



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Potențial Balnear sau Turistic

Potențial Balnear sau Turistic

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

Potențial Balnear sau Turistic

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	Potențial Balnear sau Turistic
Data elaborării	APR2026



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Potențial Balnear sau Turistic

COLECTIV DE ELABORARE



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



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Potențial Balnear sau Turistic

CUPRINS

1. INTRODUCERE ȘI CADRU METODOLOGIC	8
1.1. Obiectivele studiului.....	9
1.2. Cadrul legislativ național și european	11
1.3. Metodologia de analiză și diagnoză	12
1.4. Sursele de date utilizate	13
2. ANALIZA RESURSELOR TURISTICE NATURALE.....	15
2.1. Relief și geomorfologie	15
2.2. Rețeaua hidrografică	17
2.3. Climă și potențial biometeorologic	18
2.4. Arii naturale protejate	19
2.5. Peisaje naturale valoroase	20
3. ANALIZA PATRIMONIULUI CULTURAL-ISTORIC ȘI ARHEOLOGIC	22
3.1. Monumente istorice și de arhitectură	22
3.2. Situri arheologice.....	23
3.3. Zone construite protejate și peisaje culturale	25
3.4. Patrimoniul industrial cu potențial de reconversie	26
3.5. Patrimoniul imaterial (tradiții, meșteșuguri, evenimente)	27
4. INFRASTRUCTURA TURISTICĂ EXISTENTĂ.....	28
4.1. Infrastructura de cazare și alimentație.....	28
4.2. Infrastructura de agrement (sport, divertisment)	29



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Potențial Balnear sau Turistic

4.3. Accesibilitate și transport (rutier, feroviar, trasee marcate)	31
4.4. Infrastructura tehnico-edilitară	32
4.5. Centre de informare turistică	32
5. ANALIZA POTENȚIALULUI BALNEAR.....	34
5.1. Factori naturali terapeutici	34
5.2. Infrastructura balneară (baze de tratament, wellness & SPA)	36
5.3. Statutul juridic al resurselor balneare.....	38
5.4. Tradiție și renume în domeniul balnear	39
6. ANALIZA EVENIMENTELOR ȘI A CAPITALULUI UMAN.....	41
6.1. Calendarul evenimentelor culturale, sportive și tradiționale	41
6.2. Forța de muncă și educația în turism	42
6.3. Implicarea comunității și ospitalitate	44
6.4. Actori locali și parteneriate	44
7. PROPUNERI DE TRASEE TEMATICE ȘI CIRCUITE TURISTICE	46
7.1. Trasee culturale și istorice	46
7.2. Trasee de ecoturism și drumeție	47
7.3. Circuite de cicloturism.....	48
7.4. Rute tematice (gastronomice, meșteșugărești).....	49
8. DIAGNOSTIC SWOT ȘI VIZIUNE STRATEGICĂ	51
8.1. Analiza Punctelor Tari (Strengths).....	51
8.2. Analiza Punctelor Slabe (Weaknesses)	52



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Potențial Balnear sau Turistic

8.3. Analiza Oportunităților (Opportunities)	52
8.4. Analiza Amenințărilor (Threats).....	53
8.5. Formularea Viziunii Strategice	54
9. DIRECȚII STRATEGICE DE DEZVOLTARE.....	55
9.1. Axa Prioritară 1: Ecoturism și Turism Activ.....	55
9.2. Axa Prioritară 2: Turism Cultural și Istoric	57
9.3. Axa Prioritară 3: Turism Balnear și de Wellness	58
9.4. Axa Prioritară 4: Agroturism și Turism Gastronomic	59
9.5. Portofoliul de Proiecte Prioritare	60
10. REGULI PENTRU ZONE CU REGIM SPECIAL	62
10.1. Reglementări pentru zonele construite protejate.....	62
10.2. Reglementări pentru zonele cu patrimoniu natural	64
10.3. Reglementări pentru zonele cu potențial balnear	65
10.4. Reglementări pentru trasee turistice și puncte de belvedere	66
11. PLAN DE ACȚIUNE ȘI MARKETING TERITORIAL	68
11.1. Plan de acțiune (etapizare, responsabilități, indicatori de monitorizare).....	68
11.2. Strategia de branding al destinației	70
11.3. Planul de marketing și promovare	71
11.4. Parteneriate pentru implementare	72
12. CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI PENTRU PUG.....	75
12.1. Sinteza concluziilor studiului.....	75



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Potențial Balnear sau Turistic

12.2. Propuneri de reglementări pentru RLU (zonificare, UTR-uri, indicatori).....	76
12.3. Recomandări pentru Memoriul General al PUG.....	77
12.4. Indicatori de monitorizare a implementării strategiei.....	78



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Potențial Balnear sau Turistic

1. INTRODUCERE ȘI CADRU METODOLOGIC

Acest studiu de fundamentare constituie piesa centrală a demersului de actualizare a Planului Urbanistic General (PUG), având rolul de a furniza suportul analitic și strategic pentru definirea reglementărilor urbanistice destinate valorificării potențialului balnear și turistic al localității. Documentul definește scopul, obiectivele, aria de studiu și cadrul legal aplicabil, stabilind totodată o metodologie riguroasă care asigură o legătură trasabilă între diagnoza teritorială și propunerile normative. Analiza construiește o bază de cunoaștere structurată și verificabilă, esențială pentru formularea unor politici de dezvoltare coerente și pentru ghidarea investițiilor în conformitate cu principiile dezvoltării durabile. {"Utilizarea terenurilor trebuie să fie eficientă, în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate, limitând extinderea necontrolată a localităților."} [Parlamentul României, "Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul", 2001]. Temele prioritare abordate vizează protecția capitalului natural și antropoc, modernizarea infrastructurii de primire și agrement și integrarea localității în rețelele turistice regionale, asigurând astfel alinierea la politicile de dezvoltare de la nivel județean, național și european.

Metodologia adoptată este un proces transparent și multi-disciplinar, care pornește de la colectarea datelor din surse oficiale, continuă cu o analiză complexă și se finalizează cu formularea de propuneri concrete pentru Regulamentul Local de Urbanism (RLU). Sunt utilizate instrumente cantitative și calitative, precum analiza multicriterială pentru evaluarea opțiunilor de dezvoltare, modelarea SWOT pentru diagnoza strategică, analiza geospațială (GIS) pentru cartografierea resurselor și constrângerilor, și interviuri structurate cu actorii locali pentru a capta perspectivele comunității. Demersul se fundamentează pe trei ipoteze de lucru verificabile:

1. existența unui potențial turistic confirmat, dar sub-valorificat, din cauza decalajului dintre resurse și infrastructură;
2. necesitatea unei abordări integrate a resurselor, care să coreleze capitalul natural cu cel antropoc într-o ofertă unitară;
3. importanța fundamentală a corelării strategiei locale cu documentele de planificare de rang superior, precum Planul de Amenajare a Teritoriului Județean (PATJ) și strategiile naționale și europene, precum Agenda Teritorială 2030. Limitele studiului sunt definite de perimetrul administrativ al localității, de disponibilitatea datelor statistice detaliate și de orizontul de planificare al PUG, stabilit la 10 ani, conform legislației în vigoare.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Potențial Balnear sau Turistic

1.1. Obiectivele studiului

Obiectivul general al studiului de fundamentare este de a furniza suportul tehnic și științific pentru definirea reglementărilor urbanistice referitoare la dezvoltarea turistică și balneară, în conformitate cu Legea nr. 350/2001. Documentul reprezintă un instrument tehnic care traduce potențialul și viziunea de dezvoltare în reguli concrete și opozabile de utilizare a teritoriului, nu o strategie de marketing independentă. Analiza se concentrează pe resursele naturale (relief, climă, hidrografie), patrimoniul cultural (monumente, tradiții) și infrastructura suport (cazare, transport, agrement), lăsând în afara sferei sale politicile de promovare sau managementul detaliat al operatorilor turistici. Scopul final este asigurarea unui cadru coerent și predictibil pentru investițiile viitoare, protejarea resurselor valoroase și creșterea calității vieții pentru comunitatea locală.

Pentru atingerea obiectivului general, au fost definite patru obiective specifice care structurează demersul analitic și asigură o acoperire completă a problematicii:

- 1. Inventarierea și evaluarea resurselor:** Realizarea unui inventar exhaustiv, cantitativ și calitativ, al tuturor resurselor cu potențial turistic. Acest proces implică identificarea, clasificarea și cartografierea elementelor naturale, balneare, culturale și istorice, precum și evaluarea stării lor de conservare și a gradului de atractivitate.
- 2. Analiza infrastructurii existente:** Determinarea capacității, a gradului de adecvare și a distribuției teritoriale a infrastructurii de primire (cazare, alimentație), a dotărilor de agrement și a rețelei de accesibilitate, pentru a identifica gradul de acoperire a cererii potențiale și deficitul existente.
- 3. Diagnosticarea disfuncționalităților și a conflictelor:** Identificarea punctelor critice care frânează dezvoltarea, precum conflictele teritoriale (ex: construcții în zone de protecție), barierele administrative, deficitul infrastructurale sau presiunea antropică asupra resurselor vulnerabile.
- 4. Formularea de propuneri normative pentru PUG:** Elaborarea de propuneri concrete și justificate pentru Regulamentul Local de Urbanism (RLU), sub formă de zonificări funcționale, Unități Teritoriale de Referință (UTR-uri) cu specific turistic, indicatori urbanistici (POT, CUT, regim de înălțime) și reguli clare de construire și amenajare.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Potențial Balnear sau Turistic

Un obiectiv secundar, dar esențial pentru coerența planificării, este asigurarea alinierii strategice cu documentele de planificare de rang superior. {"Planurile de amenajare a teritoriului și de urbanism elaborate la un anumit nivel trebuie să fie în concordanță cu prevederile planurilor de la nivelurile superioare."} [Parlamentul României, "Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul", 2001]. Se analizează compatibilitatea cu prevederile din Planul de Amenajare a Teritoriului Județean (PATJ) și cu Strategia Națională pentru Dezvoltarea Turismului, pentru a maximiza șansele de atragere a finanțărilor nerambursabile și pentru a consolida poziția localității în cadrul unor rețele sau clustere turistice.

Studiul definește, de asemenea, un set de indicatori de monitorizare pentru a permite evaluarea ulterioară a implementării reglementărilor propuse în PUG, asigurând caracterul dinamic al planificării. Tabelul de mai jos prezintă o listă sintetică a indicatorilor propuși, grupați pe categorii.

Tabelul 1 - Indicatori monitorizare turism și capacitate de cazare

Categorie	Indicator de Monitorizare Propus	Unitate de Măsură	Frecvența Măsurării	Sursă Date Oficiale
Fluxuri Turistice	Numărul de sosiri în unitățile de cazare	Număr persoane	Anual	Institutul Național de Statistică
	Numărul de înnoptări	Număr înnoptări	Anual	Institutul Național de Statistică
Capacitate	Numărul de locuri de cazare clasificate	Număr locuri	Anual	Ministerul Turismului
	Gradul de ocupare a capacității de cazare	Procent (%)	Anual/Sezonier	Institutul Național de Statistică
Impact Economic	Veniturile din taxa hotelieră	RON	Anual	Administrația publică 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

Potențial Balnear sau Turistic

Categorie	Indicator de Monitorizare Propus	Unitate de Măsură	Frecvența Măsurării	Sursă Date Oficiale
	Numărul de angajați în sectorul HORECA	Număr persoane	Anual	Registrul Comerțului
Calitate	Gradul de satisfacție a vizitatorilor	Scor (1-5)	Bianual	Sondaje realizate local

Contribuția specifică a acestui studiu la documentația PUG constă în fundamentarea deciziilor care impactează direct zonele cu valoare turistică. Acesta oferă răspunsuri clare la întrebări precum: unde se poate construi infrastructură de turism și în ce condiții; cum pot fi protejate peisajele valoroase; și ce reglementări sunt necesare pentru conservarea centrelor istorice. Obiectivele sunt, așadar, orientate spre crearea unui Regulament Local de Urbanism care să acționeze ca un catalizator pentru o dezvoltare turistică de calitate, predictibilă și sustenabilă.

1.2. Cadrul legislativ național și european

Propunerile din acest studiu se subordonează unui cadru legislativ complex, ierarhizat, care acoperă domeniile urbanismului, turismului, protecției mediului și a patrimoniului. Actul normativ fundamental este **Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul**, care stabilește ierarhia documentațiilor de planificare (PUG, PUZ, PUD) și procedurile de avizare. Aceasta este completată de **Normele metodologice de aplicare** și de **Ghidul GP038/99 privind conținutul-cadru al Planului Urbanistic General**, care oferă cadrul tehnic pentru elaborarea documentației. De asemenea, **Hotărârea de Guvern nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism** stabilește principiile de bază ale zonificării funcționale și regimul de construire.

În domeniul specific al turismului, cadrul legal este definit de **Ordonanța Guvernului nr. 58/1998 privind organizarea și desfășurarea activității de turism în România**. Acest act normativ reglementează clasificarea structurilor de primire turistică, atestarea stațiunilor turistice și activitatea ghizilor de turism. Pentru componenta balneară, sunt relevante **Legea apelor nr. 107/1996**, care stabilește regimul de protecție a resurselor de apă, și **Legea minelor**



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Potențial Balnear sau Turistic

nr. 85/2003, care reglementează regimul de exploatare și protecție a resurselor minerale, inclusiv a apelor terapeutice.

Protecția patrimoniului, o componentă esențială a strategiei, este guvernată de două acte normative majore: **Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice și Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice**. Respectarea acestor legi impune obținerea de avize specifice de la Ministerul Culturii sau de la Agenția Națională pentru Arii Naturale Protejate și instituie servituți și restricții de construire în zonele de protecție aferente monumentelor și în perimetrul siturilor Natura 2000.

La nivel european, studiul se aliniază la direcțiile strategice promovate prin **Agenda Teritorială 2030**, care încurajează coeziunea teritorială și o abordare bazată pe specificul local ("place-based approach"). De asemenea, se integrează principiile **Pactului Verde European (European Green Deal)**, care influențează politicile naționale și deschid oportunități de finanțare pentru proiecte ce urmăresc tranziția justă, economia circulară și dezvoltarea infrastructurii verzi, asigurând sustenabilitatea pe termen lung a propunerilor.

1.3. Metodologia de analiză și diagnoză

Abordarea metodologică este una integrată și multi-disciplinară, structurată pe trei etape logice care asigură un flux coerent de la date la propuneri normative:

Etapa 1: Culegere și Inventariere Date. Această etapă constă în identificarea, colectarea și cartografierea tuturor resurselor cu relevanță turistică, prin cercetare documentară (surse statistice, legislative, bibliografice), analiză GIS (prelucrare date vectoriale și raster) și cercetare de teren (validare informații, observații directe). Se creează baze de date geospațiale care includ localizarea obiectivelor, delimitarea zonelor protejate și rețeaua de infrastructură, constituind suportul cantitativ pentru analizele ulterioare.

Etapa 2: Analiză și Diagnoză. Aceasta reprezintă nucleul studiului și vizează evaluarea critică a informațiilor colectate. Se aplică metode de analiză calitativă și cantitativă pentru a evalua atractivitatea, accesibilitatea, capacitatea de suport și starea de conservare a resurselor. Instrumentul central este analiza SWOT (Puncte Tari, Puncte Slabe, Oportunități, Amenințări), care sintetizează diagnosticul și identifică direcțiile prioritare de intervenție. Analiza multicriterială este folosită pentru a compara variante de dezvoltare și a ierarhiza proiecte.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

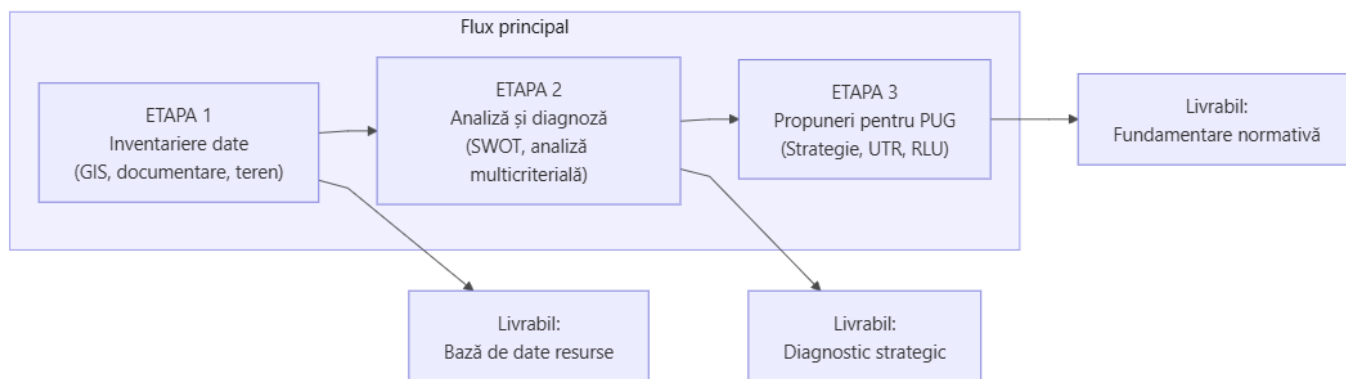
ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Potențial Balnear sau Turistic

Etapa 3: Formularea Propunerilor. Concluziile diagnozei sunt transpuse în propuneri de natură strategică (viziune, axe prioritare), spațială (trasee tematice, zonificări) și normativă (articole de regulament, delimitări de UTR-uri). Metodologia asigură o legătură directă și trasabilă între analiză și reglementarea finală, așa cum este ilustrat în schema de mai jos.



Figură 1 - Schema etapelor de elaborare și a livrabililor aferente studiului de fundamentare

Fiecare propunere normativă este justificată explicit prin referire la o problemă sau un potențial identificat în faza de diagnoză, garantând astfel coerența și fundamentarea tehnică a întregului demers.

1.4. Sursele de date utilizate

Acuratețea și credibilitatea studiului se bazează pe utilizarea unui spectru larg de surse de date oficiale, verificate și verificabile, grupate în patru categorii principale:

- 1. Date statistice oficiale:** Informații cantitative privind fluxurile turistice (sosiri, înnopțări), capacitatea de cazare și numărul de operatori economici, provenind de la Institutul Național de Statistică (INS) și Ministerul Turismului. Sunt utilizate serii de date pe un interval de minim 5 ani pentru a identifica tendințe.
- 2. Date geospațiale (GIS):** Ortofotoplanuri, modelul digital al terenului (DTM) și seturi de date vectoriale privind cadastrul, rețelele de transport, hidrografia și limitele ariilor protejate. Sursele principale sunt Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCPPI), Geoportalul INSPIRE și datele furnizate de beneficiar.
- 3. Cercetare documentară:** Analiza documentațiilor de urbanism existente (PUG anterior, PATJ), a studiilor și strategiilor relevante la nivel local și regional (Strategia de Dezvoltare



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Potențial Balnear sau Turistic

Locală), precum și a bibliografiei de specialitate (studii istorice, monografii). Include și consultarea Listei Monumentelor Istorice și a Repertoriului Arheologic Național.

