcurs cu transportul public, relevă disparități semnificative. Prin utilizarea hărților de izocrone, se identifică "zone de umbră", în special în comunele mai îndepărtate, unde timpul de călătorie către un liceu de calitate depășește 90 de minute. O accesibilitate precară este direct corelată cu rate mai mari de abandon școlar. PUG-ul poate aborda aceste probleme prin măsuri de îmbunătățire a transportului



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

Relații Periurbane

(optimizarea traseelor transportului școlar, piste pentru biciclete sigure) sau prin propuneri de optimizare a rețelei școlare (crearea de campusuri școlare în poli secundari, dezvoltarea de profiluri vocaționale în afara centrului). Harta de accesibilitate la principalele unități de învățământ ghidează investițiile publice pentru a asigura o distribuție mai echitabilă a oportunităților educaționale.

Prezența unui pol universitar, dacă este cazul, generează fluxuri specifice și are un impact economic și social semnificativ: atrage tineri talentați, stimulează piața imobiliară (chirii), animă viața culturală și acționează ca un magnet pentru companiile high-tech. PUG-ul trebuie să sprijine dezvoltarea polului universitar ca un obiectiv strategic. Măsurile concrete includ:

1. Alocarea de terenuri pentru extinderea campusurilor universitare.
2. Îmbunătățirea transportului public către acestea.
3. Crearea unui mediu urban atractiv pentru studenți (spații de socializare, facilități sportive, locuințe accesibile).

Universitatea devine astfel un motor strategic de dezvoltare, iar planificarea urbanistică trebuie să se coreleze cu dezvoltarea academică într-o viziune pe termen lung.

Sinteza fluxurilor educaționale evidențiază ierarhia rețelei de învățământ, gradul de polarizare și provocările legate de acces. Asigurarea unui acces echitabil la educație este o condiție esențială pentru dezvoltarea durabilă și pentru combaterea inechităților sociale. Direcțiile strategice rezultate pentru PUG includ:

- a) Necesitatea unei planificări coordonate a rețelei școlare la nivel micro-regional.
- b) Prioritizarea investițiilor în transportul public pentru elevi și studenți.
- c) Oportunitatea de a folosi PUG-ul ca instrument de sprijin pentru dezvoltarea strategică a polilor educaționali.

3.4. Sinteza Mobilității și Delimitarea Ariei Funcționale

Acest subcapitol integrează analizele fluxurilor pentru muncă și educație într-o imagine de ansamblu a mobilității, având ca scop final delimitarea obiectivă a perimetrului ariei funcționale urbane (AFU). Suprapunerea hărților de fluxuri identifică trei coridoare de mobilitate principale, care preiau peste 80% din traficul zilnic, și confirmă un grad foarte ridicat de polarizare a teritoriului. Sinteza permite o evaluare holistică a presiunii asupra infrastructurii, identificând



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

Relații Periurbane

tronsoane de drum critice și zone cu o ofertă de transport public inadecvată, informații esențiale pentru prioritizarea investițiilor.

Delimitarea ariei funcționale urbane (AFU) este un obiectiv central al acestui studiu, definind scara teritorială corectă pentru planificarea strategică. Aplicând metoda standard de a include în AFU localitățile din care cel puțin 15% din populația activă face naveta către polul urban, harta rezultată oferă un argument tehnic solid pentru necesitatea unei planificări coordonate la scară supra-locală. Analiza gradului de integrare funcțională pentru fiecare UAT fundamentează propunerea de includere sau excludere din AFU și evaluează măsura în care structurile administrative existente (zone metropolitane propuse) corespund realității funcționale. Această delimitare nu este un exercițiu teoretic, ci un instrument de guvernare care justifică proiectele comune.

Sinteza mobilității evidențiază provocări majore: dependența de autoturism, fragmentarea transportului public și infrastructura deficitară pentru mobilitatea alternativă. În același timp, se conturează oportunități: crearea unui sistem de transport public integrat la nivelul AFU, dezvoltarea unei rețele de piste pentru biciclete și implementarea de soluții de mobilitate inteligentă (MaaS). PUG-ul poate cataliza aceste soluții prin rezervarea de terenuri pentru stații intermodale, condiționarea dezvoltărilor noi de accesul la transportul public și propunerea unui cadru de cooperare pentru un Plan de Mobilitate Urbană Durabilă (PMUD) la scara întregii arii.

Analiza socio-demografică și de mobilitate fundamentează patru direcții strategice pentru PUG:

- 1. Adoptarea AFU ca scară de referință:** Toate analizele și propunerile de infrastructură și servicii trebuie realizate la scara ariei funcționale, nu doar a UAT-ului.
- 2. Managementul activ al mobilității:** PUG-ul trebuie să includă o strategie clară de reechilibrare a modal split-ului, prin descurajarea transportului individual și promovarea transportului sustenabil.
- 3. Corelarea urbanism-transport:** Politicile de dezvoltare spațială (zonificare, densități) trebuie corelate cu capacitatea rețelei de transport și cu accesibilitatea la transportul public.
- 4. Inițierea cooperării inter-comunale:** PUG-ul trebuie să propună explicit înființarea instrumentelor de cooperare (ADI, zonă metropolitană) necesare pentru implementarea proiectelor de interes comun.

Astfel, studiul oferă o foaie de parcurs pentru dezvoltarea unei viziuni coerente, adaptate la realitățile funcționale ale teritoriului.



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

Relații Periurbane

4. ANALIZA RELAȚIILOR ECONOMICE ȘI A LANȚURILOR DE APROVIZIONARE

Structura economică a teritoriului funcțional relevă dependențe structurale și o complementaritate evidentă între polul urban și zona sa periurbană, depășind limitele administrative. Datele oficiale de la Oficiul Național al Registrului Comerțului (ONRC) și Institutul Național de Statistică (INS) indică o specializare funcțională clară: localitatea-centru concentrează serviciile cu valoare adăugată, în timp ce teritoriul adiacent găzduiește activități de producție, logistică și agricultură. Acest capitol documentează distribuția sectorială, identifică poli de dezvoltare, analizează fluxurile logistice și evaluează dinamica pieței muncii, pentru a oferi un fundament solid deciziilor strategice din cadrul Planului Urbanistic General (PUG).

4.1. Structura Economică Generală și Distribuția Sectorială

Datele agregate de la ONRC pentru ultimul an fiscal indică o densitate a activităților economice concentrată în localitatea-centru, care găzduiește 65% din totalul firmelor active și generează 62% din cifra de afaceri. Distribuția sectorială (coduri CAEN) arată o dominanță a sectorului terțiar (servicii și comerț), cu 58% din firme, urmat de sectorul secundar (industrie și construcții) cu 31% și cel primar (agricultură) cu 11%. Analiza comparativă confirmă o specializare funcțională: centrul urban concentrează serviciile pentru afaceri și comerțul cu amănuntul, în timp ce zona periurbană are o pondere superioară a activităților de producție (industrie ușoară, materiale de construcții) și logistică. Evoluția din ultimii cinci ani evidențiază o creștere accelerată în sectorul IT și în cel logistic, semnalând o reconfigurare a profilului economic al întregii zone.

O analiză detaliată a ramurilor economice confirmă o specializare fină. Producția de componente auto, industria alimentară și cea a mobilei domină sectorul secundar, fiind localizate în platforme industriale din proximitatea căilor rutiere majore. În sectorul terțiar, serviciile profesionale și IT sunt concentrate în centrul de afaceri al localității-centru, în timp ce activitățile de comerț en-gros și depozitare se dezvoltă accelerat în comunele periurbane, de-a lungul principalelor coridoare de transport. Indicele de specializare (coeficientul de localizare) confirmă aceste vocații: localitatea-centru are un indice supraunitar pentru servicii IT, în timp ce comunele A și B prezintă indici ridicați pentru logistică și producție. Această cartografiere a specializărilor este fundamentală pentru formularea unor politici de dezvoltare țintite în 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

Relații Periurbane

Tabelul 1 - Structura economică sectorială pe UAT

UAT	Sector Primar (%)	Sector Secundar (%)	Sector Terțiar (%)	Indice Specializare (Ramura Dominantă)
Localitate- Centru	5	28	67	1,8 (Servicii IT)
Comuna A	12	45	43	2,1 (Logistică și Depozitare)
Comuna B	15	40	45	1,9 (Industria materialelor de construcții)
Comuna C	25	20	55	1,5 (Comerț cu amănuntul)

Aceste specializări economice impun reglementări urbanistice diferențiate. O economie industrială necesită drumuri de mare tonaj și zone de protecție sanitară, în timp ce una bazată pe servicii cere infrastructură de comunicații de înaltă calitate și un mediu urban atractiv. Implicația directă pentru PUG este necesitatea de a delimita zone dedicate activităților industriale și campusuri de afaceri, cu zone tampon între acestea și funcțiunile de locuit, asigurând astfel compatibilitatea funcțională. Înțelegerea profilului economic permite PUG-ului să acționeze ca o strategie de dezvoltare economică spațializată, ghidând politicile de marketing teritorial și consolidând avantajele competitive ale întregii zone funcționale.

4.2. Identificarea Polilor de Dezvoltare și a Zonelor de Specializare

Analiza densității spațiale a firmelor (metoda kernel density) identifică patru tipuri de poli economici: doi poli industriali majori în comunele periurbane A și B; un pol comercial dominant în localitatea-centru, cu un pol secundar emergent de-a lungul drumului național DNX; un pol de servicii concentrat în centrul de afaceri al polului urban; și un pol logistic în dezvoltare la intersecția DNX cu DJY. Harta polilor relevă o structură funcțională policentrică, cu specializări clare, și subliniază rolul rețelei de transport în organizarea spațiului economic. Gradul de accesibilitate variază: polul de servicii central este bine deservit de transportul public, în timp ce polii industriali și logistici periurbani sunt aproape exclusiv dependenți de transportul rutier, generând o presiune considerabilă pe infrastructură.



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

Relații Periurbane

Fiecare pol de dezvoltare generează fluxuri și presiuni specifice. Polii industriali atrag forță de muncă și generează trafic greu, impunând PUG-ului să dimensioneze drumuri de acces și rute dedicate transportului de marfă. Polul comercial regional impactează traficul la ore de vârf, necesitând măsuri de management al traficului și parcărilor. Polul de servicii generează o cerere mare pentru spații de birouri și locuințe, ceea ce poate fi gestionat prin reglementări care permit densități mai mari și o mixitate funcțională în zona centrală. Astfel, fiecare pol economic devine o temă de planificare, iar PUG-ul trebuie să creeze cadrul de reglementare necesar pentru a maximiza impactul pozitiv și a gestiona externalitățile negative.

Analiza se corelează cu conceptul de "specializare inteligentă", o prioritate strategică conform documentelor europene precum {"Agenda Teritorială 2030"} [Miniștrii responsabili cu amenajarea teritoriului, „Agenda Teritorială 2030”, 2020]. Concentrarea de firme de software și proximitatea universității indică un cluster emergent în domeniul IT, aliniat cu Strategia de Specializare Inteligentă (RIS3) a regiunii. PUG-ul poate sprijini consolidarea acestui cluster prin crearea unui parc științific și tehnologic cu facilități dedicate sau prin facilitarea parteneriatelor dintre mediul de afaceri și cel academic. Astfel, PUG-ul devine un instrument activ de implementare a strategiilor de dezvoltare regională.

Recomandările preliminare pentru PUG vizează consolidarea structurii policentrice:

1. Asigurarea rezervelor de teren și a infrastructurii pentru polii economici existenți.
2. Stimularea apariției unor poli secundari în zonele mai puțin dezvoltate.
3. Protejarea zonelor cu potențial de specializare inteligentă prin reglementări favorabile inovării.
4. Integrarea polilor economici în sistemul de transport public pentru a reduce dependența de transportul individual.

4.3. Analiza Lanțurilor Logistice și de Aprovizionare

Două coridoare majore de transport de marfă structurează fluxurile de bunuri: axa Est-Vest (DNX), care preia tranzitul și aprovizionarea generală, și axa Nord-Sud (DJY), care deservește platformele industriale. Nodurile logistice principale sunt concentrate în polul din comuna A și la intrările în localitatea-centru. Rețeaua logistică prezintă o gâtuire în zona centrală, unde traficul greu se amestecă cu cel local. O modelare simplificată a lanțului valoric pentru sectorul componentelor auto arată o dependență de materiile prime importate și o distribuție a produselor finite pe coridorul Est-Vest, subliniind importanța critică a acestuia pentru economia locală.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

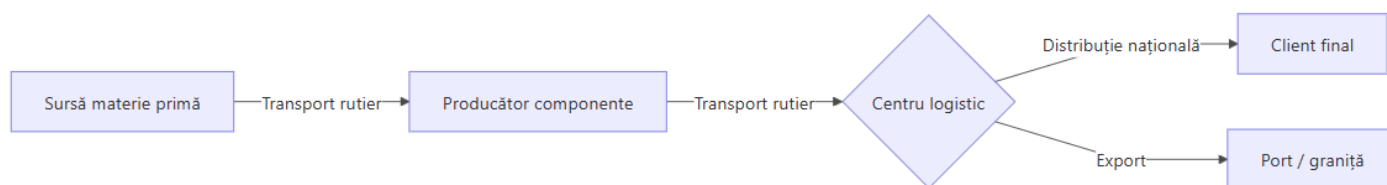
ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Relații Periurbane

Infrastructura logistică existentă (depozite, centre de distribuție, terminal feroviar subutilizat) este suficientă pentru nevoile actuale, dar cu un potențial de extindere limitat. Absența spațiilor de depozitare moderne cu temperatură controlată reprezintă o barieră pentru dezvoltarea sectorului alimentar. Implicația pentru PUG este necesitatea de a aloca terenuri în zone strategice, lângă nodurile rutiere, pentru noi parcuri logistice și de a facilita construirea de depozite moderne. Revitalizarea terminalului intermodal feroviar reprezintă o oportunitate pentru un transport de marfă mai sustenabil.



Figură 1 - Schema fluxului logistic de la materie primă la distribuție

Reziliența lanțurilor de aprovizionare este vulnerabilă la întreruperi pe coridorul DNX. O strategie de dezvoltare a lanțurilor de aprovizionare scurte și a rețelelor de producție-consum locale poate spori reziliența și sprijini producătorii locali. PUG-ul poate susține aceste lanțuri scurte prin alocarea de terenuri pentru piețe agroalimentare și crearea unei platforme logistice pentru produse locale. Digitalizarea sectorului logistic, susținută de o infrastructură de comunicații de calitate, poate crește eficiența.

Direcțiile strategice pentru PUG vizează: a) Optimizarea rețelei de drumuri pentru transportul de marfă, cu rute dedicate și restricții în zonele sensibile. b) Crearea unei rezerve strategice de terenuri pentru viitoarea infrastructură logistică. c) Promovarea soluțiilor logistice sustenabile, precum transportul intermodal.