4. **Date calitative:** Informații obținute prin interviuri semi-structurate cu factori de decizie de la nivel local, discuții cu operatori din turism și prin procesul de consultare publică, valoroase pentru a înțelege percepțiile, așteptările și provocările la nivelul comunității.

Toate sursele utilizate sunt citate corespunzător în secțiunea de bibliografie a studiului, în conformitate cu standardele academice, asigurând transparența și verificabilitatea demersului.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Potențial Balnear sau Turistic

2. ANALIZA RESURSELOR TURISTICE NATURALE

Capitalul natural al teritoriului analizat constituie o resursă strategică pentru dezvoltarea turistică, fiind definit de cinci componente principale: relieful, rețeaua hidrografică, particularitățile climatice, regimul zonelor protejate și calitatea estetică a peisajelor. Acest capitol fundamentează deciziile de planificare care vizează protecția și valorificarea prudentă a resurselor, identificând atât atracțiile, cât și constrângerile impuse de cadrul natural, pentru a asigura o bază de cunoștințe solidă pentru viitoarele reglementări urbanistice. Analiza se concentrează exclusiv pe inventarierea, clasificarea și evaluarea acestor componente, fără a intra în sfera patrimoniului antropic, care face obiectul unui capitol distinct.

Demersul metodologic combină analiza datelor geospațiale cu interpretarea cadrului legislativ și evaluarea calitativă a peisajului, recunoscând patrimoniul natural ca o resursă valoroasă, dar vulnerabilă. {"Utilizarea terenurilor trebuie să fie eficientă, în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate, limitând extinderea necontrolată a localităților."} [Parlamentul României, "Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul", 2001]. Se utilizează analiza hărților topografice, prelucrarea datelor din modelul digital al terenului (DTM) și interpretarea planurilor de management pentru ariile protejate, pentru a identifica corelații și dependențe, precum legătura dintre formele de relief și potențialul pentru turismul activ sau dintre calitatea apei și dezvoltarea agrementului nautic.

2.1. Relief și geomorfologie

Teritoriul studiat se încadrează într-o unitate de relief subcarpatică, cu altitudini ce variază între 300 și 800 de metri, caracterizată printr-o succesiune de dealuri și văi care generează diversitate peisagistică. Problema principală este modul în care aceste caracteristici morfologice și morfometrice se traduc în condiții de construibilitate și riscuri. Consecința analizei este zonarea teritoriului în funcție de pretabilitatea la dezvoltare și identificarea ariilor ce necesită reglementări speciale. Implicația pentru PUG este necesitatea de a transpune aceste constatări în reguli clare în Regulamentul Local de Urbanism (RLU).

Din punct de vedere morfometric, 45% din teritoriu prezintă pante cu înclinare sub 5%, favorabile dezvoltării infrastructurii de cazare și agrement. În contrast, 25% din teritoriu este ocupat de versanți cu pante accentuate, peste 20%, care, deși oferă puncte de belvedere, prezintă constrângeri majore la construire și sunt asociați cu riscuri geomorfologice. {"Riscul natural este un factor inerent al teritoriului național, a cărui gestionare este o problemă de siguranță și interes



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Potențial Balnear sau Turistic

public."} [Parlamentul României, "Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a Zone de risc natural", 2001]. O densitate a rețelei de văi de 1,5 km/km² indică un peisaj pitoresc, favorabil ecoturismului. Aceste date impun ca RLU să definească Unități Teritoriale de Referință cu indicatori urbanistici (POT, CUT) diferențiați în funcție de panta terenului.

Formațiunile geologice, precum conglomerate și gresii, generează forme de relief atractive, cum ar fi stânci cu aspect ruiniform, cu potențial pentru activități de geoturism și escaladă. În KILO_CAROUL [X04, Y11] au fost identificate trei astfel de geosituri. Starea lor de conservare este bună, dar lipsa unui statut de protecție le face vulnerabile. Se recomandă includerea acestora într-un registru local de arii protejate și instituirea unor zone de protecție în PUG, cu interzicerea exploatărilor de agregate minerale în proximitate.

Identificarea punctelor de belvedere naturale este o altă componentă a analizei. Au fost inventariate 12 puncte de belvedere majore, localizate în KILO_CAROURILE [X05, Y12], [X07, Y10] și [X04, Y11], care oferă perspective ample asupra văilor și a creștelor montane. Doar trei dintre acestea sunt amenajate minimal. Se propune ca RLU să delimiteze conurile de vizibilitate aferente acestor puncte și să interzică construcțiile care le pot obtura.

Tabelul 2 - Puncte de belvedere naturale și propuneri amenajare

Denumire Punct	KILO_CAROU	Alitudine (m)	Descriere Perspectivă	Propunere Amenajare
Vârful Soarelui	[X05, Y12]	750	Panoramă de 360° asupra văii și a creștelor montane	Platformă de observație din lemn, panou informativ
Poiana Verde	[X07, Y10]	620	Perspectivă către centrul istoric și lacul din apropiere	Bănci, panou cu harta traseelor din zonă
Stânca Șoimilor	[X04, Y11]	780	Vedere panoramică asupra cheilor și a versanților abrupti	Balustradă de siguranță, marcaj de avertizare



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Potențial Balnear sau Turistic

Analiza geomorfologică se corelează obligatoriu cu evaluarea riscurilor. {"Delimitarea zonelor de risc se bazează exclusiv pe studii și cercetări elaborate de instituții specializate, materializate în hărți de risc avizate"} [Parlamentul României, "Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a Zone de risc natural", 2001]. Harta de risc la alunecări de teren indică o probabilitate ridicată pe 15% din suprafața versanților cu pante de peste 20% și substrat argilos. Prin urmare, se impune ca pentru aceste zone RLU să interzică construcțiile de locuințe și unități de cazare și să condiționeze orice alt tip de intervenție de elaborarea unui studiu geotehnic detaliat și avizarea de către structurile competente.

2.2. Rețeaua hidrografică

Teritoriul este drenat de un bazin hidrografic principal, cu o lungime de 25 km și un debit mediu multianual de 3,5 m³/s. Densitatea rețelei hidrografice este de 1,2 km/km². Problema centrală este dublă: valorificarea limitată a potențialului de agrement și vulnerabilitatea la riscuri hidrologice. Consecința este o ofertă turistică redusă și o expunere la hazard. Implicația pentru PUG este necesitatea de a reglementa atât utilizarea recreativă a apelor, cât și regimul construcțiilor în zonele inundabile.

Apele de suprafață, în special cele două lacuri antropice din KILOCAROURILE [X09, Y08] și [X10, Y08], cu o suprafață cumulată de 52 ha, oferă potențial pentru agrement nautic și pescuit. Problema este lipsa infrastructurii (puncte de debarcare, centre de închiriere). Cursurile de apă prezintă sectoare pretabile pentru caiac în KILOCAROURILE [X08, Y07] și [X08, Y08]. Se recomandă ca PUG să rezerve terenuri pentru amenajări specifice și să definească un regim de protecție a malurilor, cu o fâșie de protecție de 15 m lățime unde construcțiile sunt interzise.

Calitatea apei, conform datelor de la Administrația Națională "Apele Române", este încadrată în clasa a II-a (bună), permițând activitățile de agrement. Există însă trei puncte de poluare punctuală cu ape uzate menajere neepurate. {"Gestiunea resurselor de apă trebuie să asigure un echilibru între protecția ecosistemelor acvatice și satisfacerea nevoilor socio-economice ale societății."} [Parlamentul României, "Legea apelor nr. 107/1996", 1996]. Strategia PUG trebuie corelată cu un plan de investiții pentru extinderea rețelei de canalizare și epurare.

Apele subterane, prin cele 27 de izvoare de apă potabilă inventariate, reprezintă o resursă valoroasă. Calitatea apei la 20 dintre acestea corespunde normelor legale. Se propune ca RLU să instituie perimetre de protecție sanitară pentru izvoarele principale și să reglementeze condițiile de amenajare a acestora ca popasuri pe traseele turistice.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Potențial Balnear sau Turistic

Riscurile hidrologice sunt o componentă critică. {"Măsurile de prevenire și atenuare a riscurilor se integrează obligatoriu în planurile de urbanism și amenajare a teritoriului"} [Parlamentul României, "Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a Zone de risc natural", 2001]. Hărțile de hazard la inundații delimitează o suprafață de 180 ha ca fiind inundabilă la probabilitatea de 1%. RLU trebuie să interzică în această zonă orice construcție permanentă de cazare și să condiționeze strict amenajările de agrement, impunând soluții constructive rezistente sau evacuabile.

2.3. Climă și potențial biometeorologic

Climatul local, temperat-continental cu influențe montane, reprezintă o resursă de bază pentru turism. Temperatura medie anuală este de 8,5 °C. Durata medie a stratului de zăpadă de 90 de zile și grosimea sa maximă de 50 cm susțin potențialul pentru sporturi de iarnă. Numărul mediu de 75 de zile de vară (temperaturi peste 25°C) definește sezonul estival. Problema este că oferta turistică nu este suficient de diversificată pentru a valorifica pe deplin aceste particularități.

Potențialul biometeorologic este un atu specific. Prezența pădurilor de conifere (4.500 ha), ionizarea negativă a aerului și radiația solară moderată conturează un climat sedativ, de cruțare, benefic pentru tratarea afecțiunilor respiratorii și a stărilor de stres. Această constatare fundamentează specializarea inteligentă a localității ca stațiune balneoclimatică.

Tabelul 3 - Indicatori bioclimatici și efecte terapeutice locale

Indice Bioclimatic	Caracteristici Locale	Efect Terapeutic Potențial
Stresul termic cutanat	Redus, cu excepția a 10-15 zile caniculare pe an	Climat sedativ, de cruțare, benefic pentru afecțiuni cardiovasculare
Ionizarea aerului	Concentrație de ioni negativi de 1.500-2.000/cm ³ în zonele împădurite	Efect calmant asupra sistemului nervos, ameliorarea afecțiunilor respiratorii
Puritatea aerului	Lipsa surselor majore de poluare industrială în perimetrul UAT	Factor de cură pentru afecțiuni alergice și respiratorii cronice



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Potențial Balnear sau Turistic

Cartografierea microclimatelor este necesară pentru o planificare de detaliu. Versanții cu expunere sudică din KILO_CAROURILE [Xo6, Y11] și [Xo7, Y11] sunt pretabili pentru amenajarea unor puncte de helioterapie. Implicația pentru PUG este definirea unor subzone în RLU cu reguli specifice, care să protejeze aceste microclimate și să ghideze tipul de amenajări permise (ex: interzicerea construcțiilor înalte care ar putea umbri versanții sudici).

2.4. Arii naturale protejate

Ariile naturale protejate acoperă 1.200 ha, reprezentând 15% din teritoriul administrativ. Acestea includ două situri Natura 2000 (un SCI și un SPA) și o rezervație geologică. Problema principală este reconcilierea regimului de protecție cu dezvoltarea turistică. Consecința este o serie de constrângeri, dar și oportunități pentru ecoturism.

Regimul juridic impune restricții clare. Planurile de management ale siturilor Natura 2000 și planul de custodie al rezervației interzic activitățile economice cu impact semnificativ. {"Activitățile de urbanism trebuie să asigure protejarea și punerea în valoare a patrimoniului cultural, natural și construit."} [Parlamentul României, "Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul", 2001]. PUG trebuie să transpună cu exactitate aceste limite. Terenurile din interiorul rezervației și din zonele de protecție integrală ale siturilor Natura 2000 vor fi scoase din circuitul constructibil.

În zonele tampon și în cele de management durabil, RLU poate permite construcții cu funcțiuni compatibile (centre de vizitare, pensiuni ecoturistice de mică dimensiune), condiționate de:

1. Elaborarea obligatorie a unui PUZ.
2. Obținerea avizului de la administratorul ariei protejate.
3. Respectarea unor reguli stricte privind integrarea în peisaj (regim de înălțime redus, materiale naturale, cromatică neutră).

Valorificarea turistică trebuie să se axeze pe ecoturism. Oportunitățile includ dezvoltarea de trasee interpretative, tururi de observare a faunei și programe de voluntariat. Beneficiile sunt atragerea unui segment de turiști educați și generarea de venituri pentru comunitate. Propunerea este ca PUG să rezerve un teren în KILO_CAROU-ul [Xo6, Y12], la limita sitului Natura 2000, pentru construcția unui centru de vizitare.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Potențial Balnear sau Turistic

2.5. Peisaje naturale valoroase

Peisajul, ca sinteză a componentelor naturale și antropice, este o resursă turistică în sine. Problema este vulnerabilitatea peisajelor valoroase la dezvoltările necontrolate. Consecința poate fi pierderea identității vizuale a locului. Implicația pentru PUG este necesitatea de a fundamenta reguli de urbanism care să protejeze aceste valori.

Trei unități principale de peisaj au fost identificate: peisajul de luncă, peisajul colinar mozaicat (livezi, fânețe) și peisajul forestier compact. Peisajul colinar mozaicat, cu cea mai mare valoare estetică și fragilitate, necesită protecție prioritară.

Tabelul 4 - Unități de peisaj, valoare și măsuri de protecție

Unitate de Peisaj	Valoare Estetică	Fragilitate	Capacitate de Absorbție Vizuală	Recomandare de Protecție în PUG
Peisaj de luncă	Ridicată	Ridicată	Redusă	Regim de construcție restrictiv, protejarea vegetației de mal
Peisaj colinar mozaicat	Foarte Ridicată	Medie	Medie	Protejarea caracterului tradițional, reguli privind volumetria
Peisaj forestier	Medie	Redusă	Ridicată	Menținerea caracterului compact, reguli stricte la lizieră

Protecția peisajelor se realizează prin reguli specifice în RLU. Pentru peisajul colinar, se propune:

1. Interzicerea construcțiilor pe coamele principale.
2. Limitarea regimului de înălțime la P+1E+M.
3. Impunerea utilizării materialelor tradiționale (lemn, piatră) și a unei cromatici neutre.
4. Menținerea unui procent minim de 60% spațiu verde pe parcelă.

Peisajele culturale, unde interacțiunea om-natură a creat structuri cu valoare estetică și istorică (terase, sisteme agropastorale tradiționale), reprezintă o categorie aparte. Analiza lor face tranziția către capitolul următor, dedicat patrimoniului antropic. {"Spațiul verde este o componentă



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Potențial Balnear sau Turistic

principală și multifuncțională a ansamblului urbanistic"} ["Instrucțiuni Tehnice P 41 - 1973", -, 1973, -]. Protejarea acestora necesită o abordare integrată, care combină regulile de construire cu măsuri de susținere a practicilor agricole tradiționale.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Potențial Balnear sau Turistic

3. ANALIZA PATRIMONIULUI CULTURAL-ISTORIC ȘI ARHEOLOGIC

Patrimoniul cultural, definit ca ansamblul de monumente istorice, situri arheologice, ansambluri construite și tradiții, constituie o resursă neregenerabilă și fundamentală pentru identitatea locală și dezvoltarea turistică. Acesta reprezintă memoria colectivă a teritoriului și este rezultatul exclusiv al acțiunii umane de-a lungul timpului. Gestionarea sa se fundamentează pe principiul precauției, recunoscând că orice degradare reprezintă o pierdere ireversibilă. Baza analizei este constituită din surse de date oficiale, precum Lista Monumentelor Istorice (LMI) și Repertoriul Arheologic Național (RAN), interpretate în contextul cadrului legislativ strict, în principal Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice. Corelarea dintre patrimoniul material și cel imaterial (tradiții, meșteșuguri) este esențială, deoarece valoarea unui monument este amplificată de contextul său urban și de tradițiile locale asociate.

3.1. Monumente istorice și de arhitectură

Inventarul monumentelor istorice clasate conform legii este pilonul analizei patrimoniului construit, având un rol de reper identitar și pol de atracție turistică. {"Monumentele istorice sunt bunuri imobile, construcții și terenuri situate pe teritoriul României, semnificative pentru istoria, cultura și civilizația națională și universală"} [Parlamentul României, "Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice", 2001]. Aceste bunuri sunt înscrise în Lista Monumentelor Istorice (LMI), gestionată de Institutul Național al Patrimoniului. Distribuția spațială a celor 34 de monumente istorice identificate pe teritoriul administrativ indică o concentrare de peste 70% în vatra istorică a localității, ceea ce definește un areal cu densitate culturală ridicată ce necesită o abordare unitară. Tipologic, inventarul include 15 lăcașuri de cult, 12 clădiri civile (reședințe, sedii administrative), 5 monumente de for public și 2 ansambluri nobiliare, acoperind o diversitate stilistică de la neoclasic la neoromânesc.

Problema principală este starea avansată de degradare a circa 40% din fondul construit clasat. Cauzele sunt complexe, incluzând lipsa lucrărilor de întreținere, intervenții neavizate care au alterat autenticitatea și probleme structurale datorate vechimii. Două clădiri emblematiche, clasate în grupa A de valoare, se află în stare de precolaps și necesită intervenții de urgență. Consecința acestei stări este atât un risc de siguranță publică, cât și o pierdere de potențial turistic. Implicația pentru PUG este necesitatea de a fundamenta programe multianuale de restaurare, potențial finanțabile prin programe naționale (ex: Timbrul Monumentelor Istorice) sau europene (ex:



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Potențial Balnear sau Turistic

PNRR), și de a introduce în Regulamentul Local de Urbanism (RLU) măsuri coercitive pentru proprietarii care nu își îndeplinesc obligațiile de conservare.

Regimul juridic de protecție este strict și opozabil. "Orice intervenție asupra monumentelor istorice se face numai pe baza și cu respectarea avizului emis de Ministerul Culturii sau de serviciile publice deconcentrate ale acestuia" [Parlamentul României, "Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice", Art. 23, 2001]. Fiecare monument are instituită, conform legii, o zonă de protecție cu o rază de minim 100 de metri, în interiorul căreia orice lucrare se avizează obligatoriu. PUG trebuie să preia cu exactitate aceste zone de protecție în planșele de reglementări și să stabilească în RLU reguli clare privind regimul de înălțime, conformarea volumetrică, materialele și paleta cromatică, pentru a asigura integrarea noilor construcții și a proteja contextul valoros.

Valorificarea turistică trebuie să se subordoneze principiului conservării. Se recomandă integrarea monumentelor în trasee tematice, organizarea de evenimente culturale în spațiile aferente și includerea lor în programe de tip "case deschise". Este esențial ca veniturile obținute din exploatarea turistică să fie parțial reinvestite în conservare, creând un cerc virtuos în care memoria colectivă, întruchipată de monument, devine un element propulsiv pentru viitorul economic și cultural al orașului.

3.2. Situri arheologice

Patrimoniul arheologic reprezintă mărturia celor mai vechi etape de locuire și are o valoare științifică excepțională, protejarea sa fiind reglementată de Ordonanța Guvernului nr. 43/2000. În teritoriul analizat, Repertoriul Arheologic Național (RAN) inventariază 18 situri, acoperind perioade de la neolitic la epoca medievală. Prezența lor generează constrângeri pentru dezvoltare, dar și oportunități de valorificare. Problema este adesea delimitarea imprecisă și lipsa de conștientizare publică privind obligațiile legale. Consecința este riscul de distrugere accidentală. Implicația pentru PUG este transpunerea cu acuratețe a limitelor acestor situri în planurile urbanistice și informarea clară a publicului.

Localizarea și delimitarea precisă a siturilor sunt esențiale. Inventarul include așezări civile, necropole și fortificații. Transpunerea limitelor acestora în format GIS și în PUG este o obligație legală. Orice lucrare cu impact asupra solului în perimetrul unui sit este condiționată de obținerea Certificatului de Descărcare de Sarcină Arheologică. Obținerea acestuia presupune cercetări



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

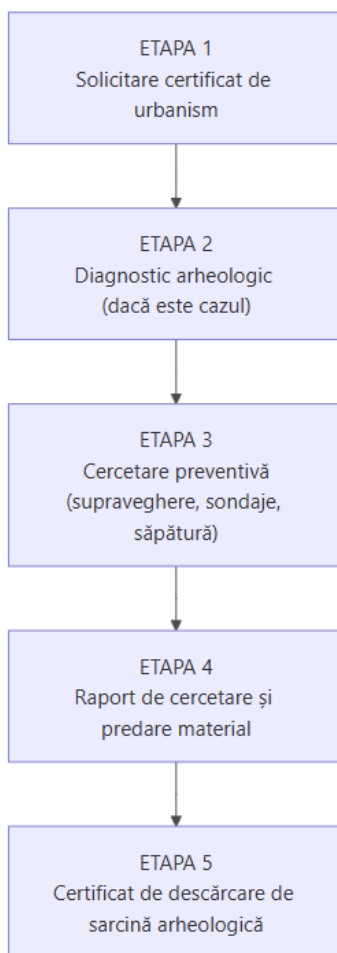
ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Potențial Balnear sau Turistic

preventive pe cheltuiala beneficiarului, conform unei proceduri etapizate care poate duce, în cazul unor descoperiri excepționale, la modificarea proiectului.



Figură 2 - Fluxul procedural al cercetării arheologice preventive

Descoperirile arheologice întâmplătoare beneficiază de un regim special, legea impunând sistarea imediată a lucrărilor și anunțarea autorităților în 72 de ore. Nerespectarea constituie infracțiune. PUG trebuie să includă în RLU un articol dedicat acestei obligații.

Valorificarea turistică se poate realiza prin amenajarea siturilor vizitabile ca parcuri arheologice, cu intervenții minimale (trasee, panouri, reconstituiri virtuale). Pentru siturile neexpuse, valorificarea se face indirect, prin expoziții la muzeul local și includerea poveștii lor în trasee culturale, asigurând transmiterea memoriei locului.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Potențial Balnear sau Turistic

3.3. Zone construite protejate și peisaje culturale

Protecția se extinde de la obiecte individuale la ansambluri coerente, definite ca Zone Construite Protejate (ZCP), conform Legii nr. 422/2001. Acestea reprezintă nuclee de identitate urbană a căror conservare unitară este vitală. Problema este presiunea imobiliară care duce la intervenții disonante. Consecința este alterarea caracterului istoric. Implicația pentru PUG este delimitarea exactă a ZCP și elaborarea unui regulament specific și restrictiv.

Limita ZCP-ului corespunzător centrului istoric trebuie preluată cu exactitate, incluzând nu doar clădirile monument, ci și fondul construit adiacent, trama stradală și spațiile publice. Regulamentul Local de Urbanism pentru o ZCP trebuie să fie mult mai restrictiv, orice intervenție necesitând avizul autorităților de protecție a patrimoniului. Propunerile de reglementare sunt detaliate în tabelul următor.

Tabelul 5 - Reglementări urbanistice pentru zone construite protejate

Element Reglementat	Propunere de Reglementare
Funcțiuni	Se admit funcțiuni compatibile: locuire, turism, cultură, servicii discrete. Se interzic funcțiunile industriale, depozitare en-gros, service-uri auto.
Indicatori Urbanistici	POT și CUT nu vor depăși media existentă pe frontul stradal. Regimul de înălțime se corelează strict cu clădirile învecinate.
Materiale și Cromatică	Se impune utilizarea materialelor tradiționale (tencuieli pe bază de var, piatră, lemn) și o cromatică bazată pe studiu de specialitate. Se interzic finisajele sintetice și tâmplăria PVC.
Publicitate Stradală	Se interzic mesh-urile și panourile tip "billboard". Firmele vor fi discrete, din materiale nobile, integrate în arhitectura fațadelor.

Peisajele culturale, unde interacțiunea om-natură a creat structuri cu valoare istorică (zone viticole terasate, peisaje agropastorale), necesită o abordare complexă. Identificarea și delimitarea acestora în PUG este un prim pas esențial. Valorificarea lor turistică se va axa pe experiențe de tip "soft" (agroturism, tururi ghidate), gestionând fluxul de turiști pentru a evita supra-aglomerarea.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Potențial Balnear sau Turistic

3.4. Patrimoniul industrial cu potențial de reconversie

Patrimoniul industrial, format din situri dezafectate ("brownfields"), reprezintă o categorie specială, martor al istoriei economice recente. Deși adesea neglijate, aceste ansambluri pot deține o valoare memorială și arhitecturală, constituind o resursă pentru regenerarea urbană. Problema este starea lor de degradare și percepția negativă. Consecința este pierderea unei oportunități de dezvoltare. Implicația pentru PUG este crearea unui cadru care să stimuleze reconversia.

Inventarierea și evaluarea acestui patrimoniu prin analiză multicriterială (valoare arhitecturală, relevanță istorică, stare structurală, poluare) este primul pas. O hală de producție cu structură metalică spectaculoasă sau un castel de apă pot deveni puncte de reper. Reconversia funcțională este oportunitatea majoră. În loc de demolare, clădirile industriale pot fi adaptate pentru funcțiuni culturale, educaționale, de servicii sau de agrement.

Tabelul 6 - Matrice de potențial pentru reconversia siturilor industriale (exemplu)

Sit Industrial (KILO_CAROU)	Stare Actuală	Valoare Arhitecturală/Istorică	Potențial de Reconversie (Funcțiuni)
Fosta fabrică de textile [X08, Y09]	Degradată, parțial în ruină	Ridicată (structură metalică, fațadă de cărămidă)	Centru cultural, hub creativ, spații de evenimente
Vechiul depou de locomotive [X10, Y08]	Conservare medie, neutilizat	Medie (arhitectură specifică, valoare memorială)	Muzeu al transportului, restaurant tematic
Moara industrială [X08, Y10]	Bună, utilizată ca depozit	Redusă (arhitectură generică), dar poziție bună	Locuințe de tip "loft", birouri

PUG trebuie să ofere un cadru urbanistic flexibil, delimitând aceste situri ca subzone specifice, cu funcțiuni compatibile și facilități urbanistice (bonus de CUT pentru păstrarea fațadelor), pentru a stimula investițiile și a transforma aceste "cicatrici" urbane în noi poli de vitalitate.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Potențial Balnear sau Turistic

3.5. Patrimoniul imaterial (tradiții, meșteșuguri, evenimente)

Patrimoniul imaterial – practici, cunoștințe și tradiții – reprezintă componenta vie a unei destinații. Meșteșugurile tradiționale (olărit, țesut), obiceiurile, muzica și gastronomia locală sunt esențiale pentru o experiență turistică autentică. Problema este riscul de pierdere a autenticității prin comercializare excesivă și lipsa transmiterii cunoștințelor. Consecința este banalizarea ofertei culturale. Implicația pentru PUG este de a sprijini indirect conservarea acestui patrimoniu.

Meșteșugurile tradiționale necesită o strategie de susținere: dezvoltarea de ateliere demonstrative, organizarea de târguri și crearea unui brand local. Evenimentele și festivalurile au un rol major în atragerea vizitatorilor. Crearea unui calendar unic și a unei strategii coerente de promovare poate crește impactul. Gastronomia locală reprezintă o resursă cu potențial imens, valorificabilă prin trasee gastronomice și certificarea produselor tradiționale. Protejarea patrimoniului imaterial trebuie să se bazeze pe respectul față de comunitatea purtătoare a acestor tradiții.

PUG-ul poate contribui indirect prin reglementări care să favorizeze menținerea atelierelor meșteșugărești în zonele tradiționale sau prin alocarea de spații publice pentru organizarea de târguri. Calitatea infrastructurii, de la căi de acces la unități de cazare, analizată în capitolul următor, este esențială pentru a putea valorifica întregul potențial cultural, material și imaterial, discutat până acum.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Potențial Balnear sau Turistic

4. INFRASTRUCTURA TURISTICĂ EXISTENTĂ

Calitatea experienței vizitatorilor este condiționată direct de performanța dotărilor și serviciilor suport, incluzând infrastructura de cazare, alimentație, accesibilitate și agrement. O evaluare riguroasă a acestei infrastructuri este fundamentală pentru identificarea deficitelor critice și a disfuncționalităților care limitează atractivitatea destinației. Această secțiune livrează o diagnoză a situației existente, bazată pe date oficiale și analize de teren, fundamentând astfel propunerile de reglementare din cadrul Planului Urbanistic General (PUG). Decalajul semnificativ între potențialul turistic al resurselor și nivelul de dezvoltare al infrastructurii suport reprezintă principala problemă care trebuie abordată prin PUG, conform principiului utilizării raționale a teritoriului. {"Utilizarea terenurilor trebuie să fie eficientă, în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate, limitând extinderea necontrolată a localităților."} [Parlamentul României, "Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul", 2001].

Demersul metodologic integrează colectarea de date cantitative (numărul de locuri de cazare, lungimea traseelor marcate) cu evaluarea calitativă (gradul de confort, starea tehnică, diversitatea serviciilor), pentru a asigura o imagine completă. Fiecare constatare este corelată cu o implicație directă pentru reglementările urbanistice, asigurând o legătură trasabilă între analiză și propunere. Acest capitol se concentrează exclusiv pe situația existentă, stabilind un diagnostic clar ca premisă pentru capitolele propositive ulterioare. Concluziile acestei analize vor servi la definirea zonelor funcționale, la calibrarea indicatorilor urbanistici și la prioritizarea proiectelor de investiții publice, în deplină concordanță cu viziunea strategică de dezvoltare a localității.

4.1. Infrastructura de cazare și alimentație

Capacitatea de primire turistică, formată din ansamblul unităților de cazare și de alimentație publică, reprezintă pilonul funcțional al sectorului. Conform datelor statistice oficiale, teritoriul administrativ dispune de o capacitate totală de aproximativ 2.500 de locuri în unități de cazare clasificate. Analiza tipologică relevă o specializare a ofertei pe segmentul pensiunilor turistice și agroturistice, care dețin o pondere de 60% din total, urmate de hoteluri cu 30% și alte structuri precum vile și cabane, cu 10%. Această structură indică o orientare către un turism de tip familial și de sejur mediu. Gradul de confort, un indicator esențial al calității, arată o concentrare de peste 75% a ofertei în categoria de 2 și 3 stele/margarete, ceea ce constituie o vulnerabilitate structurală prin limitarea capacității de a atrage segmente de turiști cu exigențe și putere de cumpărare superioare.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Potențial Balnear sau Turistic

Distribuția spațială a unităților de cazare prezintă o disfuncționalitate majoră: o concentrare excesivă în zona centrală istorică și în câteva areale cu peisaj valoros, în contrast cu o deservire deficitară a altor zone cu potențial. Această dezvoltare neuniformă generează două tipuri de probleme: pe de o parte, o presiune antropică ridicată asupra zonelor construite protejate, cu riscuri de supra-aglomerare și de pierdere a calității locuirii, iar pe de altă parte, o dezvoltare economică inegală a teritoriului. Implicația pentru PUG este necesitatea de a crea mecanisme de reechilibrare teritorială. Acest lucru se poate realiza prin delimitarea în Regulamentul Local de Urbanism (RLU) a unor noi zone, în afara arealului central, destinate cu prioritate dezvoltării de structuri de primire turistică (UTR-uri specifice), însoțite de un set de facilități urbanistice care să stimuleze investițiile.

O altă problemă semnificativă este existența unui sector informal de cazare, estimat la 15-20% din capacitatea totală, care operează prin platforme de închiriere pe termen scurt. Deși acest sector contribuie la creșterea numerică a locurilor disponibile, el operează în afara cadrului fiscal și al normelor de calitate și siguranță, generând concurență neloială și riscuri pentru imaginea destinației. PUG nu poate reglementa direct acest fenomen, însă poate contribui indirect prin crearea unui cadru urbanistic favorabil dezvoltării de unități clasificate și prin colaborarea cu alte autorități pentru implementarea unor politici de formalizare a sectorului informal.

Infrastructura de alimentație publică, deși diversificată ca tipologie (restaurante, baruri, cafenele), prezintă deficite calitative. Se constată o slabă integrare a specificului gastronomic local în oferta culinară și o lipsă de unități în proximitatea obiectivelor turistice situate în zonele rurale sau naturale. Analiza integrată a infrastructurii de primire relevă ca problemă strategică deficitul de unități de cazare de confort superior și concentrarea teritorială excesivă a ofertei. PUG trebuie să răspundă acestor provocări prin reglementări care să ghideze viitoarele dezvoltări către calitate și echilibru teritorial, de exemplu prin acordarea unui bonus de CUT pentru hotelurile de 4 și 5 stele sau prin facilitarea autorizării punctelor gastronomice locale în mediul rural.

4.2. Infrastructura de agrement (sport, divertisment)

Diversitatea și calitatea ofertei de agrement sunt factori determinanți pentru creșterea duratei medii de ședere și pentru combaterea sezonității. Inventarul dotărilor existente pentru sport, recreere și divertisment indică un deficit cantitativ și calitativ semnificativ, ceea ce constituie o vulnerabilitate majoră a destinației.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Potențial Balnear sau Turistic

Dotările pentru sport sunt insuficiente și slab integrate în circuitul turistic. Cele două terenuri de fotbal și sala de sport sunt utilizate preponderent pentru activități școlare, având un acces public limitat și o stare tehnică ce necesită modernizări. Infrastructura pentru turismul activ (drumeție, cicloturism) este subdezvoltată. Cele patru trasee de drumeție, însumând aproximativ 40 km, au marcaje degradate și necesită lucrări de întreținere pentru a asigura siguranța și confortul turiștilor. Lipsa totală a unor trasee dedicate pentru cicloturism reprezintă o oportunitate nevalorificată, având în vedere potențialul natural favorabil.

Infrastructura de divertisment și relaxare este aproape inexistentă. Absența unor atracții "indoor", cum ar fi un centru de wellness & SPA public, un cinematograful, o sală de bowling sau cluburi de agrement, face destinația extrem de vulnerabilă la condițiile meteorologice nefavorabile și reduce drastic atractivitatea în extra-sezon, în special pentru turismul familial. Infrastructura pentru evenimente, reprezentată de o casă de cultură cu 250 de locuri și un amfiteatru în aer liber, este subdimensionată și necesită modernizarea echipamentelor pentru a putea găzdui evenimente de anvergură.

Tabelul 7 - Inventar dotări de agrement și stare tehnică

Tip Dotare	Număr	Capacitate Estimată	Stare Tehnică	Observații și Implicații PUG
Teren de fotbal	2	200 locuri (total)	Medie	Necesită modernizare. PUG poate rezerva teren pentru o nouă bază sportivă.
Sală de sport	1	150 locuri	Bună	Acces public limitat. Necesită parteneriat public-privat pentru utilizare turistică.
Trasee drumeție	4	N/A	Preară	Necesită reabilitare. PUG trebuie să le declare de utilitate publică.
Centru Wellness/SPA	0	N/A	Inexistent	Deficit major. PUG trebuie să delimiteze o zonă pentru o astfel de investiție.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Potențial Balnear sau Turistic

Tip Dotare	Număr	Capacitate Estimată	Stare Tehnică	Observații și Implicații PUG
Casă de cultură	1	250 locuri	Medie	Necesită modernizare. PUG poate include indicatori pentru un nou centru cultural.

Concluzia diagnozei este clară: oferta de agrement este monotonă, insuficientă și slab întreținută. Această vulnerabilitate limitează competitivitatea generală a destinației. Dezvoltarea acestei infrastructuri trebuie să devină o prioritate strategică. PUG este instrumentul principal pentru materializarea acestei priorități, prin rezervarea de terenuri cu destinație specifică pentru funcțiuni de agrement (ex: aquapark, parc de aventură, centru cultural polivalent) și prin stabilirea în RLU a unor reguli urbanistice care să încurajeze investițiile private în acest sector.

4.3. Accesibilitate și transport (rutier, feroviar, trasee marcate)

Accesibilitatea reprezintă o condiție fundamentală pentru dezvoltarea oricărei destinații turistice, influențând atât fluxurile de vizitatori, cât și distribuția acestora în teritoriu. Deși localitatea beneficiază de o poziționare favorabilă, fiind deservită de un drum național, calitatea rețelei de transport locale și alternativele la transportul rutier reprezintă puncte slabe.

Accesul rutier, principala modalitate de sosire a turiștilor, se confruntă cu probleme de calitate a infrastructurii. Drumurile județene și comunale de legătură prezintă o stare tehnică mediocră, cu degradări ale carosabilului și o semnalizare deficitară, ceea ce afectează confortul și siguranța deplasării. O problemă critică o reprezintă starea avansată de degradare a unor drumuri comunale și forestiere care deservește obiective turistice izolate, făcându-le practic inaccesibile pentru turismul de masă și limitând drastic potențialul de valorificare. PUG trebuie să ierarhizeze aceste drumuri și să fundamenteze un program multianual de modernizare, corelat cu strategia de dezvoltare turistică.