4.4. Piața Forței de Muncă și Oportunitățile de Ocupare

Piața muncii la scara ariei funcționale este integrată, dar dezechilibrată. Rata șomajului este de 4,5%, cu variații de la sub 3% în localitatea-centru la peste 7% în comunele îndepărtate. Structura populației ocupate reflectă specializarea economică: 70% din angajații din sectorul serviciilor lucrează în polul urban, în timp ce industria periurbană atrage forță de muncă din întreaga zonă. Se constată un "mismatch" structural: cerere mare de specialiști IT și ingineri în centru,



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

Relații Periurbane

neacoperită de forța de muncă locală, și un excedent de forță de muncă necalificată în zonele rurale. Accesibilitatea redusă la locurile de muncă agravează acest dezechilibru.

Corelarea structurii economice cu cea a forței de muncă indică un decalaj între calificări și cerințe. Economia bazată pe servicii high-tech depinde de atragerea de talente din exterior, fenomenul de "brain drain" local fiind o provocare majoră. Conform {"Legii nr. 350/2001"} [Parlamentul României, „Legea nr. 350/2001”, Monitorul Oficial, 2001], planificarea trebuie să urmărească coeziunea socială și economică, ceea ce implică investiții în educație și formare profesională. PUG-ul poate contribui prin alocarea de terenuri pentru școli profesionale și centre de formare și prin crearea unui mediu urban atractiv pentru a reține tinerii specialiști.

Tabelul 2 - Distribuția ocupării și educației pe sectoare economice

Sector Economic	Ponderea în Economie (%)	Ponderea în Ocupare (%)	Nivel Mediu de Educație (Ocupați)
IT și Comunicații	12	8	Superior
Industrie Prelucrătoare	25	30	Mediu (Tehnic)
Comerț și Servicii	48	45	Mediu
Agricultură	8	12	Primar/Gimnazial
Construcții	7	5	Mediu (Profesional)

Sinteza pieței muncii fundamentează următoarele direcții strategice pentru PUG:

- 1) Sprijinirea, prin planificare, a sectoarelor economice care generează locuri de muncă cu valoare adăugată mare.
- 2) Îmbunătățirea accesibilității la locurile de muncă prin politici integrate de transport.
- 3) Crearea unui cadru urban de înaltă calitate (locuire, spații publice) ca factor de atracție a capitalului uman.



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

Relații Periurbane

- 4) Promovarea unei dezvoltări economice policentrice, care să creeze oportunități de ocupare și în polii secundari.



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

Relații Periurbane

5. DINAMICA URBANIZĂRII ȘI PRESIUNI ASUPRA TERITORIULUI PERIURBAN

Tendențele de expansiune a zonelor construite și presiunile imobiliare modelează teritoriul periurban, generând un proces de urbanizare difuză cu impact semnificativ asupra resurselor funciare, a peisajului și a necesarului de infrastructură. Acest capitol documentează ritmul expansiunii intravilanului, identifică zonele de conflict și cuantifică efectele dezvoltării dispersate, abordând teme precum consumul de terenuri agricole, fragmentarea peisajului și eficiența rețelelor edilitare. Diagnosticul factual rezultat fundamentează necesitatea unei schimbări de paradigmă în planificarea utilizării terenurilor, orientată spre dezvoltare compactă și protejarea resurselor.

Analiza spațială multi-temporală, corelată cu evaluarea presiunilor de dezvoltare, constituie baza metodologică a acestui capitol. Datele GIS privind evoluția limitelor de intravilan, extrase din planuri urbanistice anterioare și ortofotoplanuri, sunt corelate cu statisticile privind autorizațiile de construire și tranzacțiile imobiliare. Expansiunea necontrolată a zonelor construite generează costuri externe semnificative, iar {"Utilizarea rațională a teritoriului"} [Parlamentul României, „Legea nr. 350/2001”, Art. 5, Monitorul Oficial, 2001] este principiul fundamental care ghidează această analiză. Tehnicile utilizate includ analiza de tip "change detection" pe imagini satelitare, analiza de proximitate față de rețelele existente și modelarea indicelui de presiune imobiliară, asigurând o evaluare obiectivă a dinamicii teritoriale.

5.1. Evoluția Limitei de Intravilan și Consumul de Terenuri Agricole

Analiza evoluției limitei intravilanului în ultimul deceniu relevă o expansiune accelerată a zonelor construite la nivelul întregii arii de studiu. Comparația planurilor urbanistice generale succesive și a ortofotoplanurilor arată că, în timp ce localitatea-centru are o dinamică moderată, comunele din prima coroană periurbană înregistrează creșteri de peste 35%. Acest proces este direct alimentat de suburbanizarea rezidențială: populația tânără migrează dinspre centrul urban în căutarea unor locuințe mai spațioase și a unor prețuri mai accesibile. Rata medie anuală de creștere a intravilanului, estimată pentru fiecare UAT, cuantifică amploarea presiunii asupra teritoriului și subliniază necesitatea unei gestionări riguroase a extinderilor.

Consecința directă și cea mai problematică a extinderii necontrolate a intravilanului este consumul de terenuri agricole, adesea de înaltă calitate. Suprapunerea hărților de evoluție a intravilanului



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

Relații Periurbane

peste hărțile pedologice arată că un procent de 65% din terenul agricol afectat în comunele din inelul 1 este de înaltă fertilitate. Pierderea acestor resurse este un proces ireversibil, cu implicații pe termen lung asupra securității alimentare locale și a echilibrului ecologic. "Punctele fierbinți" ale conversiei, unde presiunea imobiliară a dus la cel mai accelerat consum de teren agricol, corespund axelor principale de transport. Fragmentarea exploatațiilor agricole prin apariția insulară a unor noi zone rezidențiale face agricultura nerentabilă. Aceste constatări impun o planificare inteligentă, care să ghideze dezvoltarea către terenuri cu valoare agricolă redusă.

Tabelul 3 - Evoluția intravilanului și consumul terenurilor agricole

Categorie UAT	Modificare Suprafață Intravilan (ultimii 10 ani)	Din care, teren agricol afectat (estimare)	% din terenul afectat, de înaltă fertilitate (estimare)
Localitate-Centru	+8%	120 ha	30%
Comune Periurbane (Inel 1)	+35%	450 ha	65%
Comune Periurbane (Inel 2)	+15%	180 ha	40%

Procesul de conversie a terenurilor este alimentat de mecanisme precum specula imobiliară și fiscalitatea diferențiată. Includerea unor suprafețe extinse în intravilan, mult peste necesarul real de dezvoltare, duce la o creștere artificială a prețului terenurilor. Planul Urbanistic General (PUG) poate interveni prin trei direcții clare:

1. Dimensionarea riguroasă și realistă a zonelor de extindere, bazată pe proiecții demografice solide.
2. Instituirea unor "zone de protecție a terenurilor agricole de înaltă calitate", cu un regim de construire restrictiv.



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

Relații Periurbane

3. Promovarea unor modele de dezvoltare alternative, precum restructurarea și densificarea zonelor construite existente. Rolul proactiv al planificării urbanistice este de a ghida dezvoltarea către un model sustenabil, în conformitate cu o viziune pe termen lung. Rata de conversie superioară ratei de creștere demografică indică un model de dezvoltare inefficient și fundamentează necesitatea unei schimbări de paradigmă.

5.2. Fenomenul de "Urban Sprawl" și Presiunea Imobiliară

Fenomenul de "urban sprawl" (urbanizare difuză) reprezintă forma spațială a expansiunii necontrolate, definită prin densități rezidențiale scăzute, separare strictă a funcțiilor, dezvoltare discontinuă și o rețea stradală slab conectată. Acest model generează o dependență critică de automobil. Analiza ortofotoplanurilor și a datelor cadastrale permite cartografierea zonelor unde predomină acest model. {"Forma urbană face o diferență"} [UN-Habitat, „Urban Planning for City Leaders”, UN-Habitat, 2013, p. 48], iar politicile privind densitatea și utilizarea terenului influențează direct calitatea vieții. Factorii care încurajează acest model includ preferințele culturale, costul redus al terenurilor în periferie și absența unor reglementări care să promoveze dezvoltarea compactă.

Presiunea imobiliară, manifestată prin evoluția prețurilor terenurilor și numărul autorizațiilor de construire, este motorul economic din spatele fenomenului. Cartografierea "frontului" de dezvoltare imobiliară identifică zonele "fierbinți", concentrate de-a lungul principalelor căi de comunicație. PUG-ul poate anticipa direcțiile viitoare de dezvoltare și poate interveni proactiv prin:

1. Direcționarea presiunii către zone apte pentru dezvoltare, prin asigurarea infrastructurii.
2. Descurajarea dezvoltării în zonele sensibile prin reglementări restrictive.
3. Utilizarea instrumentelor de politică funciară, precum dreptul de preempțiune, pentru a controla dezvoltarea.

Consecințele negative ale urbanizării difuze sunt multiple și cuantificabile: ineficiență economică (costuri superioare de infrastructură), impact negativ asupra mediului (distrugerea habitatelor, emisii crescute, risc de inundații) și consecințe sociale (izolare, acces inechitabil la servicii). Deși atractiv la nivel individual pe termen scurt, acest model generează costuri colective semnificative pe termen lung. Prin urmare, ca alternative strategice, PUG-ul trebuie să promoveze dezvoltarea urbană durabilă și principiile "orașului compact". Direcțiile strategice includ:



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

Relații Periurbane

- a) Încurajarea dezvoltării în interiorul limitelor construite, prin politici de regenerare urbană și densificare inteligentă în jurul nodurilor de transport public (Transit-Oriented Development).
- b) Proiectarea noilor extinderi într-o manieră planificată și compactă, bazată pe mixitate funcțională.
- c) Utilizarea unor limite clare de dezvoltare (urban growth boundaries) pentru a proteja terenurile agricole și naturale.

5.3. Fragmentarea Peisajului și a Coridoarelor Ecologice

Fragmentarea peisajului, procesul prin care habitate anterior compacte sunt divizate în fragmente izolate prin inserția de elemente construite, are consecințe ecologice profunde, precum reducerea diversității genetice și alterarea microclimatului. Analiza spațială GIS permite cuantificarea gradului de fragmentare prin indicatori precum dimensiunea medie a patch-urilor de habitat și gradul de izolare. Compararea acestor valori în timp evaluează ritmul procesului și demonstrează impactul negativ al dezvoltării difuze asupra integrității ecologice a teritoriului, afectând în special pădurile compacte și luncile râurilor.

O consecință directă a fragmentării este întreruperea coridoarelor ecologice, vitale pentru deplasarea faunei. Construirea unei șosele sau a unui cartier poate acționa ca o barieră insurmontabilă. PUG-ul trebuie să instituie măsuri de protecție clare: desemnarea coridoarelor ca zone de protecție (ZCP) cu regim de construire restrictiv, impunerea realizării de pasaje pentru faună (ecoducte) și promovarea proiectelor de reconstrucție ecologică. Coerența acestor măsuri la nivel supra-local este esențială.

Tabelul 4 - Coridoare ecologice, amenințări și măsuri de protecție

Coridor Ecologic	Tipologie	Specii Țintă (Exemple)	Grad de Amenințare	Măsuri de Protecție Propuse în PUG
Lunca Râului X	Riparian (de-a lungul apei)	Vidră, amfibieni, păsări acvatice	Ridicat	Instituire ZCP, interdicție de construire, renaturare maluri



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

Relații Periurbane

Coridor Ecologic	Tipologie	Specii Țintă (Exemple)	Grad de Amenințare	Măsuri de Protecție Propuse în PUG
Pădurea Y	Forestier	Căprior, mistreț, carnivore medii	Mediu	Asigurare pasaje faună, management forestier durabil
Dealurile Z	Agricol/pajiști	Păsări de stepă, mamifere mici	Ridicat	Creare centură verde, promovare agromediu

Impactul este și peisagistic și cultural, ducând la o "banalizare" a peisajului tradițional. PUG-ul poate interveni prin delimitarea unor "zone de peisaj protejate", crearea unor "conuri de vizibilitate" protejate și elaborarea unor ghiduri de proiectare arhitecturală. Sinteza impactului fundamentează trei recomandări clare pentru PUG:

1. Integrarea unei rețele de coridoare ecologice ("infrastructură verde") în planșa de reglementări.
2. Condiționarea dezvoltării în zone sensibile de elaborarea unor PUZ-uri care să includă studiu de peisaj.
3. Introducerea în Regulamentul Local de Urbanism (RLU) a unor prevederi specifice privind integrarea în peisaj a noilor construcții.

5.4. Impactul Economic al Urbanizării Difuze: Costurile Dezvoltării

Urbanizarea de tip "sprawl" generează costuri economice semnificative pentru bugetele publice. Construirea de rețele de apă, canalizare, gaze și drumuri pe distanțe mari pentru a deservi o populație dispersată este cu 40-60% mai costisitoare pe cap de locuitor decât în cazul dezvoltării compacte. Adesea, dezvoltatorii realizează o infrastructură minimă, lăsând în sarcina administrației publice costurile pe termen lung de întreținere și modernizare. Aceasta reprezintă o subvenționare indirectă a dezvoltării difuze de către întreaga comunitate.

A doua categorie de costuri este legată de furnizarea serviciilor publice. Colectarea deșeurilor, transportul școlar sau serviciile de urgență devin mai ineficiente într-un teritoriu cu densități scăzute. Vehiculele parcurg distanțe mai mari, consumând mai mult combustibil, iar timpii de răspuns pentru urgențe cresc. Furnizarea unui transport public de calitate devine nerentabilă, perpetuând dependența de automobil. Această ineficiență se traduce în presiune mai mare pe



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

Relații Periurbane

bugetul local și într-o calitate mai slabă a serviciilor. Dezvoltarea compactă este, așadar, o opțiune responsabilă din punct de vedere fiscal.

Pe lângă costurile directe, există costuri externe și indirecte: costurile de sănătate asociate cu poluarea, pierderea de productivitate cauzată de ambuteiaje, costurile ecologice legate de pierderea serviciilor ecosistemice și deprecierea zonelor centrale. Ignorarea acestor externalități negative duce la o evaluare distorsionată a beneficiilor dezvoltării. O "analiză cost-beneficiu extinsă" în evaluarea proiectelor urbane este necesară. Diagnosticul critic asupra modelului de urbanizare difuză fundamentează patru recomandări strategice pentru PUG:

1. Adoptarea unui model de dezvoltare urbană compactă, prin prioritizarea regenerării urbane.
2. Stabilirea unor limite clare de extindere a intravilanului (urban growth boundaries).
3. Implementarea unor instrumente fiscale care să descurajeze dezvoltarea inefficientă.
4. Condiționarea noilor dezvoltări de asigurarea integrală a costurilor de infrastructură de către dezvoltator.