Transportul feroviar, o alternativă sustenabilă, este sub-utilizat. Gara locală, deservită de trenuri Regio, are legături cu o frecvență redusă, iar clădirea se află într-o stare de conservare precară. O disfuncționalitate majoră este lipsa unei legături eficiente de transport public între gară și principalele zone de cazare. Această situație descurajează utilizarea transportului feroviar, crescând presiunea traficului auto asupra zonei centrale.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Potențial Balnear sau Turistic

Rețeaua de trasee turistice marcate, însumând aproximativ 40 km, este insuficient întreținută. Marcajele degradate și sectoarele acoperite de vegetație creează probleme de orientare și siguranță. Inexistența traseelor de cicloturism, în ciuda unui potențial natural evident, reprezintă o oportunitate ratată. Implicațiile pentru PUG sunt multiple: declararea traseelor de drumeție de utilitate publică pentru a asigura servitutea de trecere, introducerea în profilul străzilor modernizate a pistelor pentru biciclete, conform normativelor în vigoare, și rezervarea de terenuri pentru parcări de tip "park & ride" la intrările în localitate pentru a reduce congestia.

4.4. Infrastructura tehnico-edilitară

Calitatea rețelelor de utilități condiționează în mod direct standardul serviciilor turistice și impactul asupra mediului. Gradul de acoperire al localității cu rețeaua de alimentare cu apă este de 85%, în timp ce rețeaua de canalizare acoperă doar 60% din teritoriu. Zonele rurale cu potențial agroturistic sunt cele mai deficitare, fiind dependente de soluții individuale (puțuri, fose septice), care prezintă un risc de poluare a solului și a pânzei freatice. Extinderea rețelelor de apă și canalizare în aceste zone reprezintă o investiție prioritară, iar PUG trebuie să rezerve coridoarele tehnice necesare pentru această extindere.

Alimentarea cu energie electrică, deși asigurată pe întreg teritoriul, se confruntă cu fluctuații de tensiune în perioadele de vârf de consum turistic. Este necesar un studiu de specialitate pentru a evalua necesarul de modernizare a rețelei de distribuție. Disponibilitatea rețelelor de telecomunicații reprezintă o altă vulnerabilitate: acoperirea cu semnal mobil este deficitară în zonele de vale și montane, inclusiv pe traseele turistice, ceea ce ridică probleme de siguranță. Accesul la internet de mare viteză este limitat la zona centrală, fiind un dezavantaj pentru unitățile de cazare din zonele rurale.

Gestionarea deșeurilor este o provocare majoră, în special în sezonul de vârf. Sistemul de colectare selectivă este implementat parțial, iar frecvența de colectare este insuficientă, ducând la supraîncărcarea punctelor de colectare și la un impact vizual negativ. PUG trebuie să includă reglementări stricte privind gestionarea deșeurilor pentru noile dezvoltări turistice și să rezerve teren pentru un centru modern de colectare și sortare.

4.5. Centre de informare turistică

Infrastructura de informare este componenta esențială a interfeței dintre destinație și vizitator. La acest capitol, se constată deficiențe majore. Singurul centru de informare turistică existent are o



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Potențial Balnear sau Turistic

vizibilitate redusă și un program de funcționare limitat, fiind ineficient. Materialele informative sunt neactualizate și insuficiente.

Informarea digitală este la fel de deficitară. Portalul web de prezentare a destinației are un conținut sărac, nu este optimizat pentru dispozitive mobile și nu este tradus în limbi de circulație internațională, fiind practic invizibil pe piața turistică modernă. Această carență în comunicare anulează o mare parte din potențialul de atracție al resurselor.

Semnalizarea turistică în teritoriu este necoerentă, precară și incompletă. Indicatoarele rutiere către principalele obiective sunt insuficiente, iar panourile informative din punctele de interes sunt degradate. Lipsa unui sistem de semnalizare unitar, bazat pe o identitate vizuală clară, creează confuzie și dificultăți de orientare.

Implicația pentru PUG este una directă. Regulamentul Local de Urbanism trebuie să includă prevederi clare privind amplasarea și calitatea estetică a panourilor informative și de semnalizare turistică în spațiul public. Mai mult, este esențial ca PUG să rezerve un teren într-o locație strategică (ex: în proximitatea gării sau la intrarea principală în localitate) pentru construcția unui nou Centru de Informare Turistică, modern și vizibil. O infrastructură solidă este condiția pentru valorificarea oricărei resurse, inclusiv a celei balneare, care va fi analizată în capitolul următor.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Potențial Balnear sau Turistic

5. ANALIZA POTENȚIALULUI BALNEAR

Potențialul balnear reprezintă o componentă strategică a ofertei turistice care, prin specificul său, poate asigura activitate pe tot parcursul anului, depășind limitările sezonalității. Analiza acestui capital are un caracter de inventar și diagnoză, concentrându-se pe identificarea și evaluarea factorilor naturali de cură, pe examinarea stării infrastructurii specifice existente și pe clarificarea cadrului juridic care guvernează exploatarea acestor resurse. Scopul este de a crea o imagine clară a capitalului balnear, cu potențialul și vulnerabilitățile sale, pentru a fundamenta reglementările urbanistice necesare valorificării durabile. Demersul urmărește să răspundă unor întrebări cheie, precum specificul terapeutic al resurselor locale, nivelul de modernizare necesar infrastructurii existente sau pașii procedurali pentru obținerea licențelor de exploatare.

Metodologia adoptată combină cercetarea documentară cu analiza datelor de specialitate și evaluarea cadrului normativ. Se pornește de la ipoteza că, deși există un potențial balnear recunoscut, acesta este subvalorificat din cauza unei infrastructuri învechite și a lipsei unei abordări strategice coerente. Sunt consultate studii hidrogeologice și analize fizico-chimice pentru a caracteriza factorii naturali de cură, este inventariată infrastructura de tratament pentru a-i evalua capacitatea și starea, și este analizată legislația specifică pentru a înțelege regimul de exploatare, asigurând un traseu informațional explicit și verificabil, de la sursă la impactul asupra deciziilor din Planul Urbanistic General (PUG). Fiecare set de date utilizat are sursa oficială indicată, iar interpretarea acestora este formulată explicit pentru a fundamenta reglementările propuse.

5.1. Factori naturali terapeutici

Capitalul balnear este definit de prezența și calitatea factorilor naturali de cură, care includ ape minerale, nămoluri terapeutice, gaze mofetice și microclimate specifice. Pe teritoriul analizat, inventarul acestor resurse include o diversitate de elemente cu potențial terapeutic, recunoscute tradițional și, în unele cazuri, validate științific. Problema nu constă în existența resurselor, ci în lipsa unei evaluări științifice complete și actualizate a acestora, care să permită o clasificare riguroasă și o valorificare medicală sigură. Consecința este o ofertă balneară bazată mai mult pe tradiție decât pe dovezi medicale, ceea ce limitează credibilitatea și potențialul de dezvoltare. Implicația pentru PUG este necesitatea de a institui perimetre de protecție sanitară stricte în jurul surselor cunoscute, chiar și în absența unor studii complete, și de a corela dezvoltarea urbanistică cu finalizarea acestor analize.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Potențial Balnear sau Turistic

Apele minerale reprezintă cea mai cunoscută componentă a resurselor balneare locale, fiind grupate în perimetre hidrogeologice distincte. Din punct de vedere al compoziției chimice, acestea se încadrează în categoria apelor sulfuroase, clorurosodice, bicarbonate sau oligominerale, fiecare având indicații terapeutice specifice. De exemplu, apele sulfuroase sunt tradițional utilizate în tratarea afecțiunilor reumatismale și dermatologice, în timp ce apele bicarbonate sunt recomandate pentru afecțiuni digestive. Pentru a depăși stadiul empiric, este imperativă realizarea unei analize fizico-chimice detaliate, izvor cu izvor, pentru a confirma și actualiza indicațiile terapeutice, în conformitate cu normele Ministerului Sănătății.

Nămolul terapeutic, fie el sapropelic sau de turbă, constituie un alt factor natural de cură cu potențial semnificativ. Proprietățile sale fizice și chimice, precum gradul de mineralizare, prezența compușilor organici și capacitatea termică, îl recomandă pentru proceduri de împachetări sau băi, cu efecte benefice în afecțiuni reumatismale degenerative, post-traumatice sau neurologice. Problema majoră este lipsa unui studiu geologic care să evalueze rezervele exploatabile și condițiile de regenerare a zăcămintului, fără de care o exploatare durabilă este imposibilă. Regimul de exploatare trebuie să respecte cu strictețe perimetrele de protecție sanitară.

Tabelul 8 - Tipuri factori naturali de cură și indicații

Tip Factor Natural de Cură	Caracteristici Generale (Exemplu)	Indicații Terapeutice Tradiționale (Exemplu)
Ape minerale sulfuroase	Concentrație de sulf > 1 mg/l	Afecțiuni reumatismale cronice, afecțiuni dermatologice (psoriazis)
Ape minerale bicarbonate	Bicarbonați > 600 mg/l	Afecțiuni digestive (gastrite), tulburări metabolice (diabet)
Nămol sapropelic	Bogat în substanțe organice și minerale	Afecțiuni reumatismale degenerative (artroze), afecțiuni post-traumatice
Microclimat sedativ	Aer pur, ionizare negativă ridicată	Stări de stres și surmenaj, afecțiuni respiratorii, astenie nervoasă



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Potențial Balnear sau Turistic

Microclimatul local, prin puritatea aerului, ionizarea negativă și prezența aerosolilor, poate constitui un factor terapeutic în sine, susținând conceptul de climatoterapie. Caracteristicile bioclimatice pot profila localitatea ca o stațiune sedativă, de cruțare, propice pentru tratarea afecțiunilor respiratorii și a stărilor de stres. O analiză aprofundată a acestor parametri, realizată de specialiști, ar putea fundamenta profilarea localității ca stațiune balneoclimatică, diversificând oferta de tratament și extinzând baza de pacienți potențiali.

Evaluarea potențialului terapeutic trebuie să se bazeze exclusiv pe dovezi științifice solide. Doar analizele fizico-chimice și studiile clinice, realizate de instituții specializate precum Institutul Național de Recuperare, Medicină Fizică și Balneoclimatologie, pot confirma indicațiile și contraindicațiile terapeutice. Orice strategie de dezvoltare a turismului balnear trebuie să pornească de la această validare științifică, o precondiție pentru obținerea statutului de stațiune balneară și pentru acreditarea bazelor de tratament. Acest demers este esențial pentru a garanta siguranța pacienților și credibilitatea destinației pe piața serviciilor de sănătate. PUG va trebui să integreze concluziile acestor studii prin definirea unor regimuri de construire care să protejeze și să faciliteze accesul la aceste resurse valoroase.

5.2. Infrastructura balneară (baze de tratament, wellness & SPA)

Valorificarea factorilor naturali de cură este dependentă în mod direct de existența unei infrastructuri adecvate, care să permită administrarea procedurilor terapeutice în condiții de siguranță și confort. Starea avansată de uzură fizică și morală a majorității facilităților balneare existente reprezintă o vulnerabilitate critică. Se estimează că un procent semnificativ din infrastructură necesită investiții substanțiale pentru a corespunde normelor sanitare și așteptărilor turiștilor. Consecința este o capacitate redusă de a atrage segmente de public cu exigențe superioare și o imagine învechită a stațiunii. Implicația pentru PUG este crearea unui cadru urbanistic care să stimuleze și să ghideze modernizarea acestui sector.

Inventarul infrastructurii balneare relevă o imagine eterogenă, cu baze de tratament construite în perioade diferite și aflate în diverse forme de proprietate. Dotările specifice sunt concentrate pe proceduri tradiționale: băi la cadă cu apă minerală, împachetări cu nămol, kinetoterapie și electroterapie. Echipamentele sunt, în multe cazuri, depășite tehnologic. Deficitul de facilități moderne, precum piscine cu apă termală, saune, camere de salinoterapie sau centre de recuperare dotate cu tehnologie de ultimă generație, reprezintă un dezavantaj competitiv major.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Potențial Balnear sau Turistic

Modernizarea nu trebuie să se limiteze la reparații, ci trebuie să vizeze o regândire a fluxurilor și o adaptare a spațiilor la noile concepte de tratament integrat.

În paralel cu bazele de tratament clasice, s-a dezvoltat un segment nou, de wellness și SPA, integrat de obicei în structuri hoteliere de categorie superioară. Aceste centre se adresează unui public care caută relaxare, prevenție și înfrumusețare. Deși acest segment este în creștere, oferta este încă limitată și, în mod paradoxal, nu valorifică pe deplin specificul balnear local, utilizând în mică măsură factorii naturali de cură. Implicația strategică este necesitatea de a crea punți între cele două sectoare, încurajând hotelurile-SPA să integreze proceduri balneare autentice și bazele de tratament să adauge componente de wellness.

Tabelul 9 - Infrastructură balneară, capacitate și nevoi modernizare

Tip Infrastructură	Capacitate (proceduri/zi)	Stare Tehnică	Dotări Specifice (Exemple)	Nevoi de Modernizare (Exemple)
Baze de Tratament	Medie-Mare	Precară-Medie	Băi la cadă, împachetări, electroterapie	Reabilitare clădiri, echipamente noi, fluxuri
Centre Wellness & SPA	Redusă	Bună-Excelentă	Saună, masaj, cosmetică, fitness	Integrarea factorilor naturali, diversificare servicii

Problematika personalului medical de specialitate este, de asemenea, critică. Calitatea actului medical depinde de competența medicilor balneologi, asistenților de fizioterapie și maseurilor. Deficitul de personal calificat, determinat de migrație sau de lipsa programelor de formare, este o frână majoră. Orice strategie de modernizare a infrastructurii materiale trebuie dublată de o strategie de dezvoltare a resurselor umane. PUG poate contribui indirect prin crearea unui mediu urban atractiv pentru specialiști și prin rezervarea de terenuri pentru dezvoltarea unor facilități educaționale conexe, precum școli postliceale sanitare.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Potențial Balnear sau Turistic

5.3. Statutul juridic al resurselor balneare

Gestionarea durabilă a potențialului balnear este condiționată de un cadru juridic clar, care să reglementeze regimul de proprietate, condițiile de exploatare și perimetrele de protecție a resurselor. Resursele de substanțe minerale terapeutice sunt considerate bunuri de interes public național și fac parte din domeniul public al statului, fiind administrate de Agenția Națională pentru Resurse Minerale (ANRM). {"Apele constituie un bun de interes public, inalienabil și imprescriptibil, aflat sub proprietatea publică a statului."} [Parlamentul României, "Legea apelor nr. 107/1996", Art. 1, 1996]. Exploatarea se face doar pe baza unei licențe acordate de ANRM, care poate fi concesionată unor operatori economici. Problema este adesea birocrăția complexă și durata procedurilor.

Protecția resurselor este asigurată prin instituirea unor perimetre de protecție sanitară, delimitate pe baza unor studii hidrogeologice. Acestea au rolul de a preveni poluarea sau degradarea zăcămintelor și generează servituți de utilitate publică cu impact major asupra reglementărilor urbanistice. Implicația pentru PUG este obligația de a transpune cu maximă acuratețe aceste perimetre în planurile de reglementări. Orice neconcordanță poate genera litigii și poate bloca dezvoltări urbanistice.

Procedura pentru obținerea dreptului de exploatare este un proces multi-etapizat și riguros, care descurajează adesea investitorii. Fluxul procedural standard include următorii pași:

1. **Inițiere:** Solicitarea unui Certificat de Urbanism, care va specifica necesitatea obținerii avizelor pentru resurse.
2. **Studii de specialitate:** Elaborarea de studii hidrogeologice pentru delimitarea perimetrelor și evaluarea rezervei.
3. **Obținere avize specifice:** Solicitarea și obținerea avizelor de la Agenția Națională pentru Resurse Minerale (ANRM) și de la Administrația Națională "Apele Române".
4. **Solicitare licență:** Depunerea documentației pentru obținerea licenței de explorare sau de exploatare la ANRM.
5. **Analiză și aprobare ANRM:** Evaluarea tehnică a documentației de către comisiile de specialitate ale agenției.
6. **Eliberare licență:** În cazul unui aviz favorabil, ANRM eliberează licența, care stabilește condițiile, redevențele și obligațiile de mediu.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Potențial Balnear sau Turistic

7. Revizuire documentație: În caz de respingere, solicitantul trebuie să revizuiască studiile și să reia procedura.

Atestarea localității ca stațiune balneară, reglementată prin Hotărâre de Guvern, este un obiectiv strategic. Acest statut aduce vizibilitate, acces prioritar la finanțări și posibilitatea decontării serviciilor prin sistemul de asigurări de sănătate. Obținerea statutului este condiționată de îndeplinirea unor criterii minime privind calitatea factorilor de cură (dovedită științific), existența infrastructurii adecvate și calitatea factorilor de mediu. PUG trebuie să creeze cadrul spațial pentru îndeplinirea acestor criterii.

5.4. Tradiție și renume în domeniul balnear

Capitalul imaterial, reprezentat de tradiția și renumele în domeniul balnear, constituie un avantaj competitiv semnificativ. Istoricul activității balneare în zonă, care poate data din perioade îndepărtate, oferă o narativă autentică și un sentiment de încredere pentru vizitatori. Problema este că acest capital de imagine a fost erodat în timp, din cauza declinului infrastructurii. Consecința este o percepție publică ambivalentă, între nostalgia pentru un trecut glorios și realitatea unui prezent precar. Implicația este necesitatea unei strategii de revitalizare a brandului.

Documentele de arhivă, monografiile și cărțile poștale vechi pot oferi informații valoroase pentru construirea unei povești atractive. Păstrarea și punerea în valoare a clădirilor de patrimoniu din acea epocă (fostul stabiliment balnear, hoteluri istorice) este esențială pentru a menține vie această moștenire. Aceste clădiri nu sunt doar obiecte arhitecturale, ci și ancore ale memoriei colective și ale identității balneare a localității.

Imaginea actuală a destinației pe piața turismului balnear necesită o re poziționare. Tendințele de pe piață indică o tranziție clară de la turismul balnear tradițional, curativ, către concepte moderne de prevenție, relaxare și wellness. Cererea este în creștere pentru programe personalizate, care combină procedurile balneare cu diete sănătoase, activități în natură și tehnici de management al stresului. Pentru a rămâne competitivă, destinația trebuie să se adapteze. Acest lucru implică o regândire a ofertei de servicii, o modernizare a infrastructurii și o schimbare a imaginii, de la o percepție de "spital" la una de "oază de sănătate și relaxare".

În concluzie, tradiția și renumele constituie un fundament solid, dar insuficient. Este necesară o strategie proactivă de revitalizare a brandului, care să comunice atât moștenirea istorică, cât și adaptarea la cerințele moderne. Conectarea cu evenimentele și capitalul uman, subiectul următorului capitol, este esențială. Evenimentele tematice, precum "Săptămâna Sănătății", și un



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Potențial Balnear sau Turistic

personal bine pregătit sunt vehiculele prin care renumele poate fi consolidat și transmis mai departe, asigurând o punte între trecut și un viitor prosper.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Potențial Balnear sau Turistic

6. ANALIZA EVENIMENTELOR ȘI A CAPITALULUI UMAN

Vitalitatea unei destinații turistice este conferită de componenta sa dinamică, reprezentată de evenimente și de capitalul uman. Oamenii, prin competențele, ospitalitatea și inițiativele lor, alături de evenimentele care animează spațiul public, transformă un simplu loc într-o experiență memorabilă. Dezvoltarea turistică durabilă este imposibilă fără o comunitate implicată și un personal calificat. Acest demers analitic, care combină date documentare cu interpretări calitative, este esențial pentru a fundamenta politici de dezvoltare viabile economic, integrate social și acceptate de comunitate, asigurând autenticitatea experienței turistice.

6.1. Calendarul evenimentelor culturale, sportive și tradiționale

Evenimentele organizate anual pe teritoriul localității, de la festivaluri culturale și competiții sportive la târguri tradiționale, reprezintă un motor de atracție turistică. Problema principală este lipsa unui calendar unitar și a unei strategii de promovare coerente, ceea ce duce la o vizibilitate redusă și la suprapuneri ineficiente. Consecința este o atractivitate sub potențial și o imagine fragmentată. Implicația pentru PUG este necesitatea de a asigura infrastructura necesară pentru organizarea acestor evenimente într-un mod structurat și predictibil.

Tipologic, evenimentele se grupează în trei categorii principale: culturale (festivaluri de muzică, simpozioane de artă, zilele orașului), sportive (competiții de alergare montană, concursuri de ciclism) și tradiționale (târguri de meșteri populari, sărbători pastorale), fiecare valorificând o altă componentă a ofertei locale. Evenimentele de renume au un impact economic și de imagine semnificativ, în timp ce manifestările mai mici contribuie la animarea comunității. O provocare majoră este lipsa de coordonare între organizatori, care duce la o diluare a impactului. Crearea unui brand unic și promovarea printr-un portal online centralizat ar putea crește vizibilitatea și ar permite o mai bună planificare strategică.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Potențial Balnear sau Turistic

Tabelul 10 - Inventarul principalelor evenimente locale cu potențial turistic (exemplu)

Denumire Eveniment	Tipologie	Perioada de Desfășurare	Arie de Impact	Organizator Principal
Festivalul de Muzică Veche	Cultural	Iulie	Național	Centrul Cultural Local
Maratonul Montan	Sportiv	Mai	Regional/Național	Asociație Sportivă Locală
Târgul de Sfântul Dumitru	Tradițional	Octombrie	Local/Regional	Primăria Localității
Zilele Orașului	Cultural/Comunitar	August	Local	Primăria Localității

Regulamentul Local de Urbanism poate defini zone specifice pentru organizarea de evenimente în aer liber, stabilind condiții privind nivelul de zgomot admis, asigurarea accesului, a parcărilor și managementul deșeurilor. De asemenea, PUG poate rezerva terenuri pentru construirea de noi dotări multifuncționale, care să poată găzdui o gamă largă de evenimente, de la concerte la conferințe. Asigurarea unui cadru urbanistic care să susțină o viață culturală și socială activă este, astfel, o componentă esențială a dezvoltării durabile.

6.2. Forța de muncă și educația în turism

Calitatea serviciilor turistice este direct dependentă de competența și profesionalismul forței de muncă. Problematika centrală a sectorului HORECA local este deficitul de personal calificat, o frână majoră în calea dezvoltării calitative. Sectorul este caracterizat printr-o pondere mare a muncii sezoniere și o fluctuație ridicată de personal, cu un deficit numeric și calitativ în special în zona de management și în specializările de nișă precum bucătari sau ghizi.

Nevoile de formare profesională sunt semnificative și acoperă o gamă largă de competențe, de la cele "soft" (comunicare, limbi străine) la cele digitale (management rezervări, marketing online). Oferta educațională la nivel local, reprezentată printr-un liceu cu profil de turism, este adesea



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Potențial Balnear sau Turistic

insuficientă și nealiniată cu nevoile reale ale pieței. O colaborare strânsă între unitățile de învățământ și mediul de afaceri, prin programe de stagii de practică sau învățământ dual, este esențială pentru a asigura relevanța programelor de studiu și pentru a facilita tranziția tinerilor de la școală la locul de muncă.

Tabelul 11 - Structura estimată a forței de muncă din turism pe categorii profesionale (exemplu)

Categorie Profesională	Ponderea Estimată (%)	Nevoi Principale de Formare
Personal de servire	40	Limbi străine, tehnici de vânzare, servicii client
Personal de curățenie/întreținere	25	Standarde de igienă, utilizare echipamente
Personal de recepție	15	Sisteme de rezervări online, comunicare, limbi străine
Bucătari și personal auxiliar	10	Gastronomie locală, managementul costurilor
Management și administrație	5	Marketing digital, management financiar, leadership
Ghizi și personal agrement	5	Istorie locală, limbi străine, tehnici de ghidaj

Deși PUG nu poate reglementa direct piața muncii, el poate crea condițiile pentru dezvoltarea capitalului uman. Prin Regulamentul Local de Urbanism se pot prevedea zone destinate funcțiunilor de învățământ, permițând dezvoltarea unor campusuri școlare sau centre de formare continuă pentru adulți. De asemenea, prin promovarea unei dezvoltări urbane de calitate, localitatea poate deveni mai atractivă pentru personalul calificat din alte regiuni.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Potențial Balnear sau Turistic

6.3. Implicarea comunității și ospitalitate

Succesul pe termen lung al unei destinații turistice depinde de atitudinea și implicarea comunității locale. Beneficiile economice ale turismului sunt recunoscute, însă există și percepții negative legate de creșterea traficului, presiunea asupra infrastructurii publice și impactul asupra stilului de viață tradițional. Gestionarea acestor externalități negative este esențială pentru a menține sprijinul comunității. O comunitate ospitalieră contribuie la crearea unei atmosfere primitoare, în timp ce o percepție negativă poate genera tensiuni.

Implicarea comunității poate fi directă, prin operarea unor pensiuni familiale sau ateliere meșteșugărești, sau indirectă, prin participare la evenimente. Stimularea antreprenoriatului local în turism și crearea de programe care încurajează interacțiunea dintre localnici și vizitatori pot crește gradul de implicare și pot distribui mai echitabil beneficiile economice. Ospitalitatea, deși greu de cuantificat, reprezintă o resursă imaterială de mare valoare. Programele de conștientizare și de formare în acest domeniu, derulate la nivelul comunității, pot avea un impact semnificativ.

Reglementările urbanistice joacă un rol important în gestionarea acestei relații. PUG trebuie să asigure un echilibru între zonele dedicate turismului și cele predominant rezidențiale, protejând calitatea locuirii pentru rezidenți. Se pot stabili reguli privind limitarea extinderii structurilor de cazare în anumite cartiere, reglementarea programului de funcționare a teraselor sau asigurarea unui număr suficient de locuri de parcare pentru rezidenți. {"Un plan colectiv construiește sinergii durabile: Mobilizează cetățenii, departamentele și partenerii pentru a realiza o viziune comună."} [UN-Habitat, "Urban Planning for City Leaders", 2013]. Prin astfel de măsuri, PUG poate contribui la prevenirea conflictelor și la asigurarea unei dezvoltări armonioase.

6.4. Actori locali și parteneriate

Dezvoltarea coerentă a turismului necesită colaborarea activă a tuturor actorilor relevanți. Ecosistemul local include sectorul public (Primărie, Consiliu Local), sectorul privat (asociații patronale, operatori hotelieri) și societatea civilă (ONG-uri, grupuri de inițiativă). Analiza situației actuale indică un nivel de colaborare incipient și insuficient de structurat, caracterizat prin lipsa unui cadru formal de dialog. Consecința este risipirea eforturilor și absența unei viziuni unitare.

Potențialul de dezvoltare a parteneriatelor public-privat este considerabil, de la co-finanțarea unor proiecte de infrastructură la crearea unei Organizații de Management al Destinației (DMO). Un



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

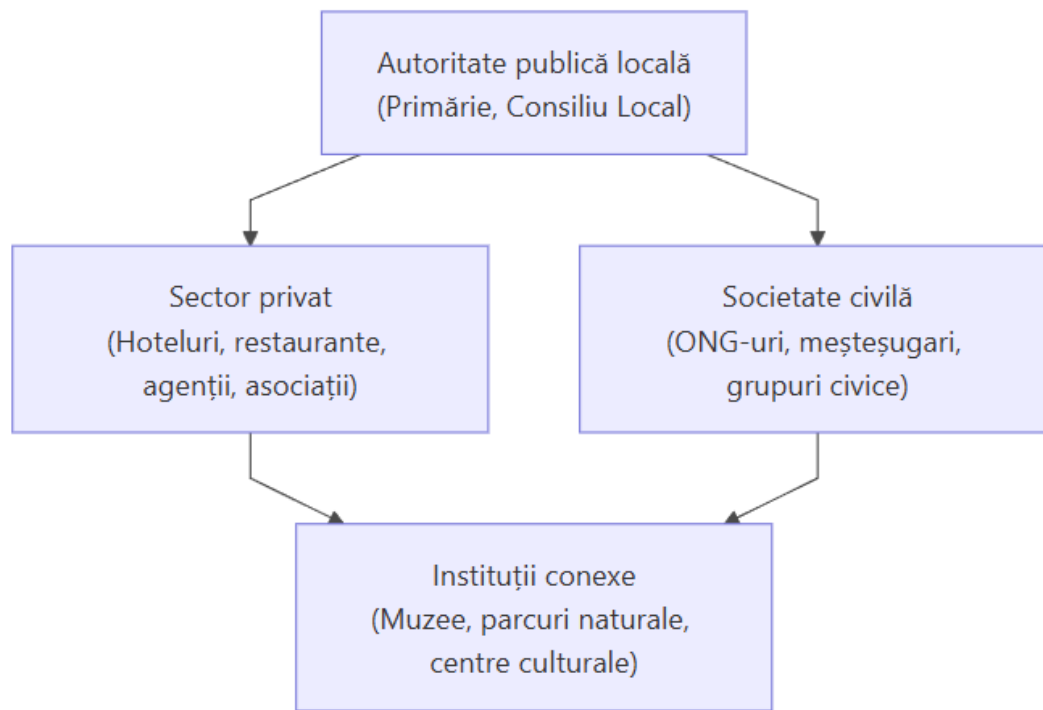
ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Potențial Balnear sau Turistic

DMO ar putea prelua în mod profesionist activitățile de marketing, dezvoltare de produs și gestionare a informațiilor, reunind interesele și resursele tuturor.



Figură 3 - Harta conceptuală a actorilor locali din sectorul turistic

PUG acționează ca un catalizator pentru aceste colaborări. Prin definirea clară a unei viziuni de dezvoltare și a unui portofoliu de proiecte prioritare, PUG oferă o bază comună de discuție și aliniază interesele. Mai mult, prin reglementări urbanistice flexibile și stimulative, PUG poate încuraja investițiile private în proiecte de interes comun. Astfel, planificarea spațială devine un instrument de coagulare a eforturilor comunitare, deschizând calea către un management integrat, o precondiție pentru crearea și gestionarea eficientă a circuitelor turistice, subiectul capitolului următor.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Potențial Balnear sau Turistic

7. PROPUNERI DE TRASEE TEMATICE ȘI CIRCUITE TURISTICE

Acest capitol operaționalizează inventarul de resurse turistice, transformându-l într-o serie de produse integrate și coerente, materializate sub forma unor trasee și circuite tematice. Fundamentul acestui demers este principiul că valoarea unei destinații este amplificată prin conectarea obiectivelor într-o experiență narativă unitară. Propunerile de față definesc structuri de vizitare care leagă obiectivele naturale, culturale și de agrement, având ca scop creșterea atractivității, prelungirea duratei de ședere și crearea unei oferte turistice memorabile, cu implicații directe pentru reglementările urbanistice.

Metodologia de concepere a traseelor se bazează pe patru piloni:

1. coerența tematică, asigurând un fir narativ comun;
2. fezabilitatea logistică, analizând distanțele, timpii de parcurs și accesibilitatea;
3. atractivitatea experienței, evaluând diversitatea punctelor de interes;
4. sustenabilitatea, luând în considerare capacitatea de suport a zonelor traversate. Instrumentele GIS sunt esențiale pentru cartografierea traseelor, analiza profilului altimetric și identificarea punctelor critice. O rețea de trasee bine structurată poate distribui mai uniform presiunea turistică pe teritoriu.

7.1. Trasee culturale și istorice

Conectarea obiectivelor de patrimoniu cultural-istoric creează o axă narativă fundamentală pentru înțelegerea identității locale. Constatarea este că densitatea mare de obiective din zona centrală istorică oferă un potențial ridicat pentru un traseu pietonal. Problema este că vizitarea acestora este fragmentată și neghidată. Consecința este o experiență de vizitare superficială. Implicația pentru PUG este necesitatea de a formaliza aceste trasee și de a reglementa spațiul adiacent pentru a le pune în valoare. Se propune, așadar, un traseu cultural principal, denumit "Inima Istorică a Orașului", cu o lungime de 4,5 km.

Itinerariul principal leagă obiectivele clasate în grupa A a Listei Monumentelor Istorice. Punctul de plecare este centrul de informare turistică, continuând către biserica fortificată din KILOCAROU-ul [Xo8, Yo9], ansamblul conacului nobiliar din HECTACAROU-ul [Xo8, Yo9] .



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Potențial Balnear sau Turistic

($\Delta X=400$ m, $\Delta Y=600$ m), și se încheie în piața centrală, nucleul zonei construite protejate. Se pot concepe variante secundare dedicate arhitecturii neoromânești sau vestigiilor romane.

Descrierea hărții propuse pentru Traseul Cultural Principal: Harta va ilustra, pe un fundal topografic simplificat, itinerariul principal (linie continuă roșie) și variantele secundare (linii întrerupte). Obiectivele vor fi marcate cu simboluri și numere corespunzătoare unei legende detaliate (denumire, descriere, program).

Infrastructura suport este o componentă critică a proiectului. Aceasta include un sistem de semnalizare turistică unitar și multilingv (română, engleză). Fiecare obiectiv va fi marcat cu panouri informative dotate cu coduri QR care trimit la o pagină web cu informații detaliate. Se va dezvolta o aplicație mobilă dedicată, cu hărți interactive și ghidaj audio. De-a lungul traseului se vor amplasa bănci, coșuri de gunoi și puncte de acces la apă potabilă. RLU va reglementa dezvoltarea de mici funcțiuni comerciale (magazine de suveniruri, cafenele) în proximitatea obiectivelor.

Managementul și promovarea traseului vor reveni viitoarei Organizații de Management al Destinației (DMO), în parteneriat cu muzeul local. Propunerile trebuie transpuse în reglementări urbanistice clare. PUG poate delimita aceste trasee ca fiind de interes public local și poate institui reguli specifice în coridorul adiacent, interzicând construcțiile care obturează perspectivele către monumente și reglementând strict publicitatea stradală.

7.2. Trasee de ecoturism și drumeție

Conectarea ariilor naturale protejate și a peisajelor valoroase este o direcție strategică pentru valorificarea sustenabilă a capitalului natural. Problema este că accesul la aceste zone este neorganizat, iar traseele existente sunt slab întreținute. Consecința este un potențial ecoturistic nevalorificat și riscuri de siguranță pentru vizitatori. Implicația pentru PUG este necesitatea de a crea o rețea de trasee oficială, protejată juridic și întreținută.

Rețeaua este structurată ierarhic pe trei niveluri de dificultate:

- 1. Trasee tematice scurte (1-3 ore):** Accesibile familiilor, cum ar fi traseul către cascada din KILO_CAROU-ul [X04, Y12].
- 2. Trasee de circuit (4-6 ore):** Traversează diverse ecosisteme, precum circuitul platourilor din KILO_CAROURILE [X05, Y11] și [X05, Y12].



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Potențial Balnear sau Turistic

3. Trasee de lungă distanță (1-2 zile): Leagă localitatea de cabanele montane, pentru drumeți experimentați.

Tabelul 12 - Trasee de ecoturism propuse și caracteristici

Denumire Traseu	Dificultate	Durată (ore)	Tematică Principală	Obiective Cheie
Poteca Cascadei	Ușor	1,5	Hidrografie	Cascada, Punct de belvedere
Circuitul Platourilor	Mediu	5	Geologie/Peisaj	Platouri calcaroase, Chei
Creasta Principală	Dificil	9	Biodiversitate	Păduri de fag, Pajiști alpine

Fiecare traseu va avea o tematică clară, susținută de panouri interpretative dezvoltate în colaborare cu specialiști. Infrastructura va fi minimal invazivă: marcaje turistice, panouri de orientare și, unde este absolut necesar, podețe și balustrade din materiale naturale. Orice amenajare în ariile naturale protejate necesită avizul administratorului. Siguranța este prioritară: traseele vor fi clasificate cu un cod de culori standard, se va evalua acoperirea cu semnal mobil și se vor instala panouri de avertizare.

Reglementările urbanistice vor sprijini această rețea. PUG va clasifica traseele ca fiind de utilitate publică, asigurând servituțile de trecere. RLU va introduce reguli pentru construcțiile din proximitatea traseelor, vizând menținerea caracterului natural al zonei și protejarea coridoarelor verzi.

Descrierea hărții rețelei de ecoturism: Harta va prezenta rețeaua de trasee, diferențiate prin culori (albastru - ușor, galben - mediu, roșu - dificil), marcând punctele de plecare, punctele de belvedere, cabanele, refugiile și zonele cu risc. Limitele ariilor protejate vor fi clar delimitate.

7.3. Circuite de cicloturism

Crearea unei rețele de cicloturism răspunde unei cereri în creștere și valorifică potențialul peisagistic. Problema este inexistența unor trasee dedicate și sigure. Consecința este excluderea



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Potențial Balnear sau Turistic

unui segment de turiști valoros. Implicația pentru PUG este necesitatea de a integra infrastructura ciclistă în planificarea teritorială.

Rețeaua propusă este structurată pe trei niveluri de dificultate:

- 1. Circuite familiale (10-20 km):** Pe teren plat, folosind drumuri cu trafic redus sau piste amenajate în KILO_CAROURILE [X09, Y08] și [X09, Y09].
- 2. Circuite de dificultate medie (30-50 km):** Pe drumuri colinare, inclusiv neasfaltate.
- 3. Trasee de mountain bike (MTB):** Pe poteci și drumuri forestiere, cu grad ridicat de dificultate.

Infrastructura specifică este esențială. Pentru circuitele familiale, se propune construirea de piste dedicate. Unde nu este posibil, se vor marca traseele pe drumurile publice.

Descrierea hărții rețelei de cicloturism: Harta va prezenta traseele, clasificate coloristic după dificultate și tip (șosea, macadam, MTB). Vor fi indicate punctele de service, centrele de închiriere și unitățile "bike-friendly".