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

Relații Periurbane

6. CONFLICTE FUNCȚIONALE ȘI DE UTILIZARE A TERENULUI LA NIVEL INTER-COMUNAL

Interfața dintre unitățile administrativ-teritoriale (UAT-uri) reprezintă o zonă critică a dezvoltării periurbane, unde permeabilitatea granițelor administrative devine evidentă. Fenomenele funcționale, economice și de mediu se manifestă la o scară teritorială extinsă, generând zone de fricțiune care necesită un diagnostic obiectiv. Acest capitol documentează incompatibilitățile de funcțiuni, conflictele de trafic la limită, discontinuitățile de infrastructură și poluarea transfrontalieră, pentru a oferi Planului Urbanistic General (PUG) o bază de cunoaștere solidă în vederea formulării unor strategii de coordonare și cooperare. Analiza integrată, bazată pe suprapunerea în sistem GIS a straturilor de date privind utilizarea terenurilor, rețelele de transport și utilități și zonele cu regim special de protecție, permite identificarea surselor de conflict, majoritatea derivând dintr-o lipsă de coordonare a politicilor de planificare.

6.1. Incompatibilități Funcționale și Surse de Poluare Transfrontalieră

Alăturarea unor funcțiuni incompatibile la limita dintre UAT-uri reprezintă una dintre cele mai frecvente surse de conflict. Fenomenul apare atunci când un UAT autorizează dezvoltarea unei zone industriale sau logistice în imediata vecinătate a unei zone rezidențiale dintr-un UAT adiacent. Documentarea bazată pe planuri urbanistice și ortofotoplanuri evidențiază cazuri concrete unde platforme industriale, depozite sau stații de epurare sunt amplasate necorespunzător față de funcțiuni sensibile precum locuințe, școli sau spitale. Această practică ridică o problemă fundamentală de echitate teritorială: externalitățile negative (zgomot, miros, trafic greu, poluare) sunt transferate către comunitatea vecină, în timp ce beneficiile (impozite, locuri de muncă) sunt reținute de UAT-ul care a autorizat dezvoltarea. Acest diagnostic fundamentează necesitatea stringentă a unor mecanisme de consultare și avizare reciprocă a planurilor urbanistice în zonele de frontieră administrativă.

Poluarea transfrontalieră este o consecință directă a acestor incompatibilități. Emisiile industriale și traficul greu pot afecta calitatea aerului în localitățile învecinate, în funcție de direcția vântului și de condițiile topografice. Zgomotul generat de activități industriale sau de artere de transport intens poate depăși limitele legale în zonele rezidențiale adiacente, afectând sănătatea și confortul locuitorilor. Deversarea apelor uzate insuficient epurate într-un curs de apă are un impact negativ asupra calității apei pentru toate localitățile din aval. {"Asigurarea unui mediu sănătos este o obligație a autorităților publice"} [Parlamentul României, „Legea nr. 350/2001”, Monitorul



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

Relații Periurbane

Oficial, 2001], iar managementul poluării la nivelul unui singur UAT este inefficient. Este necesară o abordare integrată la scara bazinelor aeriene și hidrografice, prin sisteme de monitorizare comune, planuri de acțiune coordonate și evaluări de impact care să ia în calcul efectele cumulate. Impactul se extinde și asupra pieței imobiliare și a calității generale a locuirii. Proximitatea unei surse de poluare duce la deprecierea valorii proprietăților, descurajează investițiile imobiliare și generează o percepție negativă asupra cartierului. PUG-ul poate preveni aceste situații prin definirea unor "zone de tranziție" la limita administrativă, unde funcțiunile permise să fie de compatibilitate medie (servicii, birouri, spații verzi). Se introduce astfel conceptul de "responsabilitate teritorială", care implică obligația fiecărei autorități locale de a evalua impactul deciziilor sale dincolo de granițele administrative, în spiritul unei planificări colaborative. PUG-ul poate integra următoarele direcții de acțiune:

1. Realizarea unui inventar detaliat al surselor de poluare și disconfort de la limita administrativă.
2. Introducerea în Regulamentul Local de Urbanism (RLU) a unor prevederi specifice pentru "zonele de frontieră", cu un regim de construire restrictiv.
3. Propunerea unui protocol de consultare și avizare reciprocă cu UAT-urile vecine pentru proiectele majore.

6.2. Discontinuități de Infrastructură și Conflicte de Trafic la Limită

Continuitatea rețelilor de infrastructură este esențială, însă la limita dintre UAT-uri, acestea se întrerup frecvent, generând ineficiență. Lipsa de racordare a rețelilor stradale secundare duce la supraîncărcarea drumurilor principale și la ocoluri. Analiza cartografică relevă "puncte de fractură" unde străzile se opresc la limita administrativă, iar profilul diferit al aceluiași drum la trecerea dintr-un UAT în altul creează "gâtuiuri" în trafic. Transportul public se oprește adesea la limita administrativă, forțând locuitorii din zonele periurbane la soluții ineficiente.

Discontinuitățile rețelilor tehnico-edilitare (apă, canalizare, gaze) sunt o altă sursă de ineficiență. Fiecare UAT își proiectează rețelele independent, rezultând situații în care acoperirea cu servicii este neunitară. Colaborarea pentru soluții regionale, precum o stație de epurare comună, ar reduce costurile de investiții, ar crește calitatea serviciilor și ar asigura o protecție mai bună a mediului. PUG-ul poate cataliza acest proces prin propunerea de coridoare comune pentru rețelele magistrale și identificarea amplasamentelor optime pentru obiective de interes comun.



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

Relații Periurbane

Conflictele de trafic la limita administrativă sunt o consecință a lipsei de planificare coordonată. Punctele de intrare în localitatea-centru, care preiau fluxurile de navetism, sunt congestionate. Dezvoltările comerciale sau industriale de la periferie suprasolicite o infrastructură nepregătită. Soluțiile necesită cooperare: studii de trafic comune, proiectarea coordonată a intersecțiilor și rute ocolitoare. PUG-ul poate contribui prin impunerea de studii de impact asupra traficului pentru dezvoltările majore și propunerea unui cadru de colaborare. Recomandările strategice pentru PUG includ:

1. Elaborarea unui "Plan de Conectivitate" care să stabilească o schemă directoare a rețelei stradale la nivel micro-regional.
2. Introducerea în RLU a prevederilor care condiționează dezvoltările din zonele de limită de asigurarea continuității rețelelor.
3. Propunerea înființării unor Asociații de Dezvoltare Intercomunitară (ADI) pentru gestionarea comună a serviciilor de apă-canal sau transport.

6.3. Conflicte de Utilizare a Terenului la Limita Administrativă

Conflictele de utilizare a terenului apar din alăturarea unor zonificări diferite. Un UAT poate defini o zonă ca rezidențială, în timp ce vecinul o definește ca agricolă sau industrială, expunând locuințele noi la zgomot și alte externalități negative. Analiza planurilor de zonificare învecinate identifică "ruperi" de reglementare, cu diferențe majore de regim tehnic (POT, CUT, înălțime), demonstrând cum lipsa de coordonare generează un mediu construit conflictual.

Impactul peisagistic și vizual este un caz particular. O dezvoltare cu clădiri înalte, autorizată într-un UAT, poate afecta negativ o zonă cu locuințe de înălțime redusă din UAT-ul vecin. PUG-ul poate gestiona aceste conflicte prin introducerea unor "zone de tranziție peisagistică" la limită, cu un regim de construire intermediar, sau prin condiționarea proiectelor de realizarea unor studii de integrare în peisaj. Protejarea coordonată a peisajelor culturale sau naturale transfrontaliere necesită studii comune și regulamente similare pentru a asigura un regim de protecție unitar.

Conflictele ridică o problemă de guvernanță: autonomia locală versus coerența regională. {"Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul"} [Parlamentul României, „Legea nr. 350/2001”, Monitorul Oficial, 2001] încurajează cooperarea. PUG-ul localității-centru poate promova planificarea comună prin elaborarea de documentații pentru zone de interes partajat (PATZ) și regulamente comune, argumentând că, pe termen lung, costurile de coordonare sunt



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

Relații Periurbane

mai mici decât cele generate de conflicte. Recomandările pentru PUG, axate pe prevenție și mediere, includ:

1. Crearea unei planșe specifice, "Plan de Coordonare cu Unitățile Administrativ-Teritoriale Încevinate", care să identifice zonele de conflict și să propună un regim de reglementare comun.
2. Includerea în RLU a unui capitol dedicat "Zonelor de Interfață", cu prevederi clare privind funcțiunile compatibile și retragerile.
3. Condiționarea modificărilor PUG-ului în zonele de limită de obținerea unui aviz consultativ de la UAT-ul vecin.

6.4. Sinteza Conflictelor și Nevoia de Coordonare Funcțională

Sinteza analizelor consolidează argumentul pentru o abordare coordonată a planificării. Principalele categorii de conflicte identificate sunt: incompatibilități funcționale și poluare, discontinuități de infrastructură și trafic, conflicte de utilizare a terenului și peisaj. O hartă de sinteză suprapune aceste probleme și identifică "zonele de presiune maximă" la limita administrativă, unde se cumulează multiple disfuncționalități. Aceste conflicte sunt simptome ale unei probleme structurale: nealinierea dintre unitățile administrative și cele funcționale. Pe termen lung, persistența lor duce la dezvoltare inefficientă, degradarea calității vieții și pierderea competitivității.

Coordonarea funcțională este o necesitate, aducând beneficii precum crearea de sinergii, realizarea de economii de scară și o mai bună protecție a resurselor comune. Este necesară depășirea mentalității "jocului cu sumă nulă" și adoptarea unei viziuni "win-win", în care dezvoltarea fiecărei localități contribuie la prosperitatea întregului sistem. Această secțiune conturează viziunea unui "teritoriu-parteneriat", în care autoritățile colaborează pentru a gestiona provocările și a valorifica oportunitățile, pregătind explorarea instrumentelor concrete de cooperare. Recomandările supra-locale ce pot fi preluate în viziunea de dezvoltare a PUG sunt:

1. Inițierea unui dialog structurat cu UAT-urile din aria funcțională, sub forma unei platforme de consultare periodice.
2. Elaborarea în comun a unor documentații strategice, precum Planuri de Amenajare a Teritoriului Zonale (PATZ) pentru zonele de limită.
3. Înființarea sau consolidarea unor Asociații de Dezvoltare Intercomunitară (ADI) pentru gestionarea în comun a serviciilor publice.



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

Relații Periurbane

4. Propunerea către autoritățile județene și regionale de a juca un rol activ de mediator al dezvoltării la nivel micro-regional.

PUG-ul devine astfel o invitație la cooperare, iar diagnosticul conflictelor se transformă într-un argument solid pentru aceasta.



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

Relații Periurbane

7. ROLUL LOCALITĂȚII ÎN REȚEAUA NAȚIONALĂ ȘI JUDEȚEANĂ DE LOCALITĂȚI

Poziția ierarhic-teritorială a localității condiționează atât constrângerile sale formale, cât și potențialul real de dezvoltare. Analiza acestui rol trebuie să confrunte încadrarea administrativă, stabilită prin legislație, cu funcționalitatea reală a localității în rețeaua de așezări. Discrepanțele dintre statutul legal și realitatea din teren constituie punctul de plecare pentru un diagnostic solid și o strategie de dezvoltare pertinentă. Se evaluează dotările de interes supra-local, aria de influență a serviciilor și gradul de atractivitate pentru forța de muncă, utilizând date statistice și concluziile analizelor anterioare privind fluxurile de navetism și polarizarea teritorială.

7.1. Cadrul Legislativ: Legea 351/2001 și Ierarhizarea Localităților

Cadrul normativ pentru organizarea rețelei de așezări din România este stabilit prin {"Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a IV-a Rețeaua de localități"} [Parlamentul României, „Legea nr. 351/2001”, Monitorul Oficial, 2001]. Actul normativ instituie un sistem de clasificare a tuturor localităților, urbane și rurale, pe baza unor ranguri (de la 0 la V), cu scopul de a promova o dezvoltare echilibrată la nivel național. Legea definește rețeaua de localități ca un sistem ierarhic în care fiecare așezare are un rol specific, de la Capitala țării (Rang 0) la satele componente (Rang V). Acest cadru legal servește ca reper formal pentru întreaga analiză, stabilind principiile dezvoltării echilibrate, criteriile de clasificare și procedurile de modificare a rangului.

Ierarhia stabilită prin lege cuprinde șase niveluri. Rangul 0 este rezervat Capitalei, București. Rangul I include municipiile de importanță națională cu rol de echilibru în rețeaua europeană. Rangul II cuprinde municipiile de importanță interjudețeană, județeană sau cu rol de echilibru. Rangul III este atribuit orașelor, cu rol zonal sau potențial turistic. Rangul IV desemnează satele reședință de comună, ca centre de servicii de bază pentru mediul rural, iar Rangul V se aplică satelor componente. Pentru fiecare rang, legea definește un set de funcții teoretice așteptate. De exemplu, un municipiu de Rang II trebuie să ofere servicii specializate (medicale, educaționale, culturale), să fie un centru economic major și să dispună de o bună accesibilitate. Un sat de Rang IV, în schimb, se concentrează pe asigurarea serviciilor de bază: primărie, școală, dispensar. Aceste roluri teoretice formează grila de evaluare a funcțiilor reale ale localității studiate.



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

Relații Periurbane

Trecerea unei localități de la un rang la altul este un proces administrativ și politic complex. Inițiativa aparține autorităților locale (consiliu local sau județean), care trebuie să fundamenteze propunerea printr-o documentație tehnică și să consulte populația prin referendum. Decizia finală este luată de Parlament, prin lege. Conform Anexei II, criteriile de clasificare sunt atât cantitative (număr de locuitori, ponderea populației ocupate în activități neagricole, indicii de dotare edilitară), cât și calitative (funcția economică, importanța culturală, poziția geografică). Legea încurajează declararea de noi orașe, în special în zonele rurale slab urbanizate, prin unificarea administrativă voluntară a mai multor comune, ca o cale de a stimula dezvoltarea echilibrată și de a crește capacitatea de atragere a investițiilor. De asemenea, legea definește zonele metropolitane ca asocieri voluntare între municipii de rang I sau II și localitățile din zona lor de influență, creând un cadru pentru dezvoltarea de proiecte comune. Rangul unei localități nu este, așadar, imuabil, ci o reflectare a nivelului său de dezvoltare, ce poate fi modificat prin proceduri legale.

Localitatea studiată deține, conform ultimei actualizări a Anexei I, statutul de municipiu de Rang II, ceea ce îi conferă, teoretic, un rol de centru județean sau interjudețean. Acest statut implică o serie de responsabilități funcționale, de la furnizarea de servicii specializate la polarizarea dezvoltării economice în micro-regiune. Analiza ulterioară va evalua în ce măsură funcțiile reale ale localității corespund acestor așteptări. Tensiunea analitică dintre statutul legal ("ce ar trebui să fie") și rolul funcțional ("ce este") va constitui motorul diagnosticului, permițând identificarea discrepanțelor și fundamentarea propunerilor de consolidare a rolului teritorial.

7.2. Analiza Rolului Funcțional și a Polarizării Teritoriale

Rolul funcțional real este determinat de capacitatea unei localități de a polariza fluxuri și de a oferi servicii pentru un teritoriu care depășește granițele administrative. Pe baza analizelor anterioare, se constată că localitatea funcționează ca un centru de polarizare, atrăgând forță de muncă, elevi, studenți și consumatori de servicii dintr-o arie de influență extinsă. Prezența unor dotări publice de interes supra-local, precum un spital județean, o universitate și un centru comercial regional, confirmă acest rol. Suprapunerea ariilor de influență pentru fiecare serviciu important delimitează o "arie funcțională" clară. Analiza relevă că localitatea își îndeplinește rolul de centru teritorial, contribuind la calitatea vieții și la dezvoltarea economică a întregii micro-regiuni.

Profilul economic, analizat în detaliu anterior, confirmă rolul de motor de dezvoltare. Localitatea concentrează locuri de muncă în sectoare cu valoare adăugată mare (IT, servicii profesionale), atrăgând forță de muncă calificată din întregul județ. Existența unui district de afaceri consolidat



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

Relații Periurbane

și a unor centre de cercetare indică un rol de lider în inovare. Complementaritatea cu platformele industriale și logistice din zona periurbană conturează un sistem economic integrat și rezilient. Acest profil economic, de centru terțiar avansat, este esențial pentru corelarea strategiilor de dezvoltare urbanistică cu vocația economică reală a teritoriului, permițând PUG-ului să sprijine sectoarele competitive prin reglementări adecvate.

Pe baza concentrării de funcțiuni și a analizei fluxurilor, se conturează un model de polarizare teritorială predominant monocentric, în care localitatea-centru domină funcțional întreaga arie. Există însă și poli secundari în curs de consolidare, specializați în producție sau servicii de proximitate, ceea ce indică o tendință de evoluție către un model policentric mai echilibrat. Caracterizarea acestui model este crucială pentru formularea de strategii adecvate în PUG: menținerea și consolidarea rolului polului principal, dar și sprijinirea dezvoltării centrelor secundare, prin îmbunătățirea conectivității și crearea de dotări publice, pentru a obține o rețea de localități mai rezilientă și mai echilibrată.

Sinteza rolului funcțional al localității confirmă că aceasta își exercită pe deplin rolul de centru județean sau chiar interjudețean, fiind un pol de servicii, educație și dezvoltare economică pentru o arie extinsă. Verdictul este unul de consonanță între rangul administrativ și funcția reală. Această concluzie servește ca bază pentru subcapitolul următor, care, pornind de la această coerență, va formula propuneri strategice de consolidare a poziției de lider regional. Strategia nu se va concentra pe corectarea unor deficite, ci pe capitalizarea punctelor forte și pe extinderea influenței pozitive în teritoriu.

7.3. Sinteza Discrepanțelor și Propuneri de Consolidare a Rolului Teritorial

Confruntarea directă dintre rangul administrativ (Rang II) și rolul funcțional real relevă o consonanță clară: localitatea își îndeplinește și, în anumite sectoare, chiar depășește funcțiile teoretice corespunzătoare statutului său. Diagnosticul este, așadar, unul de dezvoltare echilibrată. Strategia de urmat nu va fi una de corecție, ci de consolidare și expansiune a rolului de lider regional. Analiza SWOT a rolului teritorial evidențiază puncte tari precum diversitatea serviciilor și specializarea economică, dar și puncte slabe precum infrastructura de transport, care, deși funcțională, este suprasolicitată de polarizarea puternică. Oportunitățile constau în atragerea de finanțări pentru proiecte metropolitane, iar amenințările derivă din competiția cu alți poli regionali.



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

Relații Periurbane

Pe baza acestui diagnostic, se formulează propuneri strategice pentru PUG, orientate spre consolidarea poziției de lider și spre tranziția către un model de dezvoltare metropolitană. Prioritățile sunt:

- 1. Consolidarea rolului de centru de servicii avansate:** PUG-ul trebuie să aloce terenuri pentru extinderea campusului universitar și a parcurilor tehnologice, și să creeze un cadru de reglementare favorabil pentru dezvoltarea de spații de birouri de clasă A și servicii medicale specializate.
- 2. Formalizarea cooperării metropolitane:** Se propune inițierea demersurilor pentru constituirea unei Zone Metropolitane sau consolidarea Asociațiilor de Dezvoltare Intercomunitară (ADI). PUG-ul poate fi un catalizator, propunând proiecte comune (transport, utilități) care să necesite acest cadru de cooperare.
- 3. Investiții în marketing teritorial:** Promovarea brandului localității ca un centru regional de inovare și calitate a vieții, pentru a atrage investiții și capital uman calificat.

Aceste propuneri vizează trecerea de la un rol funcțional implicit la unul asumat și formalizat.

Acest capitol reafirmă rolul PUG-ului ca instrument principal de implementare a strategiei de poziționare teritorială. Decizia privind asumarea unui rol de lider metropolitan este una politică și comunitară, iar acest studiu oferă fundamentarea tehnică pentru această decizie. O dezvoltare sustenabilă la scară largă necesită o corelare armonioasă între statutul administrativ, funcția reală și aspirațiile comunitare. Un oraș care își consolidează rolul de centru de servicii pentru regiunea sa contribuie la prosperitatea întregului sistem. Astfel, se face tranziția către capitolele următoare, care vor explora instrumentele concrete de cooperare și proiectele comune prin care această viziune poate fi pusă în practică.



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

Relații Periurbane

8. CONCEPTUL DE ZONĂ METROPOLITANĂ: OPORTUNITĂȚI ȘI PROVOCĂRI

Conceptul de zonă metropolitană se impune ca un instrument esențial de cooperare și dezvoltare teritorială, a cărui oportunitate și fezabilitate sunt evaluate în contextul ariei de studiu. Analiza cântărește avantajele coordonării strategice a proiectelor de anvergură, accesul la finanțări dedicate și creșterea competitivității regionale, în raport cu provocările administrative, riscul pierderii parțiale a autonomiei locale și dificultățile în armonizarea intereselor politice. Demersul este fundamentat pe premisa că o cooperare metropolitană structurată poate transforma provocările individuale în oportunități colective, generând o dezvoltare teritorială coerentă.

Succesul unei zone metropolitane este condiționat de un cadru de guvernare clar, de o voință politică fermă de colaborare și de existența unor proiecte comune cu impact real și vizibil. Metodologia aplicată se bazează pe o analiză comparativă a cadrului legal (Legea nr. 351/2001) și a bunelor practici, folosind surse strategice europene precum {"Agenda teritorială 2030"} [Ministrii responsabili cu amenajarea teritoriului, „Agenda Teritorială 2030”, 2020]. Prin analiză multicriterială a avantajelor și dezavantajelor, modelare schematică a structurilor de guvernare și evaluarea studiilor de caz relevante, acest capitol oferă un cadru decizional solid pentru autoritățile publice locale.

8.1. Cadrul Legal și Formele de Cooperare Inter-Comunală

Legislația românească oferă două instrumente principale pentru cooperarea inter-comunală, fiecare cu un scop și un statut juridic distinct: Zona Metropolitană și Asociația de Dezvoltare Intercomunitară (ADI). {"Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a IV-a Rețeaua de localități"} [Parlamentul României, „Legea nr. 351/2001”, Monitorul Oficial, 2001] definește zona metropolitană ca o asocierie voluntară între municipii de rang I sau II și localitățile adiacente. Aceasta funcționează ca o entitate independentă, însă fără personalitate juridică proprie, având un rol strategic de a implementa o dezvoltare integrată prin proiecte comune. Procesul de constituire este unul consensual, necesitând acordul consiliilor locale membre, un studiu de fundamentare a interdependențelor și un program comun de dezvoltare, ceea ce ridică întrebări critice privind mecanismele decizionale și financiare.

În contrast, Asociația de Dezvoltare Intercomunitară (ADI), reglementată de {"Legea serviciilor comunitare de utilități publice nr. 51/2006"} [Parlamentul României, „Legea nr. 51/2006”,



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

Relații Periurbane

Monitorul Oficial, 2006], este un instrument operațional cu personalitate juridică de drept privat și utilitate publică. Scopul său este specializat: gestionarea în comun a unui serviciu public specific, precum managementul deșeurilor, apa și canalizarea sau transportul public. Zona metropolitană are un rol strategic și integrator (planificare, dezvoltare economică), în timp ce ADI este un instrument tactic și specializat (gestiunea unui serviciu). Cele două forme nu se exclud, ci pot funcționa complementar: zona metropolitană poate servi ca "umbrelă" strategică, sub care operează ADI-uri specializate, oferind un set de unelte flexibile pentru guvernanta teritorială.

Tabelul 5 - Compararea formelor de cooperare intercomunală

Criteriu	Zonă Metropolitană (Legea 351/2001)	Asociație de Dezvoltare Intercomunitară (ADI) (Legea 51/2006)
Statut juridic	Fără personalitate juridică proprie (entitate independentă)	Cu personalitate juridică de drept privat și utilitate publică
Scop	Strategic și integrator (planificare, dezvoltare economică, infrastructură majoră)	Operațional și specializat (gestiunea unui serviciu public specific)
Anvergură	Teritoriu funcțional larg, incluzând polul urban și zona de influență	Perimetru variabil, definit de aria de acoperire a serviciului
Proces decizional	Stabilit prin acordul de asociere (consens, vot ponderat)	Adunare Generală a Asociațiilor, cu reguli statutare clare
Avantaje	Viziune strategică, coordonare proiecte mari, competitivitate regională	Capacitate de a delega servicii, de a accesa fonduri specifice, eficiență operațională
Dezavantaje	Complexitate politică, risc de blocaj decizional, lipsă capacitate executivă proprie	Domeniu de acțiune limitat la un singur serviciu, risc de fragmentare a abordării



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

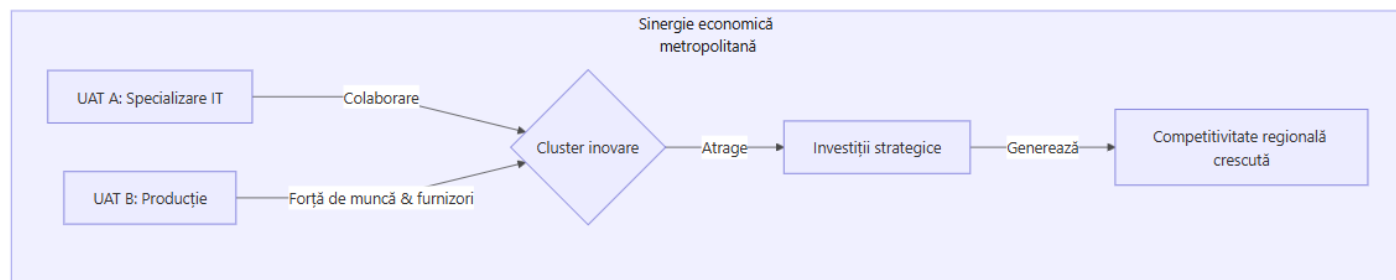
Relații Periurbane

Procesul de constituire a unei zone metropolitane este un demers complex. Acesta debutează cu o inițiativă politică, materializată în hotărâri ale consiliilor locale, urmată de un studiu de fundamentare care delimitează perimetrul pe baza interdependențelor funcționale. Pe baza acestui studiu, se elaborează statutul asociației și acordul de constituire, documente care stabilesc organele de conducere, mecanismele decizionale, contribuțiile financiare și modul de soluționare a disputelor. Un element critic este definirea unui mecanism decizional echilibrat, precum votul ponderat în funcție de populație, pentru a balansa interesele polului urban cu cele ale localităților mai mici. Claritatea și robustețea acestui cadru instituțional inițial sunt decisive pentru succesul pe termen lung.

8.2. Oportunități ale Dezvoltării Metropolitane

Adoptarea unui cadru de cooperare metropolitană generează oportunități strategice în trei domenii majore. Primul domeniu este infrastructura de transport. O zonă metropolitană poate planifica și implementa un sistem de transport integrat, incluzând șosele de centură, coridoare de transport public metropolitan (autobuz, tren) și rețele de piste pentru biciclete la scară regională. O astfel de abordare reduce congestia, dependența de autoturism și crește accesibilitatea. Proiectele de anvergură metropolitană beneficiază de un punctaj superior în competiția pentru fonduri europene sau guvernamentale, care prioritizează investițiile cu impact regional.

Al doilea domeniu este competitivitatea economică. Funcționând ca o entitate economică unitară, zona metropolitană atinge o masă critică de forță de muncă, consumatori și companii, capabilă să concureze la nivel național. Cooperarea permite crearea de parcuri industriale și logistice de mari dimensiuni, dezvoltarea de strategii comune de atragere a investițiilor și promovarea unui brand turistic comun. Se evită astfel concurența distructivă între localități și se creează un mediu de afaceri mai predictibil și atractiv. O piață a muncii integrată oferă mai multe oportunități angajaților și un bazin mai mare de talente pentru angajatori.



Figură 2 - Schema sinergiei economice metropolitane și a clusterizării



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

Relații Periurbane

Al treilea domeniu vizează managementul resurselor și protecția mediului. O abordare metropolitană permite crearea unor sisteme integrate pentru apă, epurare și management al deșeurilor, beneficiind de economii de scară și tehnologii performante. De asemenea, facilitează implementarea unei strategii comune pentru protejarea coridoarelor ecologice și a pădurilor periurbane, un plan de adaptare la schimbările climatice și programe de eficiență energetică. Planificarea unei "infrastructuri verzi" la scară metropolitană asigură conectivitatea ecologică și crește calitatea vieții. În sinteză, beneficiul major este capacitatea de a aborda probleme de complexitate superioară, generând sinergii și o dezvoltare sustenabilă.

8.3. Provocări și Riscuri ale Guvernanței Metropolitane

Implementarea unei zone metropolitane se confruntă cu riscuri politice, administrative, financiare și teritoriale. Crearea unei noi structuri de guvernare poate fi percepută ca o amenințare la adresa autonomiei locale, generând reticență din partea liderilor politici. Armonizarea intereselor divergente dintre un municipiu mare și comunele mici este un proces dificil, putând genera dispute legate de repartizarea costurilor și prioritizarea investițiilor. Lipsa unui consens politic solid poate duce la blocaj decizional și ineficiență.

Complexitatea administrativă și financiară este o altă provocare. Gestionarea proiectelor metropolitane necesită personal specializat, iar crearea unui aparat tehnic poate genera costuri birocratice. Finanțarea proiectelor comune prin cofinanțare de la membri este un punct critic, formulele de calcul trebuind să fie echitabile, iar decalajele de capacitate financiară între localități trebuie gestionate atent. În plus, există riscul ca un model de guvernare prost conceput să ducă la o dominare a deciziilor de către polul urban principal sau, invers, la blocarea proiectelor strategice. O infrastructură de transport îmbunătățită poate, paradoxal, accelera suburbanizarea necontrolată, erodând baza fiscală a orașului-centru. O politică metropolitană trebuie, așadar, să fie însoțită de politici de regenerare urbană și mecanisme de partajare fiscală.