Serviciile suport (centre de închiriere, puncte de service, parcuri securizate) sunt la fel de importante. Unitățile de cazare vor fi încurajate să dezvolte pachete "bike-friendly". Siguranța este o preocupare majoră; proiectarea va evita drumurile cu trafic intens. PUG va include traseele în planșa de reglementări, RLU va stabili reguli pentru amenajarea pistelor și va rezerva terenuri pentru centre de servicii, demonstrând un angajament pentru mobilitate durabilă.

7.4. Rute tematice (gastronomice, meșteșugărești)

Conceperea de rute tematice valorifică patrimoniul imaterial și produsele locale. Problema este că producătorii și meșterii locali sunt izolați și invizibili pentru turiști. Consecința este o oportunitate economică ratată. Implicația este necesitatea de a-i integra într-un produs turistic coerent. Se propun o Rută Gastronomică și o Rută a Meșteșugarilor.

Ruta Gastronomică "Drumul Gustului Local" va conecta o rețea de stâne turistice, crame, producători de brânzeturi și restaurante cu specific local, oferind degustări și vânzare directă.

Lista potențialilor participanți la Ruta Gastronomică:

1. Producător de brânzeturi tradiționale - KILO_CAROU [X11, Y06]
2. Cramă locală cu degustare de vinuri - KILO_CAROU [X10, Y07]



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Potențial Balnear sau Turistic

3. Stână turistică cu preparate pastorale - KILO_CAROU [X12, Y05]

4. Restaurant cu rețete vechi - Centrul istoric

Infrastructura constă în principal în informare și semnalizare: o hartă a traseului (fizică și digitală) și semnalizarea punctelor. Asigurarea standardelor minime de igienă este esențială. Ruta Meșteșugarilor va conecta atelierele de olărit, țesut sau prelucrarea lemnului, oferind demonstrații și workshop-uri. Crearea unei asociații a producătorilor și meșteșugarilor este esențială pentru managementul calității și promovare.

PUG nu poate reglementa direct organizarea rutelor, dar poate crea un cadru favorabil. RLU poate introduce prevederi pentru a facilita dezvoltarea punctelor gastronomice locale sau a atelierelor de meșteșugari la domiciliu, prin condiții simplificate de autorizare, și poate sprijini semnalizarea acestor rute în spațiul public, recunoscând importanța economiei locale.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Potențial Balnear sau Turistic

8. DIAGNOSTIC SWOT ȘI VIZIUNE STRATEGICĂ

Acest capitol condensează analizele anterioare într-un diagnostic strategic, structurat pe patru dimensiuni: Puncte Tari (atribute interne pozitive), Puncte Slabe (vulnerabilități interne), Oportunități (factori externi favorabili) și Amenințări (factori externi de risc). Diagnosticul fundamentează viziunea de dezvoltare, asigurând că viitorul propus este ancorat în realitatea specifică a locului. Fiecare element din matricea SWOT este o consecință directă a datelor prezentate în capitolele 1-7, asigurând o trasabilitate completă a raționamentului.

8.1. Analiza Punctelor Tari (Strengths)

Punctul tare principal este patrimoniul natural și cultural, concretizat în:

1. peisaje valoroase și 1.200 de hectare de arii naturale protejate (Cap. 2);
2. 34 de monumente istorice și un centru istoric cu o identitate arhitecturală clară (Cap. 3). Această combinație de capital natural și cultural într-un perimetru restrâns reprezintă un pol de atracție major, permițând crearea de experiențe turistice complexe.

Al doilea punct tare semnificativ este potențialul balnear, validat științific, definit prin prezența apelor minerale cu proprietăți terapeutice și a nămolului terapeutic (Cap. 5). Acest specific permite dezvoltarea unei oferte turistice pe tot parcursul anului, reducând dependența de sezonalitate și contribuind la o dezvoltare economică mai stabilă. Tradiția istorică în domeniu reprezintă un capital de imagine care poate fi revitalizat.

Al treilea punct tare este capitalul uman, manifestat prin tradiția ospitalității, existența meșteșugurilor locale și un calendar de evenimente cu potențial (Cap. 6). Implicarea localnicilor în agroturism și gastronomie adaugă o componentă de autenticitate experienței turistice, răspunzând cererii crescute pentru interacțiuni directe și experiențe imersive.

Poziționarea geografică favorabilă, la intersecția unor drumuri naționale și în proximitatea unui aeroport (Cap. 4.3), conferă un avantaj logistic. Această bună conectivitate regională facilitează accesul pentru un bazin larg de turiști, atât interni, cât și internaționali, fiind un atu pentru sejururi scurte și turismul de weekend.

Coerența și integrarea potențialului turistic reprezintă un atu strategic final. Complementaritatea atracțiilor – naturale, culturale, balneare – permite adresarea unor segmente de public variate și



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Potențial Balnear sau Turistic

constituie fundația unei oferte turistice complexe și reziliente, așa cum a fost demonstrat prin propunerile de trasee tematice din Capitolul 7.

8.2. Analiza Punctelor Slabe (Weaknesses)

Principala vulnerabilitate internă este infrastructura turistică deficitară. Aceasta se manifestă prin:

1. o pondere de 75% a unităților de cazare de confort redus (1 și 2 stele/margarete) (Cap. 4.1);
2. infrastructură balneară în mare parte învechită (Cap. 5.2);
3. drumuri comunale și forestiere de acces către obiective, degradate (Cap. 4.3);
4. o ofertă de agrement "indoor" aproape inexistentă, ceea ce crește vulnerabilitatea la condițiile meteorologice (Cap. 4.2).

Accesibilitatea locală este un al doilea punct slab. Deși poziționarea regională este bună, calitatea rețelei de drumuri locale este mediocră, iar lipsa infrastructurii pentru transport alternativ (piste de biciclete, trotuare continue) crește dependența de automobilul personal și congestia în zonele centrale (Cap. 4.3).

Al treilea punct slab este de natură administrativă și umană. Fragmentarea actorilor locali și absența unui organism de management al destinației (DMO) duc la o promovare necoordonată și la lipsa unei viziuni strategice unitare. Se adaugă deficitul de forță de muncă calificată în turism, de la personal de servire la ghizi specializați, care afectează calitatea serviciilor (Cap. 6.2).

În final, lipsa instrumentelor de monitorizare a fluxurilor turistice și a impactului economic face dificilă orice planificare bazată pe date și orice evaluare a performanței. Această carență limitează capacitatea de adaptare strategică a destinației.

8.3. Analiza Oportunităților (Opportunities)

Principala oportunitate este creșterea cererii pentru turismul de nișă (autenticitate, natură, sănătate), tendință aliniată cu profilul de resurse al localității. La nivel european, dezvoltarea turismului balnear și de wellness este o prioritate strategică, susținută prin axe de finanțare dedicate în cadrul programelor operaționale și al PNRR. {"Dezvoltarea echilibrată și durabilă a teritoriului UE necesită urmărirea simultană a trei obiective fundamentale: coeziune economică și socială, conservarea resurselor naturale și a patrimoniului cultural și o competitivitate mai echilibrată."} [Committee on Spatial Development, "ESDP European Spatial Development



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Potențial Balnear sau Turistic

Perspective", European Commission, 1999]. Atestarea ca stațiune balneară este condiția esențială pentru accesarea acestor fonduri.

Interesul crescut pentru ecoturism și turism activ reprezintă a doua oportunitate majoră. Existența celor 1.200 de hectare de arii naturale protejate și a peisajelor valoroase (Cap. 2.4) plasează localitatea într-o poziție favorabilă pentru a capta această cerere. Dezvoltarea rețelei de trasee tematice propuse în Capitolul 7 poate atrage un segment valoros de turiști, cu impact redus asupra mediului.

Digitalizarea oferă oportunități semnificative de promovare. Utilizarea marketingului digital (social media, influenceri, aplicații mobile) poate crește vizibilitatea destinației cu un buget redus comparativ cu canalele tradiționale, permițând o comunicare directă și personalizată cu publicul țintă.

Integrarea în rețele și clustere turistice regionale este o altă oportunitate. Colaborarea cu destinații complementare din proximitate poate duce la crearea unor produse turistice regionale complexe, crescând atractivitatea întregii zone și durata medie de ședere a vizitatorilor.

8.4. Analiza Amenințărilor (Threats)

Concurența crescută din partea altor stațiuni balneare sau destinații de ecoturism, atât la nivel național, cât și internațional, reprezintă o amenințare directă. Fără o strategie de diferențiere clară și o ofertă de înaltă calitate, există riscul erodării cotei de piață.

Schimbările climatice constituie o amenințare pe termen lung, cu impact potențial asupra sezonității. Reducerea stratului de zăpadă poate compromite turismul de iarnă, în timp ce creșterea frecvenței fenomenelor extreme poate afecta infrastructura și activitățile în aer liber. Aceasta impune o strategie de adaptare și diversificare a ofertei de agrement.

Instabilitatea economică la nivel național sau global poate reduce bugetele de călătorie ale populației, iar schimbările demografice pot agrava deficitul de forță de muncă. O strategie bazată pe diversificarea piețelor țintă poate atenua aceste riscuri.

Riscul de supratourism (overtourism) este o amenințare specifică destinațiilor cu patrimoniu valoros. O creștere necontrolată a numărului de vizitatori poate duce la supra-aglomerare, degradarea resurselor naturale și culturale, și o atitudine negativă a comunității locale. Această amenințare impune dezvoltarea unei strategii de management al fluxurilor de vizitatori și stabilirea unei capacități de suport a destinației, care trebuie reflectată 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

Potențial Balnear sau Turistic

8.5. Formularea Viziunii Strategice

Pe baza diagnosticului SWOT, viziunea de dezvoltare pentru orizontul 2030-2035 este: **O destinație balneară și ecoturistică de excelență, recunoscută pentru calitatea factorilor naturali de cură, autenticitatea patrimoniului cultural și experiențele de reconectare cu natura. O comunitate ospitalieră care a integrat armonios dezvoltarea turistică, promovând un model de creștere durabilă, bazat pe calitate și respect față de mediu și tradiții.** Această viziune este ancorată în punctele tari și valorifică oportunitățile pieței.

Profilul strategic derivat este cel de **stațiune-boutique**, o destinație de nișă axată pe calitatea experienței, nu pe turismul de masă. Pilonii acestui profil sunt:

1. **Excelența în Balneologie și Wellness:** Modernizarea infrastructurii și integrarea factorilor naturali de cură în programe moderne de prevenție.
2. **Autenticitate Culturală:** Protejarea și valorificarea inteligentă a patrimoniului.
3. **Imersiune în Natură:** Dezvoltarea unei rețele de ecoturism de înaltă calitate.
4. **Sustenabilitate:** Principiu transversal care ghidează toate deciziile.

Realizarea viziunii implică o tranziție către un management integrat, prin crearea unui parteneriat public-privat de tip DMO. Se impune concentrarea investițiilor în infrastructura de bază și stimularea investițiilor private în structuri de calitate superioară. Rolul PUG devine esențial, acționând ca instrument principal de implementare. Acest lucru se va realiza prin:

- a) Zonare specifică: Delimitarea clară a zonelor cu potențial turistic și stabilirea unor reguli de construire care să încurajeze calitatea arhitecturală.
- b) Protecție strictă: Instituirea de zone de protecție și servituți pentru resursele naturale și culturale.
- c) Rezervare de terenuri: Alocarea de terenuri pentru proiectele de infrastructură publică (trasee, centre de agrement).

Astfel, viziunea strategică se transformă, prin intermediul PUG, într-o realitate spațială, ghidând dezvoltarea către un viitor durabil.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Potențial Balnear sau Turistic

9. DIRECȚII STRATEGICE DE DEZVOLTARE

Acest capitol definește cadrul acționabil pentru implementarea viziunii strategice, transformând diagnosticul teritorial într-un set de direcții prioritare, obiective specifice și proiecte-cheie. Demersul stabilește pilonii pe care se va fundamenta dezvoltarea turistică în orizontul de timp al Planului Urbanistic General (PUG), asigurând o punte solidă între analiză și execuție. Fiecare direcție strategică, denumită "axă prioritară", este o consecință directă a analizei SWOT, valorificând avantajele competitive reale ale localității: resursele naturale, culturale, balneare și umane. Prin acest proces, se garantează că fiecare reglementare și fiecare proiect viitor contribuie la atingerea unui scop comun, aliniat la principiile dezvoltării durabile și ale specializării inteligente.

Metodologia de definire a axelor prioritare se bazează pe patru piloni de intervenție, fiecare având obiective specifice formulate conform principiilor SMART [= Specifice, Măsurabile, Abordabile, Relevante, Încadrate în Timp] și un portofoliu de proiecte concrete. Pentru fiecare dintre cele patru axe prioritare, sunt detaliate intervențiile necesare, sursele de finanțare posibile și orizontul de implementare, schițând astfel o foaie de parcurs clară. Acest cadru acționabil va servi drept ghid pentru alocarea resurselor bugetare și va fundamenta în mod direct reglementările urbanistice din cadrul Regulamentului Local de Urbanism (RLU), transformând viziunea într-un instrument de dezvoltare predictibil și coerent.

9.1. Axa Prioritară 1: Ecoturism și Turism Activ

Această axă valorifică direct capitalul natural al destinației, format din peisaje valoroase și 1.200 de hectare de arii naturale protejate, conform analizei din Capitolul II. Problema identificată este sub-valorificarea acestui potențial din cauza unei infrastructuri de vizitare deficitare. Consecința este o atractivitate redusă pentru segmentul de public interesat de turismul responsabil. Implicația pentru PUG este necesitatea de a reglementa protecția coridoarelor verzi și de a rezerva terenurile necesare pentru proiectele de infrastructură ecoturistică. Obiectivul general al axei este poziționarea localității ca o destinație de referință pentru ecoturism, prin crearea unei infrastructuri de înaltă calitate și promovarea unui turism care contribuie la conservarea patrimoniului natural.

Operaționalizarea acestei axe se realizează prin trei obiective specifice:



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Potențial Balnear sau Turistic

- 1. Dezvoltarea și modernizarea rețelei de trasee turistice:** Se propune o țintă de creștere a lungimii totale a traseelor marcate cu 50%, de la 40 km la 60 km, până în anul 2028, și asigurarea întreținerii lor anuale la standarde europene de semnalizare și siguranță.
- 2. Creșterea gradului de conștientizare și educație ecologică:** Se vizează amenajarea a trei puncte de informare și interpretare a naturii în locații strategice (acces trasee, centru localitate) până în 2027, dotate cu panouri informative și materiale digitale interactive.
- 3. Stimularea dezvoltării de servicii de ecoturism:** Se urmărește certificarea a cel puțin cinci unități de cazare conform unui standard "eco-friendly" recunoscut și formarea a zece ghizi locali specializați în ecoturism, prin parteneriate cu asociații de profil, până în 2029.

Portofoliul de proiecte propus include intervenții complementare pentru atingerea acestor obiective. Proiectul prioritar este "**Rețeaua de poteci tematice**", care presupune reabilitarea celor 40 km de trasee existente și crearea a 20 km de circuite noi, cu grade de dificultate variate, așa cum au fost propuse în subcapitolele 7.2 și 7.3. Accentul se va pune pe semnalizare interpretativă care să explice flora, fauna și geologia locală. Un alt proiect cheie este "**Centrul pentru vizitarea ariei naturale protejate**", o clădire cu arhitectură sustenabilă (amprentă de carbon redusă, materiale locale) propusă pentru amplasare în KILO_CAROU-ul [X06, Y12]. Acesta va funcționa ca un hub educațional și un punct de plecare pentru explorarea parcului.

Dezvoltarea turismului activ este susținută prin două proiecte concrete de diversificare a ofertei. Proiectul "**Bike-Park & Centre de închiriere**" urmărește amenajarea a 15 km de trasee dedicate pentru mountain-bike, cu diverse grade de dificultate, și crearea unei rețele de trei centre de închiriere de biciclete, inclusiv electrice, în puncte cheie ale localității. Proiectul "**Aventura în natură**" propune amenajarea unui parc de aventură cu trasee suspendate în copaci în KILO_CAROU-ul [X07, Y11], un areal forestier cu accesibilitate bună. Impactul asupra reglementărilor urbanistice este semnificativ: PUG și RLU vor institui măsuri clare pentru protejarea coridoarelor verzi, vor reglementa regimul construcțiilor în proximitatea traseelor turistice și vor rezerva terenurile necesare pentru infrastructura publică, precum Centrul de vizitare.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Potențial Balnear sau Turistic

Tabelul 13 - Proiecte prioritare ecoturism cu costuri și finanțare

Proiecte Prioritare - Axa 1	Estimare Cost (EUR)	Surse de Finanțare Posibile	Orizont de Timp
Rețeaua de poteci tematice	250.000	Buget local, PNRR, Fondul pentru Mediu	Termen Scurt (0-3 ani)
Centru de vizitare ANP	1.200.000	Program Operațional Regional, PNRR	Termen Mediu (3-7 ani)
Bike-Park & Centre închiriere	400.000	Parteneriat Public-Privat, Buget local	Termen Scurt (0-3 ani)

9.2. Axa Prioritară 2: Turism Cultural și Istoric

Această axă se fundamentează pe bogatul patrimoniu cultural, material și imaterial, analizat în Capitolul III. Problema identificată este lipsa de integrare și vizibilitate a acestor resurse. Consecința este o experiență de vizitare fragmentată, care nu valorifică potențialul narativ al locului. Implicația pentru PUG este necesitatea de a consolida protecția juridică a patrimoniului și de a sprijini dezvoltarea infrastructurii culturale. Obiectivul general este transformarea patrimoniului într-un produs turistic integrat, prin crearea de narative, evenimente și servicii care să-l facă accesibil și atractiv pentru un public larg.

Obiectivele specifice ale acestei axe includ:

- Creșterea vizibilității și accesibilității patrimoniului:** Reabilitarea și introducerea în circuitul de vizitare a cel puțin două monumente istorice aflate în stare avansată de degradare până în anul 2030.
- Îmbunătățirea experienței de vizitare:** Implementarea unui sistem de semnalizare turistică culturală modern, multilingv și digitalizat (coduri QR) pe întreg teritoriul localității până în 2027.
- Dezvoltarea turismului de evenimente:** Creșterea cu 30% a numărului de evenimente culturale cu impact național organizate anual, prin crearea unui calendar unic și a unui brand dedicat.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Potențial Balnear sau Turistic

4. **Promovarea patrimoniului imaterial:** Sprijinirea a cel puțin cinci meșteri locali pentru a-și dezvolta ateliere vizitabile și includerea produselor acestora într-un brand local certificat.

Portofoliul de proiecte se concentrează pe restaurare și pe crearea de produse turistice. Proiectul emblematic este "**Restaurarea și reconversia funcțională a Conacului 'Bellevue'**", o clădire monument istoric (grupa A) aflată în paragină. Proiectul propune consolidarea structurală, restaurarea fațadelor și transformarea sa într-un centru cultural polivalent (sală de conferințe, spații expoziționale, mediatecă), cu finanțare potențială prin PNRR sau Institutul Național al Patrimoniului.

Un alt proiect strategic este "**Circuitul digital al patrimoniului**", care completează traseele culturale din Capitolul VII cu o componentă digitală. Proiectul presupune dezvoltarea unei aplicații mobile gratuite, cu hărți interactive, tururi ghidate audio în trei limbi (română, engleză, germană) și reconstituiri 3D ale unor clădiri dispărute. Proiectul "**Calendarul cultural al anului**" urmărește crearea unui brand umbrelă pentru evenimentele locale (ex: "Anotimpurile Culturale"), promovarea printr-o platformă online unică și coordonarea organizatorilor pentru a evita suprapunerile. Reglementările urbanistice vor consolida protecția zonelor construite protejate, prin introducerea unui regulament detaliat în RLU care să ghideze orice intervenție, de la publicitatea stradală la mobilierul urban și cromatica fațadelor.

9.3. **Axa Prioritară 3: Turism Balnear și de Wellness**

Această axă reprezintă direcția de specializare inteligentă a destinației, vizând revitalizarea sectorului balnear pentru a depăși sezonalitya. Problema critică este infrastructura învechită și oferta de servicii depășită. Consecința este incapacitatea de a concura cu stațiuni moderne. Implicația pentru PUG este crearea unui cadru urbanistic care să atragă investiții strategice în acest sector. Strategia propune o tranziție de la modelul tradițional, curativ, către un concept modern, de sănătate și wellness, aliniat cu tendințele pieței europene.

Obiectivele specifice ale axei sunt:

1. **Modernizarea integrală a infrastructurii balneare:** Reabilitarea a 100% din bazele de tratament aflate în proprietate publică, pentru a corespunde standardelor sanitare și de confort europene, până în 2030.
2. **Diversificarea ofertei de servicii:** Dezvoltarea și lansarea a cel puțin trei noi programe de wellness și prevenție (ex: anti-stres, detox, recuperare post-efort) până în 2028.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Potențial Balnear sau Turistic

- 3. Recâștigarea renumelui național:** Atingerea unei creșteri de 100% a numărului de turiști veniți pentru tratament sau wellness, măsurat prin datele statistice oficiale.
- 4. Atestarea ca stațiune balneară de interes național:** Îndeplinirea tuturor criteriilor legale (calitate resurse, infrastructură, mediu) și depunerea documentației până în anul 2027.

Proiectul central este "**Complexul Balnear Modern**", o investiție de tip "greenfield" în construirea unui nou centru wellness & SPA de 4 stele. Acesta va fi dotat cu piscine interioare și exterioare cu apă termală, o zonă complexă de saune, săli de fitness, cabinete pentru terapii complementare și un restaurant cu meniu sănătos. Finanțarea va necesita o structură complexă, combinând fonduri europene, credit bancar și atragerea unui investitor privat strategic. Pe lângă investiția în infrastructură, axa include proiecte de suport. Proiectul "**Brandul Sănătății**" vizează crearea unei noi identități de brand pentru stațiune ("Oaza ta de vitalitate"), susținută de o campanie de marketing digital țintită pe publicul interesat de sănătate. Proiectul "**Academia Balneară**" propune un program de parteneriat cu o instituție de învățământ superior pentru formarea continuă a personalului din sector. Implicația urbanistică este majoră: PUG-ul va delimita o "**Zonă de Dezvoltare Balneară Prioritară**", unde se va permite cu prioritate construirea de hoteluri-SPA, cu indicatori urbanistici care să încurajeze investițiile de calitate și cu reguli stricte de protecție a perimetrelor sanitare ale izvoarelor.

9.4. Axa Prioritară 4: Agroturism și Turism Gastronomic

Această axă vizează valorificarea specificului rural și a gastronomiei locale. Problema este izolarea micilor producători și lipsa integrării lor în lanțul valoric turistic. Consecința este o oportunitate economică ratată și o experiență turistică incompletă. Implicația pentru PUG este necesitatea creării unui cadru normativ care să sprijine aceste inițiative. Axa răspunde cererii crescute pentru experiențe autentice și produse locale.

Obiectivele specifice sunt:

- 1. Dezvoltarea unei rețele de agroturism:** Creșterea numărului de pensiuni agroturistice clasificate cu 50% și includerea a cel puțin zece gospodării în circuitul de vizitare (ateliere, degustări) până în 2028.
- 2. Crearea unui brand gastronomic local:** Reunirea celor mai valoroase produse tradiționale (brânzeturi, dulceturi, preparate din carne) sub un brand comun, cu un sistem de certificare a 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

Potențial Balnear sau Turistic

3. **Organizarea de evenimente anuale** cu specific gastronomic sau meșteșugăresc (ex: Festivalul Brânzei, Târgul Meșterilor Populari) pentru a atrage vizitatori în extra-sezon.

Proiectul principal este "**Satul Tradițional Revitalizat**". Acesta este un proiect-pilot ce vizează satul Făget. Intervențiile includ:

1. Sprijinirea proprietarilor, prin consultanță și eventual co-finanțare, pentru restaurarea fațadelor în stil tradițional;
2. Crearea unei rețele de cinci "Puncte Gastronomice Locale", conform legislației în vigoare;
3. Amenajarea unui centru de informare cu magazin de produse locale. Un alt proiect important este "**Coșul cu bunătăți locale**", care vizează crearea unui brand și a unui sistem de distribuție pentru produsele locale, incluzând crearea unei identități vizuale și dezvoltarea de puncte de desfacere în zonele turistice și a unui magazin online. PUG-ul poate susține această axă prin reglementări specifice pentru zonele rurale în RLU. Acestea pot proteja peisajul agricol tradițional, pot permite dezvoltarea controlată a pensiunilor agroturistice (ex: regim de înălțime, materiale, dimensiune parcelă) și pot facilita autorizarea punctelor gastronomice locale.

9.5. Portofoliul de Proiecte Prioritare

Acest subcapitol consolidează propunerile de proiecte, prezentându-le într-un portofoliu unitar și ierarhizat, pentru a facilita planificarea bugetară și implementarea. Proiectele sunt grupate pe trei orizonturi de timp, fiecare având un rol specific în construcția viziunii.

Proiectele prioritare pe termen scurt (0-3 ani) sunt intervenții cu implementare rapidă și impact vizibil, care creează fundamentul pentru acțiunile viitoare. Portofoliul include:

1. Crearea unui calendar și a unei platforme online unice pentru evenimente.
2. Implementarea unui sistem modern de semnalizare turistică.
3. Amenajarea și marcarea traseelor de drumeție și cicloturism existente.
4. Lansarea proiectului pilot "Satul Tradițional Revitalizat".

Proiectele pe termen mediu (3-7 ani) sunt cele care necesită o pregătire mai lungă și un efort investițional consistent, consolidând oferta turistică:

1. Dezvoltarea aplicației mobile "Circuitul digital al patrimoniului".



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Potențial Balnear sau Turistic

2. Lansarea brandului și a rețelei "Coșul cu bunătăți locale".
3. Restaurarea și reconversia funcțională a Conacului "Bellevue".
4. Elaborarea și depunerea documentațiilor pentru atestarea localității ca stațiune balneară.

Proiectele pe termen lung (7-10 ani sau mai mult) reprezintă investițiile strategice de mare anvergură, care vor transforma fundamental destinația. Proiectul emblematic este "**Complexul Balnear Modern**". Succesul implementării acestui portofoliu depinde de capacitatea administrativă a autorității locale și de crearea unui parteneriat solid cu actorii privați. Rolul PUG este de a asigura cadrul spațial și normativ pentru aceste proiecte.

Tabelul 14 - Portofoliu proiecte prioritare pe orizonturi de timp

Orizont Timp	Proiect Cheie	Axa Strategică	Estimare Cost (EUR)	Surse Finanțare Posibile
Termen Scurt	Sistem semnalizare turistică	Axa 2	150.000	Buget local, Taxe speciale
Termen Scurt	Satul Tradițional Revitalizat (pilot)	Axa 4	200.000	Fonduri europene (AFIR)
Termen Mediu	Restaurare Conac "Bellevue"	Axa 2	2.500.000	PNRR, Institutul Național al Patrimoniului
Termen Mediu	Documentație atestare stațiune	Axa 3	50.000	Buget local
Termen Lung	Complexul Balnear Modern	Axa 3	>15.000.000	Parteneriat Public-Privat, Fonduri UE



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Potențial Balnear sau Turistic

10. REGULI PENTRU ZONE CU REGIM SPECIAL

Vulnerabilitatea zonelor cu valoare istorică, arhitecturală și naturală în fața presiunii imobiliare impune acțiuni normative clare pentru a ghida intervențiile urbanistice. Acest capitol transpune direcțiile strategice de dezvoltare într-un set de propuneri normative pentru zonele cu semnificație deosebită, definind un echilibru între protecție și dezvoltare prin instrumentele prevăzute de Legea nr. 350/2001. Se propune delimitarea a trei Unități Teritoriale de Referință (UTR-uri) specifice—UTRZCP (*Zone Construite Protejate*), UTRPN (Protecție Naturală) și UTR_B (Balnear)—și reglementarea coridoarelor aferente traseelor turistice, fiecare cu un set de reguli distincte, care vor fi detaliate în Regulamentul Local de Urbanism (RLU).

Fiecare propunere normativă este o consecință directă a diagnozei teritoriale, fiind formulată pentru a răspunde unei probleme specifice identificate în capitolele anterioare. Regulamentul Local de Urbanism devine astfel principalul mecanism prin care se asigură protejarea resurselor valoroase și, simultan, se stimulează o dezvoltare calitativă. Fără un cadru de reguli clar și coerent, există riscul ca dezvoltările punctuale, oportuniste, să ducă la o degradare ireversibilă a peisajului și a patrimoniului cultural. Prin urmare, regulile următoare constituie principiile de bază care vor fundamenta regimul tehnic și juridic al acestor zone speciale în cadrul PUG.

10.1. Reglementări pentru zonele construite protejate

Lipsa unui set de reguli stricte pentru fondul construit istoric a condus la apariția unor construcții noi și modernizări care generează disonanțe vizuale și o pierdere a autenticității. Pentru a contracara această tendință, se impune definirea unei Unități Teritoriale de Referință specifice, denumită **UTR_ZCP**, care acoperă perimetrul zonelor construite protejate analizate în subcapitolele 3.1 și 3.3. Aceasta va avea un regim normativ restrictiv, superior celui aplicabil în restul localității.

Funcțiunile admise în cadrul UTR_ZCP trebuie să fie compatibile cu caracterul istoric. Lista funcțiunilor permise cu precădere este:

- 1. Locuirea:** Funcțiunea rezidențială este încurajată pentru a menține vitalitatea zonei.
- 2. Funcțiuni turistice:** Hoteluri-boutique, pensiuni, restaurante și cafenele, amenajate prioritar în clădiri existente reabilitate.
- 3. Funcțiuni culturale:** Galerii de artă, anticariate, librării și spații expoziționale.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Potențial Balnear sau Turistic

4. **Meșteșuguri și comerț tradițional:** Ateliere pentru meșteșugari și magazine de suveniruri cu produse locale.

5. **Servicii profesionale discrete:** Cabinete de avocatură, birouri de arhitectură, care nu generează trafic intens.

Sunt interzise funcțiunile cu impact negativ, precum: activități de producție industrială, depozitare en-gros, service-uri auto, spălătorii auto și cluburi de noapte cu program prelungit.

Indicatorii urbanistici pentru UTR_ZCP sunt calibrați pentru a descuraja intervențiile brutale și a promova conservarea.

- Procentul de Ocupare a Terenului (POT) și Coeficientul de Utilizare a Terenului (CUT) pentru construcțiile noi sau extinderi nu vor depăși media valorilor existente pe frontul stradal respectiv. {"POT și CUT sunt indicatori urbanistici care controlează densitatea construcțiilor și gradul de ocupare a terenului."} [Guvernul României, "Hotărârea nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism", 1996].
- Regimul de înălțime este strict corelat cu cel al clădirilor învecinate, interzicându-se depășirea cornișei clădirilor de patrimoniu.
- Retragerile față de aliniament și limitele laterale ale parcelei vor respecta tipologia existentă pentru a nu crea ruperi în frontul stradal.

Condițiile de construire acoperă aspectele calitative și impun utilizarea materialelor și tehnicilor tradiționale. Orice intervenție este condiționată de avizul autorităților competente în domeniul protejării patrimoniului. Se reglementează strict:

a) Finisajele exterioare: Se recomandă tencuieli pe bază de var, placaje de piatră locală și lemn. Sunt interzise tencuielile decorative sintetice, placajele ceramice lucioase și tâmplăria din PVC de culoare stridentă.

b) Cromatica fațadelor: Se va elabora un studiu de specialitate care va sta la baza unei palete cromatice autorizate.

c) Învelitori: Se recomandă țigla ceramică profilată sau olan.

d) Împrejmuiri: Se interzic gardurile opace și înalte, favorizându-se soluțiile transparente din fier forjat sau lemn.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Potențial Balnear sau Turistic

Publicitatea stradală este reglementată restrictiv. Se interzic complet bannerele, mesh-urile și panourile de tip "billboard". Firmele și reclamele vor fi dimensionate discret, realizate din materiale nobile (metal, lemn, sticlă), iluminate discret și amplasate exclusiv pe baza unui regulament local de publicitate elaborat special pentru zona protejată.

10.2. Reglementări pentru zonele cu patrimoniu natural

Presiunea imobiliară la limita ariilor protejate și a peisajelor valoroase riscă să degradeze valoarea ecologică și peisagistică a acestora. Pentru a gestiona zona de tranziție între teritoriul strict protejat și cel construibil, se propune delimitarea unor Unități Teritoriale de Referință specifice, denumite **UTR_PN (Protecție Naturală)**, care vor funcționa ca zone-tampon.

Funcțiunile admise în UTR_PN sunt limitate la cele care valorifică sustenabil resursa naturală. Lista funcțiunilor permise include:

1. **Locuire de densitate foarte redusă:** O singură locuință unifamilială pe parcelă.
2. **Agroturism:** Pensiuni agroturistice cu maxim 8 camere, cu respectarea arhitecturii tradiționale.
3. **Funcțiuni agricole extensive:** Livezi, pășuni și fânețe care contribuie la menținerea peisajului mozaicat.
4. **Echipamente de turism activ:** Centre de echitație, observatoare de faună, puncte de informare ecologică.

Sunt interzise total activitățile industriale, depozitele, fermele zootehnice industriale și dezvoltările rezidențiale de mare densitate (locuințe colective, ansambluri rezidențiale).

Regimul de construire în aceste zone-tampon este foarte restrictiv pentru a minimiza impactul vizual și ecologic. Indicatorii urbanistici sunt calibrați la valori scăzute:

- **POT maxim:** 15%
- **CUT maxim:** 0,3
- **Suprafața minimă a parcelei pentru construire:** 5.000 mp
- **Regim de înălțime maxim:** P+1E+M



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Potențial Balnear sau Turistic

Condițiile de construire impun retrageri de minim 10 m față de limitele laterale și posterioară ale proprietății și minim 20 m față de cursurile de apă sau liziera pădurii, pentru a menține coridoare de biodiversitate.

Condițiile de echipare edilitară promovează soluțiile ecologice. În zonele unde extinderea rețelelor publice nu este fezabilă, se impun soluții individuale performante (sisteme de foraj la adâncime pentru apă, stații de epurare compacte avizate). Fosele septice nevidanjabile sunt interzise. Se încurajează utilizarea sistemelor de energie regenerabilă (panouri solare, pompe de căldură) și a sistemelor de colectare a apei pluviale. Orice propunere de construire în UTR_PN este condiționată de elaborarea unei documentații suplimentare care să demonstreze integrarea în peisaj (studiu de impact vizual, simulare volumetrică 3D), avizarea făcându-se pe baza unor criterii de calitate arhitecturală și peisagistică.

10.3. Reglementări pentru zonele cu potențial balnear

Riscul de degradare a resurselor hidrominerale și subdezvoltarea infrastructurii specifice impun un cadru urbanistic dedicat. Se propune delimitarea unei zone speciale, **UTR_B (Balnear)**, care să suprapună perimetrele de protecție sanitară ale surselor de apă minerală și zonele adiacente cu potențial pentru dezvoltarea de facilități balneare și de wellness.

Prioritatea absolută în UTR_B este protecția resurselor. RLU va prelua cu strictețe limitele perimetrelor de protecție sanitară, conform studiilor hidrogeologice avizate de Agenția Națională pentru Resurse Minerale.

- **Zona de protecție cu regim sever (zona I):** Se interzice orice construcție, cu excepția celor de captare.
- **Zona de restricție (zona II):** Se interzic activitățile potențial poluante, precum unități zootehnice, depozite de îngrășăminte sau carburanți.

În interiorul UTR_B, în afara perimetrelor stricte, se încurajează cu prioritate dezvoltarea funcțiilor de turism balnear. Lista funcțiilor admise cuprinde:

1. Structuri de primire turistică (hoteluri, pensiuni) cu funcțiuni de tratament balnear și SPA integrate.
2. Baze de tratament și agrement de uz public (complexe cu piscine, centre de recuperare).



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Potențial Balnear sau Turistic

3. Funcțiuni complementare: restaurante cu profil de alimentație sănătoasă, magazine naturiste, cabinete medicale.

Funcțiunea de locuire este permisă, dar condiționat de respectarea unui caracter urbanistic de înaltă calitate.

Regimul de construire în UTR_B promovează calitatea și o densitate controlată, cu indicatori urbanistici care favorizează construcțiile cu regim de înălțime redus (P+2E+M), amplasate pe parcele generoase. Se impune un procent minim de spații verzi pe parcelă de 40%, amenajate peisagistic. Regulamentul va conține prevederi specifice privind asigurarea parcărilor (preferabil în subteran) și crearea unei rețele de alei pietonale și piste pentru biciclete. Pentru a stimula investițiile de calitate, se propune un mecanism de bonusare urbanistică: pentru proiectele care dezvoltă o bază de tratament deschisă publicului sau ating un standard înalt de eficiență energetică, se poate permite o majorare a CUT cu 10-20%, în condițiile legii.

10.4. Reglementări pentru trasee turistice și puncte de belvedere

Riscul ca traseele care traversează proprietăți private să fie blocate sau degradate impune crearea unui instrument urbanistic care să garanteze accesibilitatea. Rețeaua de trasee turistice principale (drumeție, cicloturism) se va declara de utilitate publică. Această măsură, conform Legii 350/2001, permite instituirea unei servituți de trecere publică pe sectoarele care traversează terenuri private. Delimitarea precisă a coridorului fiecărui traseu, cu o lățime de 2-3 metri, se va realiza prin studii topo-cadastrale și se va transpune în PUG.