Tabelul 6 - Riscuri ale guvernării metropolitane și măsuri

Tip de Risc	Descriere	Probabilitate	Impact	Măsuri de Prevenire/Reducere
Politic	Conflicte de interese, lipsa	Ridicată	Sever	Crearea de platforme de dialog, acorduri politice clare,



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

Relații Periurbane

Tip de Risc	Descriere	Probabilitate	Impact	Măsuri de Prevenire/Reducere
	consensului, reticența față de cedarea autonomiei.			proiecte-pilot de construcție a încrederii.
Administrativ	Lipsa capacității tehnice, birocrăție suplimentară, coordonare dificilă.	Medie	Moderat	Crearea unui aparat tehnic profesionist și apolitic, parteneriate cu mediul academic, training pentru personal.
Financiar	Dificultăți în co- finanțare, formule de partajare a costurilor inechitabile, lipsa sustenabilității.	Ridicată	Sever	Modele de finanțare clare și echitabile, accesarea prioritară a fondurilor externe, analiză cost- beneficiu riguroasă.
Teritorial	Adâncirea disparităților, suburbanizare necontrolată, dominarea de către polul central.	Medie	Sever	Politici de dezvoltare policentrică, mecanisme de partajare fiscală, regulamente de urbanism stricte (anti- sprawl).

Sinteza provocărilor demonstrează că decizia de a constitui o zonă metropolitană necesită o analiză lucidă a costurilor și beneficiilor, un angajament politic ferm pe termen lung și o evaluare realistă a capacității administrative. Eșecurile sunt adesea cauzate de conflicte politice sau ineficiență administrativă.

8.4. Studii de Caz și Modele de Bună Practică

Analiza modelelor de guvernare metropolitană din Europa oferă principii de bună practică valoroase. Modelul metropolelor franceze ("métropoles") se bazează pe transferul de competențe



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

Relații Periurbane

extinse (urbanism, transport, economie) de la comune către structura metropolitană și pe un sistem de finanțare bazat pe taxe locale specifice. Modelul german ("Stadtregion") este mai flexibil, centrat pe proiecte comune și acorduri contractuale. Modelul italian ("città metropolitana") și cel britanic ("combined authority") oferă alte variante de echilibru între transferul de competențe și cooperarea voluntară. Scopul analizei nu este de a copia un model, ci de a extrage principii universale: importanța unei viziuni strategice comune, necesitatea unui mecanism de finanțare stabil și rolul unui aparat tehnic profesionist.

Tabelul 7 - Modele europene de guvernare metropolitană

Model European	Competențe Principale Transferate	Tip Finanțare	Structură Decizională
Métropole (Franța)	Urbanism, Transport, Dezvoltare Economică, Deșeuri	Taxe locale specifice, transferuri de la stat	Consiliu metropolitan cu reprezentare proporțională
Stadtregion (Germania)	Variabil (bazat pe proiecte)	Contribuții de la membri, fonduri de proiect	Acorduri contractuale, comitete de coordonare
Città Metropolitana (Italia)	Planificare teritorială, Transport, Mediu, Dezvoltare Economică	Transferuri de la stat, venituri proprii	Consiliu metropolitan ales indirect
Combined Authority (Marea Britanie)	Transport strategic, Dezvoltare economică, Regenerare urbană	Transferuri guvernamentale, taxe locale	Board format din liderii autorităților locale, adesea cu un primar ales direct

În România, analiza zonelor metropolitane funcționale (Cluj, Iași, Oradea) arată că succesul este corelat cu existența unui leadership politic puternic din partea orașului-pol, cu un aparat tehnic profesionist și cu o concentrare inițială pe proiecte concrete, cu impact vizibil pentru cetățeni (ex: transport public integrat). O dificultate comună rămâne capacitatea administrativă redusă 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

Relații Periurbane

comunelor membre. Lecțiile învățate sugerează că un demers metropolitan are șanse mai mari de reușită dacă este precedat de o perioadă de construcție a încrederii prin proiecte comune mai mici în cadrul unor ADI-uri, dacă adoptă un model de guvernare clar și dacă se concentrează pe un set limitat de proiecte strategice. Acest capitol oferă, astfel, un set de repere de bună practică pentru a sprijini decizia locală și pentru a pregăti identificarea unor propuneri de proiecte comune.



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

Relații Periurbane

9. PROPUNERI DE PROIECTE COMUNE DE INTERES TERITORIAL

Acest capitol marchează tranziția de la faza de diagnostic la cea propozitivă, transformând disfuncționalitățile și conflictele identificate la nivel teritorial în oportunități concrete de acțiune. Concluzia fundamentală este că proiectele de anvergură necesită soluții și finanțări comune. Capitolul structurează propuneri de proiecte integrate care, prin natura lor, depășesc granițele administrative, poziționând cooperarea inter-comunală ca principalul motor pentru rezolvarea problemelor structurale. Fiecare propunere este definită conceptual, justificată pe baza analizelor anterioare (cap. 3, 6) și evaluată în termeni de beneficii, pregătind terenul pentru studii de fezabilitate. Metodologia de formulare este una sintetică, structurată pe fișe de proiect sumare, inspirate din bune practici europene și aliniată la axele de finanțare prioritare.

9.1. Proiecte Integrate pentru Infrastructura de Transport Regional

Discontinuitățile de infrastructură și congestia impun o abordare integrată a transportului. Trei proiecte prioritare sunt formulate pentru a răspunde acestor provocări, fiecare fiind conceput la scara ariei funcționale și necesitând cooperare inter-comunală.

Proiectul 1: Inelul Rutier Metropolitan

Justificarea acestui proiect derivă direct din analiza fluxurilor de trafic (cap. 3), care a identificat congestie critică la intrările în localitatea-centru, și din necesitatea de a sprijini dezvoltarea platformelor industriale și logistice (cap. 4). Proiectul constă în realizarea unui inel rutier care să conecteze principalele căi de acces (drumuri naționale și județene), ocolind zonele centrale. Obiectivele cuantificabile sunt:

1. Reducerea timpului mediu de traversare a ariei funcționale cu cel puțin 30%.
2. Devierea a peste 80% din traficul greu din interiorul localităților.
3. Creșterea siguranței rutiere prin reducerea numărului de accidente în zonele urbane.

Partenerii esențiali pentru implementare sunt Consiliul Județean și Compania Națională de Administrare a Infrastructurii Rutiere (CNAIR). Finanțarea poate fi asigurată prin Programul Operațional Infrastructură Mare (POIM) și de la bugetul de stat. Implicația pentru PUG este obligativitatea de a prelua culoarul propus pentru inelul rutier și de a institui zone de protecție aferente.



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

Relații Periurbane

Proiectul 2: Sistem de Transport Public Integrat Metropolitan

Dependența de autoturismul personal (peste 85% din deplasări, conform cap. 3) poate fi contracarată doar printr-o ofertă de transport public atractivă. Propunerea constă în înființarea unui serviciu de transport public metropolitan, gestionat printr-o Asociație de Dezvoltare Intercomunitară (ADI), conform {"Legii serviciilor comunitare de utilități publice nr. 51/2006"} [Parlamentul României, „Legea nr. 51/2006”, Monitorul Oficial, 2006]. Obiectivele sistemului sunt:

- a) Crearea unor trasee directe care să lege localitățile periurbane de principalii poli de interes.
- b) Implementarea unui sistem de ticketing integrat (bilet unic) și a unui orar cadentat.
- c) Modernizarea parcului de vehicule cu autobuze ecologice (electrice sau hibride).

Proiectul necesită co-finanțare de la bugetele locale membre ale ADI și poate accesa fonduri europene prin Programul Operațional Regional (POR), axa de mobilitate durabilă.

Proiectul 3: Rețea Teritorială de Piste pentru Biciclete

Promovarea mobilității active necesită crearea unei rețele de piste pentru biciclete la nivel teritorial, care să conecteze în siguranță localitățile învecinate. Aceste piste, separate fizic de traficul auto, vor urma principalele coridoare de navetism. Obiectivele sunt multiple: oferirea unei alternative de transport sănătoase, reducerea călătoriilor scurte cu mașina și dezvoltarea cicloturismului. Implementarea necesită o planificare coordonată pentru a asigura continuitatea, iar PUG-ul poate rezerva culoarele necesare. Finanțarea poate proveni din programe guvernamentale. Un sistem de transport intermodal, care permite transportul bicicletelor în autobuze, va crește atractivitatea rețelei. Harta schematică a acestor trei propuneri de infrastructură de transport ar ilustra inelul metropolitan ca o buclă exterioară, liniile de transport public ca axe radiale și coridoarele velo ca o rețea capilară. Aceste proiecte interconectate fundamentează necesitatea elaborării unui Plan de Mobilitate Urbană Durabilă (PMUD) la scara întregii arii funcționale.

9.2. Soluții Integrate pentru Utilități și Managementul Deșeurilor

Managementul fragmentat al serviciilor publice impune o abordare integrată a rețelelor tehnico-edilitare. Propunerea centrală este elaborarea unor Master Plan-uri comune la scară micro-regională pentru sistemele de alimentare cu apă și canalizare. Obiectivele includ identificarea surselor de apă sustenabile, proiectarea unor rețele magistrale și amplasarea strategică a unor



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

Relații Periurbane

stații de tratare și epurare regionale, beneficiind de tehnologii performante și economii de scară. Realizarea planului necesită un parteneriat solid în cadrul unei ADI, cu sprijinul Consiliului Județean și al operatorilor regionali. PUG-ul va rezerva terenurile necesare pentru aceste obiective de interes comun.

Dezvoltarea unui Sistem de Management Integrat al Deșeurilor (SMID) la nivelul ariei funcționale este a doua propunere majoră. Obiectivele SMID includ:

1. Implementarea unui sistem unitar de colectare separată pe minimum 4 fracții (umed, uscat, sticlă, plastic/metal).
2. Construirea și operarea în comun a unei stații de sortare regionale, a unei instalații de compostare și a unui depozit ecologic.
3. Dezvoltarea unor campanii de informare comune pentru a crește gradul de participare.

Schema fluxurilor într-un astfel de sistem pornește de la colectarea de la sursă, trece prin stația de sortare unde materialele reciclabile sunt separate, deșeurile biodegradabile sunt trimise la compostare, iar refuzul de sortare este depozitat în condiții de siguranță. Beneficiile sunt atingerea țintelor de reciclare, reducerea cantității de deșeuri depozitate și costuri de operare mai mici. PUG-ul va rezerva terenurile pentru aceste facilități.

Cooperarea inter-comunală aduce beneficii și în domeniul energiei. Se propune planificarea coordonată a rețelelor de distribuție a gazelor naturale și dezvoltarea unor proiecte comune de eficiență energetică. Un domeniu cu potențial major este crearea de "comunități de energie", unde surplusul produs de panouri fotovoltaice într-o localitate poate fi utilizat în alta, conform directivelor europene. PUG-ul poate defini zone cu potențial pentru producerea de energie regenerabilă și stabili reguli de amplasare. Planificarea infrastructurii în secolul XXI nu mai poate fi o problemă locală; eficiența și reziliența se obțin prin sisteme integrate.

9.3. Proiecte Comune pentru Protecția Mediului și Rețele Verzi-Albastre

Abordările fragmentate de protecție a mediului sunt inefficiente. Se propune crearea unei Rețele Verzi-Albastre la nivelul ariei funcționale, un sistem unitar care identifică, protejează și interconectează toate elementele de infrastructură naturală. Componentele "verzi" includ păduri, pajiști și parcuri, iar cele "albastre" se referă la cursuri de apă și lacuri. Obiectivul principal este asigurarea conectivității ecologice. Beneficiile secundare sunt multiple: îmbunătățirea calității



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

Relații Periurbane

aerului, atenuarea efectelor schimbărilor climatice și crearea de oportunități pentru recreere. PUG-ul va defini și proteja tronsoanele de rețea de pe teritoriul său.

Un proiect concret este amenajarea și renaturarea cursurilor de apă. Un proiect comun ar putea viza reconstrucția ecologică a malurilor, crearea de zone inundabile controlate pentru atenuarea viiturilor și amenajarea de trasee pietonale și piste pentru biciclete, creând un "coridor albastru" de agrement. Implementarea necesită colaborarea între UAT-urile riverane și Administrația Națională "Apele Române". Finanțarea poate fi obținută prin programe europene dedicate adaptării la schimbările climatice. Un alt proiect important este crearea unor parcuri forestiere periurbane de interes comun. O abordare comună ar permite amenajarea unitară și gestionarea eficientă a acestor păduri, putându-se ajunge la constituirea unui parc natural de interes local.

Cooperarea este esențială și pentru protejarea peisajului cultural. Se propune elaborarea unor studii de peisaj și de patrimoniu comune. Acestea ar putea fundamenta delimitarea unor zone de peisaj cultural protejat cu regulamente unitare, crearea unor trasee turistice tematice și dezvoltarea unui brand cultural comun. Un astfel de demers ar crește atractivitatea turistică a întregii zone. Resursele de mediu, peisaj și patrimoniu sunt un bun comun, a cărui gestionare durabilă nu poate fi realizată decât prin cooperare.

9.4. Surse de Finanțare și Sustenabilitate Financiară

Implementarea proiectelor comune depinde de identificarea surselor de finanțare și de construirea unor modele de sustenabilitate. Principala categorie de surse o reprezintă fondurile europene nerambursabile din cadrul Politicii de Coeziune. Programele Operaționale Regionale (POR) și Programul Operațional Infrastructură Mare (POIM) alocă axe prioritare dedicate mobilității, regenerării urbane, eficienței energetice și protecției mediului, proiectele în parteneriat primind un punctaj suplimentar. O abordare asociativă (ADI, zonă metropolitană) crește semnificativ șansele de a accesa aceste finanțări.

Pe lângă fondurile europene, există programe de finanțare guvernamentale, precum Programul Național de Dezvoltare Locală (PNDL) sau Fondul de Investiții "Anghel Saligny". O altă sursă o reprezintă creditele de la instituții financiare internaționale (BEI, BERD). Potențialul parteneriatelor public-privat (PPP) este, de asemenea, explorat pentru proiecte generatoare de venituri. Mai jos este prezentat un tabel sintetic al principalelor surse de finanțare.



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

Relații Periurbane

Tabelul 8 - Programe de finanțare și tipuri de proiecte eligibile

Denumire Program	Autoritate de Management / Sursă	Tipuri de Proiecte Eligibile (Exemple)	Nivel Cofinanțare (Estimare)
Programul Operațional Regional (POR)	Agencia pentru Dezvoltare Regională (ADR)	Mobilitate urbană, regenerare urbană, eficiență energetică, IMM-uri	85% - 98% (nerambursabil)
Programul Operațional Infrastructură Mare (POIM)	Ministerul Investițiilor și Proiectelor Europene	Transport (rutier, feroviar), managementul deșeurilor, apă-canal	85% (nerambursabil)
Programul Național "Anghel Saligny"	Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației	Drumuri locale, rețele de apă-canal, distribuție gaze	90% - 95% (nerambursabil)
Banca Europeană de Investiții (BEI)	Instituție Financiară Internațională	Proiecte mari de infrastructură publică	Credit pe termen lung

Sustenabilitatea financiară pe termen lung este crucială. În cadrul unui ADI, costurile de operare și întreținere sunt acoperite din cotizațiile anuale ale membrilor și din tarifele plătite de utilizatori. Acestea trebuie stabilite pe baza unui calcul de cost-beneficiu riguros. Pentru proiectele care nu generează venituri (drum ocolitor), costurile de întreținere trebuie asumate de la bugetele locale. O planificare financiară riguroasă este esențială. Succesul depinde de capacitatea autorităților locale de a trece la o abordare partenerială, de a elabora proiecte mature și de a construi aranjamente financiare sustenabile.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Relații Periurbane

10. MĂSURI ȘI INSTRUMENTE DE COORDONARE A DEZVOLTĂRII

Instituționalizarea cooperării inter-comunale este condiția esențială pentru a transforma dezvoltarea teritorială dintr-un proces fragmentat și competitiv într-unul colaborativ și coerent. Voința politică, deși necesară, necesită un cadru structurat de instrumente juridice, administrative și de planificare pentru a produce efecte durabile. Acest capitol definește setul de mecanisme formale prin care autoritățile locale pot gestiona problemele comune și pot valorifica oportunitățile supra-locale, evaluând flexibilitatea, complexitatea și anvergura strategică a fiecărui instrument. Fiecare provocare teritorială identificată în capitolele anterioare își poate găsi rezolvarea optimă într-unul dintre aceste mecanisme de cooperare.

10.1. Acorduri de Cooperare Inter-Comunală

Discontinuitățile de infrastructură și conflictele funcționale de la limita administrativă pot fi soluționate prin cel mai flexibil instrument juridic disponibil: acordul de cooperare. Acesta este un contract încheiat între două sau mai multe consilii locale, prin care părțile convin să realizeze în comun activități sau proiecte de interes local. Aria sa de aplicabilitate este vastă, de la întreținerea unui drum comun la co-finanțarea unui centru medical sau organizarea unor evenimente regionale. Pentru discontinuitățile de infrastructură stradală identificate, un acord de cooperare este mecanismul optim pentru a stabili responsabilitățile tehnice și financiare în vederea racordării rețelelor, reprezentând un prim pas esențial în construirea unei culturi a colaborării.

Principalul avantaj al acestui instrument este flexibilitatea procedurală și costurile administrative reduse. Neimplicând crearea unei noi structuri birocratice, managementul este asigurat direct de aparatele de specialitate ale primăriilor partenere. Clauzele pot defini în detaliu obiectul, durata, contribuțiile financiare și tehnice, precum și modalitățile de monitorizare, asigurând o implementare coordonată. Pentru un proiect de modernizare a unui drum județean, un acord poate stabili modul în care fiecare UAT contribuie la documentația tehnică sau la obținerea avizelor, dovedindu-se o soluție pragmatică și eficientă.

Limitarea majoră a acordului de cooperare constă în lipsa personalității juridice. O astfel de asocieră nu poate accesa direct anumite linii de finanțare europeană, nu poate angaja personal propriu și nu poate fi parte într-un contract de delegare a gestiunii unui serviciu public. Coordonarea poate fi dificilă din cauza priorităților administrative diferite, iar lipsa personalului



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

Relații Periurbane

dedicat poate întârzia proiectele complexe. Concluzia este fermă: acordul de cooperare este un instrument excelent pentru a "acționa împreună" pe proiecte punctuale, dar insuficient pentru a "gestiona împreună" pe termen lung. Planul Urbanistic General (PUG) poate propune o listă de proiecte prioritare de interes comun, precum:

1. Conectivitatea rutieră la limita administrativă.
2. Dezvoltarea unor trasee turistice sau velo comune.
3. Reabilitarea cursurilor de apă transfrontaliere.
4. Parteneriate pentru organizarea de evenimente regionale.

10.2. Planuri de Amenajare a Teritoriului Zonale (PATZ)

Planul de Amenajare a Teritoriului Zonal (PATZ) este instrumentul tehnic de planificare spațială destinat reglementării unitare a zonelor care depășesc limitele unui singur UAT. {"Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul"} [Parlamentul României, „Legea nr. 350/2001”, Monitorul Oficial, 2001] stabilește că PATZ detaliază prevederile Planului de Amenajare a Teritoriului Județean (PATJ) și impune reguli de construire pentru areale cu problematici specifice, precum zonele de frontieră administrativă, coridoarele de infrastructură, ariile naturale protejate sau bazinele hidrografice. Prin elaborarea unui PATZ, autoritățile locale convin asupra unui set comun de reguli urbanistice care devin obligatorii pentru toate părțile, depășind fragmentarea decizională și asigurând coerența. Pentru protejarea unui coridor ecologic important, un PATZ poate stabili o zonificare unitară, cu reguli valabile pe întreg tronsonul, indiferent de UAT-ul traversat.

Procesul de elaborare este colaborativ, implicând de la început toate UAT-urile din perimetru și Consiliul Județean. Aprobarea finală, prin hotărâre a Consiliului Județean cu avizul consiliilor locale, îi conferă o forță juridică superioară PUG-urilor locale în perimetrul său de aplicare, ceea ce înseamnă că acestea din urmă trebuie să se alinieze la prevederile PATZ. Avantajele includ crearea unui cadru de reglementare stabil, rezolvarea conflictelor printr-o abordare tehnică și posibilitatea de a implementa proiecte de protecție a mediului la o scară eficientă. Implementarea necesită însă o voință politică solidă și o capacitate de coordonare la nivel județean.

Pe baza diagnosticului teritorial, PUG-ul poate lansa oficial propuneri de PATZ-uri tematice, invitând Consiliul Județean și UAT-urile vecine la dialog. Trei teme prioritare se conturează:



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

Relații Periurbane

1. **PATZ pentru zona de dezvoltare metropolitană:** ar stabili reguli comune privind densitățile, echiparea edilitară și coridoarele de transport, pentru a preveni extinderea urbană haotică.
2. **PATZ pentru coridorul râului X:** ar integra obiectivele de protecție împotriva inundațiilor, de conservare a biodiversității și de dezvoltare a turismului de agrement.
3. **PATZ pentru zona industrială/logistică Y:** ar asigura o planificare unitară a acceselor, utilităților și zonelor de protecție.

PATZ-ul este, așadar, instrumentul esențial pentru "a planifica împreună" teritoriile de interes comun, completând acordul de cooperare și oferind cadrul de reglementare spațială necesar pentru o dezvoltare coordonată.

10.3. Asociații de Dezvoltare Intercomunitară (ADI)

Gestionarea în comun a serviciilor publice, precum transportul sau managementul deșeurilor, este adresată de Asociația de Dezvoltare Intercomunitară (ADI). Conform Legii nr. 51/2006, ADI este o structură asociativă cu personalitate juridică, constituită de două sau mai multe UAT-uri. Spre deosebire de un simplu acord, un ADI poate încheia contracte, angaja personal, deține bunuri și delega gestiunea unui serviciu către un operator. Pentru un sistem de transport public metropolitan, ADI-ul devine entitatea care stabilește traseele, achiziționează vehiculele și încheie contractul de delegare, fiind un instrument indispensabil pentru proiecte ce necesită investiții mari și operare pe termen lung.

Un avantaj major al constituirii unui ADI este creșterea capacității de a atrage fonduri nerambursabile. Programele europene condiționează adesea finanțarea proiectelor de apă-canal sau deșeuri de existența unui ADI, considerând o abordare integrată la scară regională mai eficientă. Un ADI poate depune o singură cerere de finanțare pentru un proiect major, având o capacitate de negociere superioară unei primării mici. Beneficiile operaționale includ economii de scară, standardizarea calității și implementarea unor tehnologii performante, care se pot traduce în tarife mai stabile și servicii superioare pentru cetățeni.

Diferența esențială dintre un ADI și o Zonă Metropolitană este una de scop și anvergură. ADI este un instrument **operațional**, specializat pe un serviciu public. Pe același teritoriu pot coexista ADI Apă-Canal, ADI Deșeuri și ADI Transport. Zona Metropolitană este un cadru de cooperare **strategic**, cu o arie de preocupări mult mai largă (planificare spațială, dezvoltare economică).



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

Relații Periurbane

Relația optimă este una de sinergie: Zona Metropolitană elaborează strategia de dezvoltare, iar ADI-urile sunt instrumentele care o implementează. PUG-ul poate include o secțiune specifică în care să fundamenteze necesitatea creării unor ADI-uri pentru transport, apă-canal și managementul deșeurilor, schițând aria optimă de acoperire, obiectivele principale și partenerii esențiali, stimulând astfel reforma administrativă.

10.4. Guvernanță Colaborativă și Platforme de Dialog

Instrumentele juridice rămân ineficiente fără voință politică și mecanisme de dialog. Guvernanța colaborativă se referă la procesele prin care autoritățile, mediul de afaceri și societatea civilă interacționează pentru a stabili obiective comune și a lua decizii consensuale, transformând întâlnirile ad-hoc într-un cadru de lucru predictibil. Primul pas este crearea unor platforme de dialog instituționalizat, precum un "Consiliu Consultativ al Primarilor" din aria funcțională, care să se întrunească periodic pentru a discuta problemele comune. La nivel tehnic, se pot crea "Comisii Tehnice Mixte" pe domenii (urbanism, trafic), care să pregătească deciziile pentru nivelul politic și să armonizeze standardele. Rolul Consiliului Județean ca mediator și catalizator este esențial pentru funcționarea acestor mecanisme.

Transparența și accesul la informație sunt piloni fundamentali. Se propune crearea unui "Observator Teritorial", o platformă GIS comună la nivelul ariei funcționale, care să centralizeze și să standardizeze datele de la toate UAT-urile membre (planuri urbanistice, rețele, indicatori). Gestionată de Consiliul Județean sau de o structură metropolitană, platforma ar oferi o bază de date unică pentru analize și ar trebui să fie accesibilă publicului larg. Un portal web comun poate prezenta proiectele de interes teritorial și poate facilita consultarea publică la scară largă, transformând guvernanța colaborativă într-un proces deschis și participativ.

Dezvoltarea teritorială coerentă este, în primul rând, o problemă de guvernanță. Fără un cadru de dialog, cele mai bune planuri riscă să rămână neaplicate. PUG-ul localității-centru, prin acest studiu, poate propune un model de cooperare pentru întreaga regiune. Sinteza instrumentelor discutate – acorduri, PATZ-uri, ADI-uri și platforme de guvernanță – le prezintă ca opțiuni complementare, combinabile în funcție de complexitatea problemei. Astfel, se face tranziția către capitolele de sinteză și concluzii, care vor integra aceste instrumente într-o viziune strategică finală pentru 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

Relații Periurbane

11. SINTEZA PROPUNERILOR ȘI DIRECȚII STRATEGICE

Acest capitol consolidează diagnosticul teritorial într-o viziune strategică unitară, ierarhizând prioritățile de intervenție și formulând direcțiile specifice pentru elaborarea Planului Urbanistic General (PUG). Logica demersului este de a transforma analiza factuală, prezentată în capitolele anterioare, într-un set de decizii de planificare coerente, acționabile și aliniată la cadrul de dezvoltare regională și europeană, inclusiv la principiile documentelor strategice precum Agenda Teritorială 2030.

Sinteza strategică este construită ierarhic, pornind de la o analiză SWOT care structurează principalele concluzii ale diagnosticului, urmată de articularea unei viziuni de dezvoltare pe termen lung. Această viziune este apoi operaționalizată printr-un set de obiective strategice, fiecare detaliat în direcții de acțiune și proiecte prioritare. Fiecare propunere este direct legată de o problemă identificată și are ca scop final traducerea strategiei în reglementări concrete în cadrul PUG și al Regulamentului Local de Urbanism (RLU), asigurând astfel o dezvoltare teritorială coerentă, sustenabilă și rezilientă.

11.1. Analiza SWOT Teritorială: Sinteza Diagnosticului Integrat

Matricea SWOT (Strengths/Puncte Tari, Weaknesses/Puncte Slabe, Opportunities/Oportunități, Threats/Amenințări) organizează concluziile analizelor sectoriale într-un cadru logic, cu o trasabilitate completă la constatările factuale documentate în capitolele anterioare.

Punctele Tari (Strengths), ca factori interni pozitivi, constituie avantajele competitive ale teritoriului:

- Poziționare geografică strategică:** Localizarea la intersecția unor coridoare de transport majore (cap. 2) conferă un avantaj logistic și economic, facilitând conexiunile la nivel regional și național.
- Dinamism demografic și atractivitate rezidențială:** Polul urban funcționează ca un centru de servicii și locuri de muncă, în timp ce zonele periurbane înregistrează o creștere demografică susținută, atrăgând capital uman tânăr (cap. 3, 7).
- Specializare economică complementară:** Structura economică este diversificată, cu un centru terțiar puternic (IT, servicii avansate) și platforme industriale și logistice competitive în zona periurbană, creând un sistem economic rezilient (cap. 4).



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

Relații Periurbane

4. Capital natural și cultural valoros: Prezența unui patrimoniu peisagistic și a unor coridoare ecologice (cap. 5), alături de situri de patrimoniu cultural, reprezintă o resursă esențială pentru calitatea vieții și dezvoltarea turismului.

Punctele Slabe (Weaknesses) reprezintă vulnerabilitățile interne ce necesită intervenții prioritare:

- 1. Dependență critică de transportul individual:** Un sistem de transport public fragmentat și necompetitiv (sub 15% din modal split) generează congestie, poluare și inechități de acces la oportunități (cap. 3).
- 2. Urbanizare difuză și consum de terenuri:** Expansiunea necontrolată a intravilanului, cu o creștere de peste 35% în prima coroană periurbană, duce la un consum irațional de terenuri agricole fertile (65% din terenul afectat este de înaltă calitate) și la costuri de infrastructurare majorate cu 40-60% pe cap de locuitor (cap. 5).
- 3. Conflicte funcționale și discontinuități de infrastructură:** Lipsa de coordonare a planificării la limita administrativă generează incompatibilități funcționale, conflicte de trafic și fragmentarea rețelelor de transport și utilități (cap. 6).
- 4. Guvernanță teritorială fragmentată:** Instrumentele de cooperare inter-comunală (ADI, PATZ) sunt subutilizate, limitând capacitatea de a aborda problemele comune și de a atrage finanțări pentru proiecte de anvergură (cap. 8, 10).

Oportunitățile (Opportunities) sunt factori externi favorabili, ce pot fi valorificați strategic:

- 1. Acces la finanțare europeană și națională:** Politicile de coeziune și programele operaționale prioritizează proiectele de mobilitate durabilă, tranziție verde și dezvoltare metropolitană (cap. 9).
- 2. Proiecte de infrastructură națională:** Proximitatea față de coridoare de transport TEN-T poate crește exponențial accesibilitatea și atractivitatea economică (cap. 2).
- 3. Noi tendințe socio-economice:** Creșterea interesului pentru munca la distanță, turismul de proximitate și un stil de viață sustenabil poate revitaliza zonele periurbane și rurale.

Amenințările (Threats), ca factori externi negativi, necesită strategii de atenuare:

- 1. Concurență regională:** Dezvoltarea accelerată a altor poli urbani poate genera competiție pentru investiții și capital uman.



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

Relații Periurbane

2. **Impactul schimbărilor climatice:** Riscuri crescute de fenomene meteorologice extreme (inundații, secete) necesită măsuri de adaptare.
3. **Instabilitate economică și legislativă:** Fluctuațiile cadrului economic național și modificările legislative pot descuraja investițiile pe termen lung.

Tabelul 9 - Analiza SWOT teritorială sintetizată

Factori Interni	Factori Externi
Puncte Tari (Strengths)	Oportunități (Opportunities)
1. Poziționare geografică strategică	1. Acces la finanțare UE/națională pentru proiecte metropolitane
2. Dinamică demografică pozitivă și atractivitate rezidențială	2. Proiecte de infrastructură națională în proximitate
3. Specializare economică complementară (centru-periferie)	3. Tendințe noi (remote work, ecoturism)
4. Patrimoniul natural și cultural valoros	4. Creșterea cererii pentru lanțuri de aprovizionare scurte
Puncte Slabe (Weaknesses)	Amenințări (Threats)
1. Dependență critică de transportul individual	1. Concurență regională din partea altor poli urbane
2. Urbanizare difuză și consum de terenuri agricole	2. Impactul schimbărilor climatice (riscuri naturale)
3. Conflicte funcționale și discontinuități de infrastructură	3. Instabilitate economică și legislativă națională
4. Cooperare inter-comunală insuficientă	4. Depopularea zonelor rurale îndepărtate



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

Relații Periurbane

11.2. Viziunea de Dezvoltare Teritorială și Obiectivele Strategice

Viziunea de dezvoltare pentru un orizont de timp de 20 de ani, derivată din sinteza SWOT, este: **Până în anul 2045, aria funcțională a localității va deveni o regiune metropolitană competitivă, conectată și verde, recunoscută pentru calitatea superioară a vieții, pentru ecosistemul său de inovare și pentru modul în care valorifică în mod durabil patrimoniul său cultural și natural unic.** Viziunea răspunde direct provocărilor și oportunităților, transformând punctele slabe în axe de intervenție și capitalizând punctele tari.

Această viziune este operaționalizată prin patru obiective strategice interconectate:

- 1. Conectivitate și Mobilitate Durabilă:** Asigurarea unui sistem de transport public integrat și eficient la nivel metropolitan, reducerea dependenței de transportul individual și promovarea mobilității active.
- 2. Competitivitate Economică și Inovare:** Consolidarea specializării economice inteligente a regiunii, sprijinirea antreprenoriatului și atragerea de investiții în sectoare cu valoare adăugată mare.
- 3. Calitatea Vieții și Coeziune Socială:** Garantarea accesului echitabil la servicii publice de calitate (educație, sănătate) și îmbunătățirea calității mediului urban și rural, în spiritul principiilor enunțate de Jan Gehl privind "Viața între clădiri".
- 4. Sustenabilitate și Identitate:** Protejarea și valorificarea patrimoniului natural și cultural, creșterea rezilienței la schimbările climatice și promovarea unei dezvoltări spațiale compacte și eficiente.

Direcțiile de acțiune pentru obiectivul de Conectivitate și Mobilitate Durabilă includ:

- a) Dezvoltarea infrastructurii pentru transportul public metropolitan prin crearea de benzi dedicate și noduri intermodale.
- b) Realizarea unei rețele coerente și sigure de piste pentru biciclete la scară teritorială.
- c) Implementarea unui sistem inteligent de management al traficului și al parcarilor.

Direcțiile de acțiune pentru obiectivul de Competitivitate Economică și Inovare includ:

- i. Dezvoltarea unor parcuri industriale și logistice specializate, prin parteneriate public-privat.
- ii. Crearea unui ecosistem de sprijin pentru start-up-uri și inovare, în colaborare cu mediul academic.



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

Relații Periurbane

iii. Elaborarea și promovarea unui brand turistic comun și a unor produse turistice integrate.

11.3. Priorități de Intervenție și Direcții Specifice pentru PUG

Cadrul strategic este tradus într-o listă ierarhizată de priorități pentru un orizont de timp de 3-5 ani, selectate pe baza impactului catalitic și a fezabilității.

Proiectele prioritare, structurate pe domeniile strategice, sunt următoarele:

1. În domeniul Mobilității:

- **Proiect Prioritar 1.1:** Înființarea Asociației de Dezvoltare Intercomunitară (ADI) de Transport Metropolitan și lansarea primelor trasee care leagă principalele localități periurbane de polii de ocupare a forței de muncă.
- **Proiect Prioritar 1.2:** Realizarea studiului de fezabilitate și a proiectului tehnic pentru sectorul prioritar al șoselei de centură metropolitană.

2. În domeniul Dezvoltării Economice:

- **Proiect Prioritar 2.1:** Amenajarea unui parc industrial specializat (IT/logistică), pe baza unui parteneriat public-privat, în zona identificată ca pol economic emergent.

3. În domeniul Calității Vieții:

- **Proiect Prioritar 3.1:** Elaborarea unui Plan de Amenajare a Teritoriului Zonal (PATZ) pentru protejarea și amenajarea coridorului râului, incluzând piste de biciclete și zone de agrement.
- **Proiect Prioritar 3.2:** Construirea unei noi școli/grădinițe în comuna periurbană cu cea mai accelerată creștere demografică.

Strategia se materializează în reglementări clare în Planul Urbanistic General (PUG) și în Regulamentul Local de Urbanism (RLU). Principiile directoare sunt:

a) Pentru Mobilitate Durabilă: PUG-ul va institui coridoare de protecție pentru toate proiectele de infrastructură de transport metropolitan. RLU va condiționa autorizarea noilor dezvoltări de asigurarea accesului la transportul public și va impune standarde minime pentru parcările de biciclete.



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

Relații Periurbane

b) Pentru Dezvoltare Economică: PUG-ul va delimita zone dedicate activităților economice strategice (parcuri industriale, logistice, turistice), iar RLU va stabili un regim de construire favorabil pentru atragerea investițiilor în aceste zone.

c) Pentru Calitatea Vieții și Sustenabilitate: PUG-ul va delimita și va proteja rețeaua verde-albastră la nivel teritorial. RLU va introduce reglementări pentru protejarea coridoarelor ecologice, va impune procente minime de spații verzi pentru noile dezvoltări și va promova standarde de eficiență energetică pentru clădiri.

d) Pentru Dezvoltare Spațială Coerentă: PUG-ul va adopta o politică de dezvoltare compactă, limitând extinderea necontrolată a intravilanului. RLU va promova densități mai mari în proximitatea stațiilor de transport public și va descuraja dezvoltările monofuncționale.

Prin aceste direcții, viziunea strategică este transpusă într-un limbaj normativ, care va ghida direct și obligatoriu dezvoltarea teritoriului.



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

Relații Periurbane

12. CONCLUZII ȘI ROLUL STUDIULUI ÎN FUNDAMENTAREA PUG

Acest capitol final consolidează analiza relațiilor periurbane într-un set de direcții acționabile care fundamentează reglementările și deciziile de planificare ale Planului Urbanistic General (PUG). Diagnosticul teritorial, de la analiza conflictelor la identificarea oportunităților de cooperare, devine fundamentul pentru un PUG relevant, eficient și ancorat în realitatea funcțională a teritoriului, transformând cunoașterea acumulată într-o strategie aplicată.

Procesul de sinteză implică traducerea diagnosticului într-un set de recomandări specifice pentru PUG și Regulamentul Local de Urbanism (RLU), precum și propunerea unui cadru de implementare și monitorizare. Ipoteza fundamentală este că un PUG eficient nu poate fi elaborat decât pe baza unei înțelegeri profunde a dinamicii supra-locale, iar acest studiu oferă tocmai această cheie de lectură, asigurând că planul devine un instrument proactiv de dezvoltare, nu doar un document reactiv de reglementare.

12.1. Sinteza Concluziilor: Diagnosticul Strategic Integrat

Diagnosticul teritorial conturează o arie funcțională care operează ca un sistem integrat, unde interdependențele dintre polul urban și zona periurbană depășesc granițele administrative. Punctele tari identificate, precum existența unui pol urban dinamic, atractivitatea rezidențială a zonelor periurbane și un patrimoniu natural și cultural valoros, constituie fundația pe care se poate construi o dezvoltare viitoare. Acestea nu sunt doar resurse pasive, ci avantaje competitive care trebuie consolidate și valorificate în mod activ prin politici de planificare coerente.

Punctele slabe reprezintă principalele disfuncționalități ale sistemului teritorial, convergând spre trei vulnerabilități structurale majore:

1. O dependență critică de transportul individual, alimentată de un sistem de transport public fragmentat și necompetitiv, care generează congestie și poluare.
2. O dezvoltare urbană difuză și necoordonată în zona periurbană, care consumă irațional terenuri agricole, suprasolicită infrastructura și generează conflicte funcționale.
3. O cooperare inter-comunală insuficientă, care împiedică abordarea integrată a problemelor comune. Acestea sunt simptome ale unei guvernante teritoriale fragmentate, care nu s-a adaptat încă la realitatea funcțională.



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

Relații Periurbane

Pe fondul acestor provocări interne, există oportunități externe care pot fi capitalizate. Accesul la fonduri europene și naționale, care prioritizează proiectele de dezvoltare metropolitană, mobilitate durabilă și tranziție verde, oferă o pârghie financiară esențială. Tendințele socio-economice, precum creșterea interesului pentru calitatea locuirii, munca la distanță și turismul de proximitate, pot fi valorificate pentru a promova o dezvoltare mai echilibrată. Totodată, existența unor instrumente legale și de planificare, precum Zone Metropolitane, ADI-uri și PATZ-uri, deși subutilizate, oferă cadrul necesar pentru instituționalizarea cooperării.

În același timp, teritoriul se confruntă cu amenințări externe care necesită o abordare proactivă, principalele riscuri fiind concurența din partea altor regiuni urbane mai dinamice, impactul schimbărilor climatice și instabilitatea cadrului legislativ. Analiza SWOT integrată demonstrează că teritoriul se află la o răscruce: continuarea unui model de dezvoltare fragmentat va adânci vulnerabilitățile, în timp ce o abordare coordonată și strategică poate valorifica punctele tari și oportunitățile pentru a construi un viitor rezilient. Această concluzie fundamentală constituie mandatul principal pentru elaborarea PUG-ului.

Tabelul 10 - Sinteza SWOT: factori interni și externi

Analiza SWOT	Factori Interni (Controlabili)	Factori Externi (Contextuali)
Pozitivi	Puncte Tari (Strengths) - Poziționare geografică strategică - Pol urban dinamic și atractivitate rezidențială - Specializare economică complementară - Patrimoniu natural și cultural valoros	Oportunități (Opportunities) - Acces la finanțare europeană și națională - Proiecte de infrastructură națională în proximitate - Tendințe socio-economice favorabile (remote work) - Creșterea cererii pentru lanțuri de aprovizionare scurte
Negativi	Puncte Slabe (Weaknesses) - Dependență critică de transportul individual - Urbanizare difuză și consum de teren agricol - Conflicte funcționale și discontinuități de infrastructură - Cooperare inter-comunală insuficientă	Amenințări (Threats) - Concurență regională din partea altor poli urbani - Impactul schimbărilor climatice (riscuri naturale) - Instabilitate economică și legislativă - Depopularea zonelor rurale îndepărtate



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

Relații Periurbane

12.2. Impact Asupra PUG și Recomandări de Reglementare

Diagnosticul strategic se traduce direct în structura și conținutul Planului Urbanistic General, ancorându-l într-o perspectivă teritorială extinsă și transformându-l într-un catalizator pentru dezvoltarea coerentă a întregii arii funcționale.

Recomandarea prioritară vizează adoptarea unei politici de dezvoltare urbană compactă, coordonată cu politicile de transport. Pentru combaterea extinderii urbane difuze, PUG-ul va limita strict extinderea intravilanului, condiționând-o de o justificare riguroasă a necesarului și de asigurarea prealabilă a echipării tehnico-edilitare. Regulamentul Local de Urbanism (RLU) va transpune acest principiu prin stabilirea unor indicatori urbanistici (POT, CUT) care să varieze în funcție de accesibilitatea la transportul public și prin introducerea de condiționalități stricte privind realizarea infrastructurii înainte de autorizarea construcțiilor.

A doua recomandare strategică impune protejarea și consolidarea rețelei verzi-albastre la scară teritorială. PUG-ul trebuie să depășească abordarea punctuală a spațiilor verzi și să delimiteze un sistem coerent de coridoare ecologice, păduri periurbane și cursuri de apă. Astfel, PUG-ul va institui un regim de protecție pentru coridoarele ecologice majore, va stabili zone de protecție stricte de-a lungul cursurilor de apă și va proteja pădurile cu rol de recreere. RLU va detalia aceste măsuri prin reguli specifice pentru construcții și prin impunerea unor procente minime de suprafață verde permeabilă pentru noile dezvoltări.

A treia direcție majoră vizează sprijinirea unei viziuni de mobilitate durabilă la scară metropolitană. PUG-ul va rezerva și proteja culoarele de teren necesare pentru proiectele de infrastructură comune, precum șosele ocolitoare și linii de transport public. De asemenea, va delimita amplasamente strategice pentru noduri intermodale, cum ar fi parcări de tip "Park & Ride". RLU va promova dezvoltări cu funcțiuni mixte (locuire, servicii, comerț) în proximitatea stațiilor de transport public, pentru a reduce necesitatea deplasărilor motorizate.

12.3. Recomandări de Implementare și Indicatori de Monitorizare

Aprobarea PUG-ului nu este un punct final, ci un punct de plecare. Succesul pe termen lung depinde de capacitatea administrativă, de voința politică și de mecanismele de monitorizare. Recomandarea prioritară este instituționalizarea cooperării inter-comunale prin demararea dialogului cu UAT-urile din aria funcțională pentru a constitui structurile asociative necesare, precum ADI-uri specializate sau o Zonă Metropolitană.



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

Relații Periurbane

Crearea unui cadru de guvernare colaborativă este esențială, prin înființarea unor platforme de dialog periodice (Consiliul Primarilor, comisii tehnice mixte) și dezvoltarea unui Observator Teritorial comun, bazat pe o platformă GIS partajată. Se recomandă, de asemenea, elaborarea în parteneriat a unor documente strategice sectoriale, cum ar fi un Plan de Mobilitate Urbană Durabilă (PMUD).

Pentru a măsura progresul, este esențială implementarea unui sistem de monitorizare bazat pe un set de indicatori cheie de performanță, grupați pe pilonii strategici, care să fie măsurabili, relevanți și ușor de colectat.

Pentru Mobilitate Durabilă:

- a) Ponderea deplasărilor cu transportul public, cu bicicleta și pietonale (modal split).
- b) Timpul mediu de navetă între principalele localități periurbane și polul urban.
- c) Gradul de satisfacție a utilizatorilor față de sistemul de transport public.

Pentru Dezvoltare Spațială Coerentă:

- a) Rata anuală de conversie a terenurilor agricole în terenuri construibile.
- b) Densitatea medie a noilor dezvoltări rezidențiale.
- c) Procentul populației care locuiește la o distanță de sub 500 de metri de o stație de transport public.

Pentru Calitatea Mediului:

- a) Suprafața de spațiu verde pe cap de locuitor la nivelul ariei funcționale.
- b) Lungimea coridoarelor ecologice protejate și amenajate.
- c) Rata de colectare separată a deșeurilor la nivel regional.

Acești indicatori trebuie colectați periodic și publicați într-un raport de monitorizare care să permită evaluarea impactului politicilor și ajustarea acestora.



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

Relații Periurbane

Tabelul 11 - Indicatori de performanță și monitorizare urbană

Indicator Cheie de Performanță	Unitate de Măsură	Sursă de Date (Exemple)	Frecvență Colectare
Ponderea modurilor de transport sustenabile	% din total deplasări	Studiu de trafic / Anchete mobilitate	2 ani
Timpul mediu de navetă	minute	Date de la operatori transport / Aplicații navigație	Anual
Rata anuală de conversie a terenurilor agricole	ha/an	Date ANCPI / Ortofotoplanuri	Anual
Suprafața de spațiu verde pe locuitor	m ² /locuitor	Date GIS / Statistici populație	2 ani
Rata de colectare separată a deșeurilor	% din total deșeuri	Rapoarte operator salubritate	Anual

Studiul oferă o bază de cunoaștere și o viziune strategică pentru o nouă abordare a planificării, una colaborativă și adaptată la scara reală a problemelor. Concluziile și recomandările formulate sunt o invitație la dialog și la acțiune comună. Succesul implementării lor va depinde de capacitatea liderilor politici și a comunităților locale de a privi dincolo de granițele administrative și de a construi împreună un viitor mai bun pentru întreaga regiune. Astfel, studiul de fundamentare își îndeplinește misiunea, oferind PUG-ului nu doar o justificare tehnică, ci și un mandat strategic clar pentru a ghida dezvoltarea teritorială în următorul deceniu.



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

Relații Periurbane

13. IMPLEMENTARE, MONITORIZARE ȘI CONCLUZII FINALE

Acest ultim capitol al studiului marchează tranziția de la analiză și strategie la acțiune, conturând cadrul necesar pentru implementarea direcțiilor strategice și pentru monitorizarea progresului în timp. Demersul se concentrează pe mecanismele de guvernare, pe responsabilități și pe instrumentele de măsurare a performanței, având ca premisă fundamentală faptul că o strategie, oricât de bine fundamentată, rămâne un exercițiu teoretic în absența unui plan de implementare clar și a unui sistem de monitorizare riguros. Capitolul explorează cadrul instituțional, stabilește indicatori de performanță și definește etapele de implementare, oferind un ghid complet pentru viitoarea etapă operațională.

Metodologia acestui capitol este una de sinteză și de planificare operațională. Pornind de la direcțiile strategice și de la lista de proiecte prioritare definite anterior, se structurează un cadru de implementare. Procesul implică definirea actorilor instituționali cheie și a rolurilor acestora, propunerea unui set de indicatori de monitorizare corelați cu obiectivele strategice și schițarea unei foi de parcurs pentru pașii următori. Sursele de referință includ bune practici în managementul de proiect și în monitorizarea politicilor publice, cadre de guvernare metropolitană funcționale și recomandările din ghidurile de finanțare europeană. Succesul implementării depinde de claritatea rolurilor, de calitatea monitorizării și de capacitatea de a ajusta strategia pe baza datelor.

13.1. Cadrul de Implementare: Actori și Responsabilități

Operaționalizarea viziunii de dezvoltare teritorială propusă necesită un cadru de implementare clar, bazat pe o distribuție precisă a rolurilor și responsabilităților între actorii instituționali. Arhitectura instituțională necesară pentru a transforma strategia în realitate se bazează pe colaborare eficientă și asumarea clară a mandatelor. Rolul central în coordonarea și implementarea proiectelor de interes comun revine unei structuri de guvernare metropolitană, fie sub forma unei Zone Metropolitane, fie a unei Asociații de Dezvoltare Intercomunitară (ADI) cu anvergură strategică. Această entitate are responsabilitatea de a elabora și actualiza strategiile integrate, de a pregăti și depune proiecte pentru finanțare, de a monitoriza implementarea acestora și de a raporta progresul către UAT-urile membre. Se conturează astfel un model în care decizia strategică rămâne la nivelul autorităților locale, prin organele de conducere ale asociației, dar managementul tehnic și operațional este asigurat de un aparat specializat. Acest aranjament este esențial pentru a asigura profesionalismul și continuitatea, dincolo de ciclurile politice. Totodată, Consiliul Județean acționează ca un catalizator, mediator și partener strategic, în special 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

Relații Periurbane

proiectele de infrastructură care depășesc aria funcțională imediată, un parteneriat solid între nivelul local și cel județean fiind crucial pentru maximizarea șanselor de succes.

Succesul implementării depinde de implicarea activă a unei game largi de actori. Rolurile specifice pentru diferite categorii de entități sunt distribuite astfel:

i. Unitățile Administrativ-Teritoriale (UAT-urile) membre:

Rolul fundamental al acestora este de a integra prevederile strategiei metropolitane în propriile documente de planificare (PUG-uri, strategii locale) și de a asigura co-finanțarea proiectelor comune, conform acordurilor stabilite. UAT-urile membre rămân responsabile pentru implementarea proiectelor de interes strict local și pentru autorizarea construcțiilor pe teritoriul lor, în conformitate cu regulamentele comune.

ii. Operatorii de servicii publice:

Fie că sunt regionali sau locali, operatorii de apă-canal, transport public și salubritate sunt parteneri tehnici esențiali. Rolul lor este de a furniza date pentru planificare, de a participa la proiectarea tehnică a noilor infrastructuri și de a opera serviciile la standardele de calitate convenite la nivel asociativ, asigurând funcționarea eficientă a sistemelor integrate.

iii. Mediul de afaceri și sectorul privat:

Implicarea acestuia este crucială, în special prin mecanisme de parteneriat public-privat (PPP). Sectorul privat poate fi partener în dezvoltarea parcurilor industriale, a proiectelor imobiliare mixte sau a unor facilități turistice. Rolul autorităților publice este de a crea un cadru de reglementare predictibil și de a oferi facilități pentru a atrage investiții private aliniate cu viziunea strategică.

iv. Societatea civilă și mediul academic:

ONG-urile, universitățile și grupurile civice joacă un rol vital în monitorizarea implementării strategiei, în furnizarea de expertiză independentă și în asigurarea participării publice. Aceste entități pot fi parteneri valoroși în proiecte legate de protecția mediului, incluziune socială sau valorificarea patrimoniului cultural.

Această abordare de tip "cvadruplu helix" este esențială pentru a mobiliza și alinia interesele tuturor acestor categorii de actori.



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

Relații Periurbane

Pentru a asigura o coordonare eficientă, se propune crearea unor instrumente operaționale specifice. Un "Pact Teritorial pentru Dezvoltare" poate stabili angajamentele concrete ale fiecărei părți pentru implementarea viziunii. Crearea unor "Grupuri de Lucru Tematice" (GLT) pe domeniile prioritare (Mobilitate, Mediu etc.), formate din experți tehnici, ar detalia proiectele, ar identifica soluții și ar asigura coerența inter-proiect. Coordonarea generală a acestor grupuri revine aparatului tehnic al structurii metropolitane. Organizarea unui "Forum Metropolitan" anual ar asigura transparența, permițând prezentarea stadiului implementării și colectarea de feedback de la comunitate. Prin aceste instrumente, procesul de implementare devine mai transparent, mai participativ și mai adaptabil.

Definirea unui cadru de implementare este o condiție fundamentală pentru succes. Fără roluri clare, responsabilități asumate și instrumente de coordonare, chiar și cea mai bună strategie riscă să rămână un document fără impact. Acest subcapitol a răspuns la întrebarea "cine face?", iar următorul va răspunde la "cum știm dacă ceea ce facem funcționează?", completând astfel arhitectura unui proces de dezvoltare teritorială riguros gestionat.

13.2. Indicatori de Monitorizare a Strategiei

Pentru a asigura o implementare eficientă și a permite ajustarea în timp real a politicilor, este esențială dezvoltarea unui sistem de monitorizare bazat pe un set de indicatori de performanță clari și relevanți. Tabloul de bord propus, cu indicatori cheie corelați direct cu obiectivele strategice, are un scop dublu: să ofere o măsură obiectivă a progresului și să funcționeze ca un sistem de avertizare timpurie. Monitorizarea nu este un exercițiu de control birocratic, ci un proces de învățare și de adaptare continuă.

Structura ierarhică a indicatorilor acoperă diferitele niveluri ale strategiei. La nivelul superior, se definesc 3-5 indicatori de impact care măsoară progresul general, precum Produsul Intern Brut pe cap de locuitor la nivelul ariei funcționale, indicele calității vieții și balanța migratorie. La nivelul următor, pentru fiecare obiectiv strategic, se propun indicatori de rezultat care măsoară efectele directe ale politicilor implementate:

1. **Pentru Obiectivul de Mobilitate Durabilă:** a) Ponderea deplasărilor realizate cu moduri de transport sustenabile (transport public, bicicletă, mers pe jos) în totalul deplasărilor (modal split). b) Numărul de victime din accidente rutiere la nivelul ariei funcționale.



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

Relații Periurbane

- 2. Pentru Obiectivul de Competitivitate Economică:** a) Numărul de firme nou înființate în sectoarele de specializare inteligentă. b) Rata șomajului la nivelul ariei funcționale, în special în rândul tinerilor.
- 3. Pentru Obiectivul de Calitate a Vieții:** a) Indicele de poluare a aerului (concentrațiile de PM2.5 și NO2). b) Suprafața de spațiu verde accesibil public pe cap de locuitor.

La nivelul operațional, se stabilesc indicatori de realizare (output) pentru fiecare proiect prioritar, care măsoară direct ce a fost livrat, cum ar fi kilometri de pistă de bicicletă construiți sau numărul de autobuze ecologice achiziționate.

Pentru fiecare indicator propus, se definește o fișă de indicator care asigură o colectare și interpretare unitară. Aceasta conține denumirea exactă, obiectivul corelat, formula de calcul, unitatea de măsură, sursa datelor (INS, Agenția de Mediu etc.), frecvența de colectare, valoarea de bază (baseline) și țintele intermediare și finale. Crearea acestor fișe asigură rigoarea și comparabilitatea datelor în timp. Colectarea și centralizarea acestor date este responsabilitatea aparatului tehnic al structurii de guvernare metropolitană. Rezultatele monitorizării se prezintă anual într-un raport public și se discută în Forumul Metropolitan, pentru a asigura transparența și a fundamenta deciziile de ajustare a strategiei. Un exemplu de fișă de indicator pentru "Ponderele deplasărilor cu transportul public" ar detalia toate aceste câmpuri, oferind un model de lucru pentru întregul sistem de monitorizare.

Un sistem de monitorizare este un instrument de management strategic, nu un scop în sine. Datele colectate trebuie să informeze un ciclu decizional de tip "Plan-Do-Check-Act" (PDCA). Pe baza raportului de monitorizare, decidenții politici analizează progresele și blocajele (Check) și decid măsurile corective necesare (Act), care pot varia de la realocarea de bugete la modificarea proiectelor sau revizuirea obiectivelor strategice. Se creează astfel o buclă de feedback, care permite strategiei de dezvoltare teritorială să fie un document viu, ce învață și se adaptează. Fără un astfel de mecanism, orice strategie riscă să devină rapid depășită.

13.3. Concluzii Finale și Pași Următori

Acest studiu de fundamentare demonstrează, pe baza analizelor tehnice, că dezvoltarea durabilă a localității-centru este intrinsec legată de dezvoltarea coerentă a întregului său teritoriu funcțional. Concluzia fundamentală este că abordarea insulară a planificării, limitată la granițele administrative, este inefficientă. Problemele structurale identificate – de la congestia traficului și extinderea urbană haotică, la fragmentarea serviciilor publice și degradarea capitalului natural –



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Relații Periurbane

pot fi rezolvate doar printr-o viziune comună și prin acțiuni coordonate la scară supra-locală. Interdependențele puternice (demografice, economice, sociale) justifică necesitatea stringentă a instituționalizării cooperării inter-comunale.

Rolul acestui document în elaborarea PUG este unul transformator. El nu oferă doar date, ci propune o schimbare de paradigmă: de la un PUG care reglementează un teritoriu administrativ, la un PUG care acționează ca un catalizator pentru dezvoltarea unei întregi regiuni urbane funcționale. Recomandările formulate, de la politica de dezvoltare compactă și protejarea rețelei verzi-albastre la rezervarea culoarelor pentru infrastructura metropolitană, au scopul de a înscrie dezvoltarea locală într-o logică teritorială extinsă. PUG-ul devine astfel un instrument pro-activ, care propune și pregătește terenul pentru proiecte de anvergură regională, oferind fundamentarea tehnică și strategică pentru această nouă abordare.

Pentru a asigura că acest demers nu rămâne un exercițiu academic, se schițează pașii imediați care trebuie urmați după finalizarea și prezentarea studiului:

- 1. Diseminare și Dezbatere Publică:** Organizarea unor prezentări ale concluziilor studiului în fața consiliilor locale din întreaga arie funcțională, precum și în fața Consiliului Județean, pentru a construi un prim nivel de consens politic.
- 2. Inițierea Dialogului Instituțional:** Crearea unui grup de inițiativă format din primarii și managerii publici din UAT-urile interesate, sub egida Consiliului Județean, pentru a discuta oportunitatea și forma juridică a unei structuri de cooperare.
- 3. Preluarea în PUG:** Integrarea imediată a recomandărilor cu caracter normativ (culoare de protecție, zone de protecție ecologică etc.) în propunerile de reglementare ale PUG-ului localității-centru.
- 4. Demararea Proiectelor-Pilot:** Identificarea a 1-2 proiecte cu impact rapid și fezabilitate mare (ex: un traseu de biciclete comun, un acord pentru un serviciu public punctual), care pot fi implementate pe baza unor simple acorduri de cooperare, pentru a demonstra beneficiile practice ale colaborării.

Acest studiu se încheie, așadar, nu ca un punct terminus, ci ca o invitație la acțiune, oferind o hartă și o busolă pentru navigarea complexității dezvoltării teritoriale în secolul XXI.