Se propune definirea unui coridor de protecție de 20 de metri de fiecare parte a axului traseelor majore. În acest coridor se interzic:

- realizarea de noi construcții (cu excepția micilor dotări de agrement precum bănci sau panouri informative);
- tăierea vegetației înalte care asigură umbrire;
- depozitarea de deșeuri.

Orice altă intervenție în coridorul de protecție va necesita un aviz special de la compartimentul de urbanism.

Punctele de belvedere naturale necesită un regim similar. Pentru fiecare punct de belvedere identificat se va delimita o zonă de protecție care să includă platforma de observație și conul



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Potențial Balnear sau Turistic

principal de vizibilitate. În interiorul acestui con, stabilit prin analiză GIS, se vor interzice construcțiile care pot obtura perspectiva. Toate aceste reglementări specifice vor fi integrate coerent în Regulamentul Local de Urbanism, fiecare UTR având un capitol dedicat, asigurând astfel transpunerea viziunii strategice într-un instrument juridic opozabil, capabil să ghideze dezvoltarea teritorială.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Potențial Balnear sau Turistic

11. PLAN DE ACȚIUNE ȘI MARKETING TERITORIAL

Acest capitol operaționalizează viziunea strategică, traducând-o într-un set de acțiuni concrete, măsurabile și coordonate, pentru a construi puntea dintre strategie și implementare. În absența unui plan de acțiune structurat și a unei promovări eficiente, orice strategie, oricât de bine fundamentată, riscă să rămână un document fără impact real, generând stagnare și subvalorificarea potențialului turistic identificat. Prin urmare, se definesc pașii, responsabilitățile, instrumentele de marketing și mecanismele de parteneriat necesare pentru a transforma viziunea în realitate. Demersul este unul pragmatic, axat pe crearea unor instrumente de management direct utilizabile de către administrația publică locală și partenerii săi, asigurând că energia investită în analiză se materializează în progres concret și măsurabil.

11.1. Plan de acțiune (etapizare, responsabilități, indicatori de monitorizare)

Portofoliul de cinci proiecte strategice, definit în capitolul IX și structurat pe patru axe prioritare, reprezintă coloana vertebrală a implementării. Simpla lor enumerare nu garantează realizarea, riscul fiind ca acestea să rămână la stadiul de intenție. Se impune, așadar, structurarea unui plan de acțiune detaliat, care să stabilească o ierarhie clară, o secvențiere logică a pașilor, responsabilități precise și un sistem robust de monitorizare a progresului. Acest plan transformă o listă de intenții într-o foaie de parcurs executabilă, conferind predictibilitate procesului de dezvoltare.

Etapizarea proiectelor se realizează pe trei orizonturi de timp, pentru a asigura atât rezultate rapide, care să mențină impulsul și să construiască încredere, cât și o viziune coerentă pe termen lung.

- 1. Acțiuni pe termen scurt (0-3 ani):** Acestea sunt intervenții cu fezabilitate ridicată, implementare rapidă și impact vizibil, care creează fundamentul pentru proiectele mai complexe. Portofoliul include: „Sistem semnalizare turistică” și „Satul Tradițional Revitalizat (pilot)”.
- 2. Acțiuni pe termen mediu (3-7 ani):** Acestea sunt proiecte care necesită o perioadă mai lungă de pregătire a documentațiilor tehnice și de asigurare a finanțării. Exemplele reprezentative sunt: „Restaurare Conac "Bellevue"” și elaborarea completă a documentației pentru atestarea localității ca stațiune balneară.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Potențial Balnear sau Turistic

3. Acțiuni pe termen lung (peste 7 ani): Acestea sunt investițiile strategice, de anvergură, precum „Complexul Balnear Modern”, care necesită parteneriate strategice, studii de fezabilitate complexe și accesarea unor programe majore de finanțare.

Definirea responsabilităților este crucială pentru succesul implementării. Pentru a elimina ambiguitatea rolurilor, se propune utilizarea unei matrici de responsabilități de tip RACI (Responsible, Accountable, Consulted, Informed) pentru fiecare proiect major. Această matrice clarifică rolul fiecărui actor și asigură o bună coordonare.

- **Responsible (R):** Persoana sau departamentul care execută efectiv sarcina.
- **Accountable (A):** Persoana care răspunde pentru finalizarea corectă a sarcinii (are puterea de decizie finală).
- **Consulted (C):** Experții sau grupurile care trebuie consultate înainte de luarea unei decizii.
- **Informed (I):** Cei care trebuie informați despre progresul sau finalizarea sarcinii.

Spre exemplu, pentru proiectul de reabilitare a Conacului "Bellevue", departamentul de urbanism din primărie ar fi **Responsible** (responsabil de execuție), primarul ar fi **Accountable** (cel care răspunde de rezultat), direcția județeană pentru cultură și Institutul Național al Patrimoniului ar fi **Consulted** (consultați), iar asociațiile locale și publicul larg ar fi **Informed** (informați).

Monitorizarea progresului se va baza pe un set de indicatori de performanță (KPI) clari și măsurabili, colectați și analizați anual, pentru a evalua eficacitatea fiecărei axe strategice:

a) Axa 1 (Ecoturism): numărul de kilometri de trasee funcționale și conforme; numărul anual de vizitatori la centrul de vizitare; gradul de satisfacție al ecoturistilor (scor mediu sondaj).

b) Axa 2 (Turism Cultural): numărul total de bilete vândute la obiectivele culturale; numărul de participanți la evenimentele din calendarul cultural unificat; rata de ocupare a unităților de cazare în timpul festivalurilor majore.

c) Axa 3 (Turism Balnear): numărul de locuri de cazare în unități noi/modernizate (4 și 5 stele); rata de creștere a numărului de proceduri balneare vândute; numărul de pachete de wellness contractate.

d) Axa 4 (Agroturism): creșterea veniturilor obținute de producătorii locali din vânzarea directă către turiști; numărul de puncte gastronomice locale autorizate și 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

Potențial Balnear sau Turistic

11.2. Strategia de branding al destinației

Localitatea, deși deține resurse valoroase, nu are o identitate de brand clară și recunoscută pe piața turistică. Această lipsă conduce la o comunicare fragmentată și la o percepție publică generică, îngreunând atragerea segmentelor de public dorite. Se impune dezvoltarea unei strategii de branding care să definească esența, valorile și promisiunea destinației, transpunându-le într-o identitate vizuală și verbală coerentă și memorabilă.

Identitatea de brand se construiește în jurul conceptului central: "**Oază de Echilibru între Natură, Istorie și Sănătate**". Acest concept-umbrelă integrează sinergic cele trei componente principale ale ofertei: ecoturismul (Natură), patrimoniul cultural (Istorie) și potențialul balnear (Sănătate). Valorile fundamentale asociate brandului sunt:

- **Autenticitate:** Experiențe reale, nealterate, de la gastronomie la interacțiunea cu localnicii.
- **Respect pentru Natură:** Un angajament ferm pentru conservare și turism responsabil.
- **Revitalizare:** Promisiunea unei regenerări fizice și spirituale pentru vizitatori.
- **Ospitalitate:** Căldura și deschiderea comunității locale ca parte a experienței.

Aceste valori trebuie să se regăsească în toate punctele de contact ale turistului cu destinația.

Publicul țintă principal este format din trei segmente distincte, dar complementare:

1. **Famiile active din mediul urban:** Cu venituri medii și superioare, interesate de educație, cultură și petrecerea timpului în natură. Caută destinații sigure, cu o ofertă diversificată de activități.
2. **Seniorii activi:** Interesați de servicii de tratament balnear, relaxare, dar și de programe culturale și excursii ușoare în natură.
3. **Tinerii profesioniști ("millennials" și "Gen Z"):** Atragerea lor se bazează pe experiențe autentice, wellness, sport (cicloturism, drumeție) și conținut "instagramabil".

Strategia de branding nu trebuie să se adreseze tuturor, ci să se concentreze pe atragerea acestor segmente pentru care oferta localității este cea mai relevantă.

Promisiunea brandului (brand promise) este angajamentul pe care destinația și-l asumă față de vizitatori: "**[Nume Localitate] îți oferă o pauză autentică de la ritmul accelerat al vieții moderne. Aici redescoperi echilibrul perfect între relaxarea trupului, prin puterea**



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Potențial Balnear sau Turistic

vindecătoare a naturii, și îmbogățirea sufletului, prin contactul cu istoria și tradițiile locului." Acest mesaj sintetizează beneficiile funcționale și emoționale ale unei vizite și trebuie să fie susținut de realitatea experienței oferite.

Implementarea strategiei de branding implică crearea unei identități vizuale și verbale unitare. Sloganul propus este: "[Nume Localitate]: Revitalizare. Autentic. Natural.". Toate materialele de promovare, de la broșuri la website și semnalizare turistică, trebuie să respecte un ghid de brand strict.

Descrierea conceptului vizual pentru identitatea de brand:

Conceptul vizual pentru logo propune o emblemă care integrează trei elemente stilizate: o frunză (simbolizând natura și ecoturismul), un element arhitectural (reprezentând patrimoniul istoric) și o picătură de apă (simbolizând resursele balneare). Paleta cromatică va fi dominată de verdele pădurii, albastrul apelor și o nuanță de teracotă pentru a evoca tradiția. Fonturile vor fi o combinație între un serif elegant, pentru a sugera istoria, și un sans-serif modern, pentru a comunica dinamism și accesibilitate.

11.3. Planul de marketing și promovare

Eforturile de promovare actuale sunt sporadice și necoordonate. Fără un plan de marketing structurat, mesajul brandului nu ajunge la publicul țintă, rezultând o notorietate scăzută. Se propune un plan de marketing integrat, care să combine instrumente online și offline pentru a crește vizibilitatea și a atrage vizitatori.

Marketingul digital devine pilonul central, concentrat pe următoarele direcții:

- 1. Dezvoltarea unui portal web oficial al destinației:** Acesta va fi modern, optimizat pentru mobil și SEO, funcționând ca un hub central de informații (atracții, cazare, evenimente) și permițând rezervări directe sau prin parteneri.
- 2. Crearea de conținut de calitate:** Dezvoltarea unui blog cu articole despre trasee, tradiții și istorie locală; realizarea de ghiduri video și tururi virtuale 360° ale principalelor obiective.
- 3. Managementul rețelelor de socializare:** O prezență activă și profesionistă pe Facebook (pentru familii și seniori), Instagram (pentru conținut vizual atractiv) și, eventual, TikTok (pentru a atrage publicul tânăr).



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Potențial Balnear sau Turistic

- 4. Campanii de publicitate online plătite:** Utilizarea Google Ads pentru a targeta căutărilor relevante (ex: "stațiune balneară", "trasee montane") și Facebook/Instagram Ads pentru a ajunge la publicul țintă definit demografic și pe baza intereselor.
- 5. Marketing prin influenceri:** Colaborări strategice cu influenceri și bloggery de turism de nișă (călătorii în familie, ecoturism, wellness), pentru a genera conținut autentic și credibil.

Canalele de marketing tradiționale (offline) rămân relevante, dar vor fi utilizate strategic:

- 1. Participarea la târgurile de turism naționale:** Prezența cu un stand de prezentare profesionist, sub noul brand, la evenimente precum Târgul de Turism al României.
- 2. Relații publice (PR):** Organizarea de infotrip-uri anuale pentru jurnaliști specializați și distribuirea periodică de comunicate de presă despre evenimente și noi dezvoltări.
- 3. Publicarea de materiale promoționale de înaltă calitate:** O broșură de imagine a destinației, hărți detaliate ale traseelor turistice și un ghid tipărit al evenimentelor anuale, distribuite prin centrul de informare și unitățile de cazare.

Un plan de marketing eficient necesită un buget dedicat și resurse umane specializate. Se propune ca o parte din taxa de promovare turistică colectată la nivel local să fie alocată unui buget de marketing gestionat transparent de viitorul DMO. Externalizarea unor servicii de specialitate, precum managementul campaniilor online sau crearea de conținut video, este recomandată. PUG-ul va asigura infrastructura necesară pentru o promovare eficientă, reglementând calitatea și amplasarea panourilor informative și rezervând un spațiu adecvat pentru un centru de informare turistică modern și vizibil.

11.4. Parteneriate pentru implementare

Implementarea unei strategii de anvergură depășește capacitatea oricărui actor individual. Fragmentarea actuală a actorilor locali reprezintă principalul obstacol. Se propune, ca soluție strategică, crearea unui parteneriat formalizat de tip **Organizație de Management al Destinației (DMO)**, care să reunească toți actorii relevanți și să asigure un management integrat.

Modelul propus este cel al unui parteneriat public-privat, sub forma unei asociații de dezvoltare a turismului local. Membrii fondatori vor fi Consiliul Local (sectorul public), o asociație a operatorilor hotelieri și de restaurante (sectorul privat) și o asociație a proprietarilor de pensiuni. Ulterior, pot adera ONG-uri locale, reprezentanți ai meșterilor populari și administratori de arii protejate.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

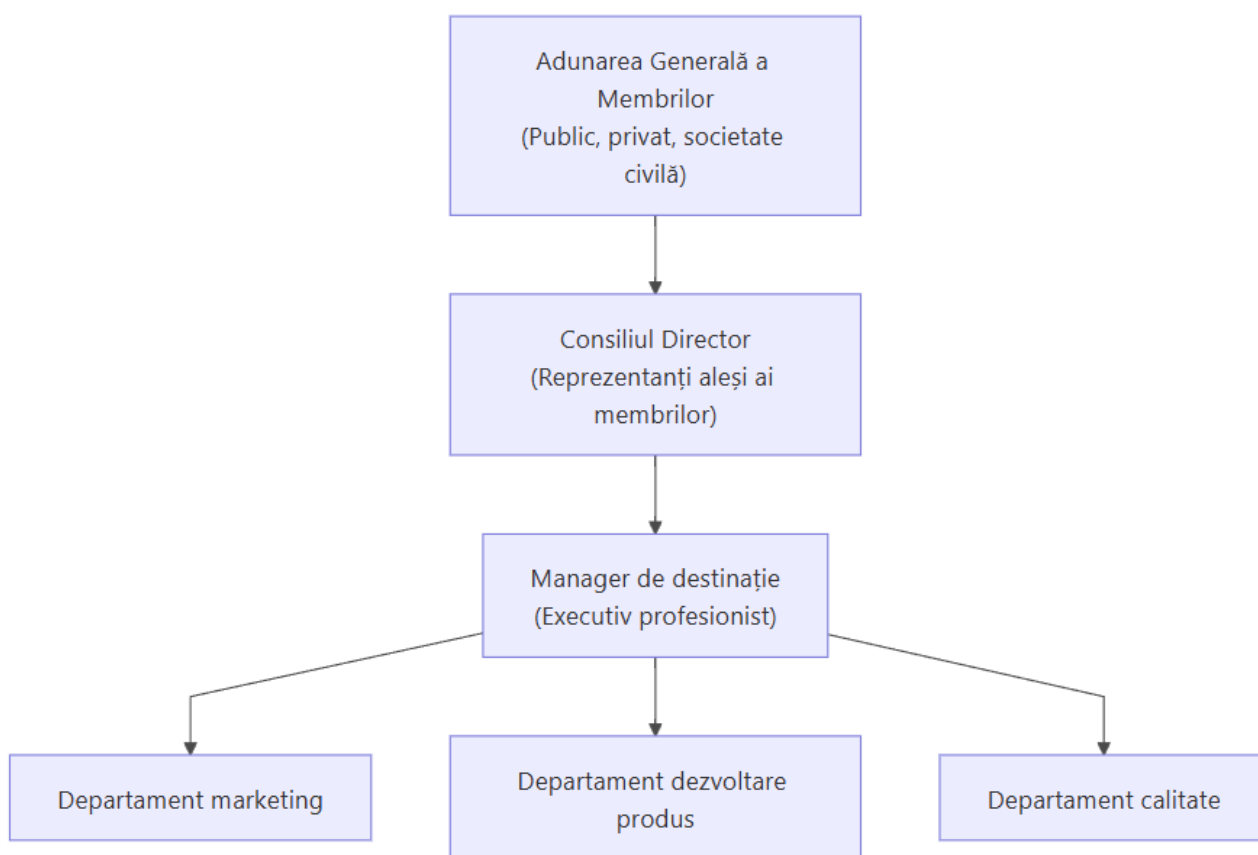
NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Potențial Balnear sau Turistic

Principalele funcții ale DMO vor fi:

1. **Management strategic și planificare:** Monitorizarea și actualizarea strategiei de dezvoltare.
2. **Marketing și promovare:** Gestionarea bugetului și implementarea planului de marketing.
3. **Dezvoltare de produs:** Sprijinirea creării de noi experiențe și trasee turistice.
4. **Managementul calității:** Dezvoltarea unor standarde de calitate pentru serviciile din destinație.
5. **Reprezentarea intereselor sectorului** în dialogul cu autoritățile regionale și naționale.



Figură 4 - Diagrama de organizare propusă pentru DMO-ul local

Finanțarea DMO va fi una mixtă, pentru a asigura sustenabilitatea pe termen lung:

1. **Contribuție anuală de la bugetul local:** Un procent clar definit (ex: 50%) din taxa de promovare turistică.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Potențial Balnear sau Turistic

2. **Cotizații anuale de la membrii din sectorul privat:** Diferențiate în funcție de cifra de afaceri sau numărul de locuri de cazare.
3. **Venituri proprii:** Obținute din administrarea unor obiective, vânzarea de materiale promoționale sau organizarea de evenimente.
4. **Atragerea de finanțări nerambursabile:** Capacitatea de a scrie și implementa proiecte cu finanțare europeană sau națională.

PUG-ul va acționa ca un catalizator, stipulând în Memoriul General că implementarea strategiei este condiționată de existența unui management participativ. {"Un plan colectiv construiește sinergii durabile: Mobilizează cetățenii, departamentele și partenerii pentru a realiza o viziune comună."} [UN-Habitat, "Urban Planning for City Leaders", 2013]. Mai mult, PUG-ul poate sprijini funcționarea viitorului DMO prin alocarea unui spațiu într-o clădire publică pentru sediul acestuia, care ar putea funcționa în tandem cu centrul de informare turistică. Astfel, planul urbanistic creează premisele pentru o guvernare modernă și eficientă.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Potențial Balnear sau Turistic

12. CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI PENTRU PUG

Acest capitol consolidează întregul demers analitic și îl transpune într-un set de recomandări normative și strategice, direct utilizabile pentru elaborarea Planului Urbanistic General. Funcția sa este de a asigura o legătură directă și trasabilă între diagnoza teritorială și propunerile de reglementare, oferind un cadru acționabil pentru implementarea viziunii de dezvoltare. Fiecare recomandare este o consecință directă a problemelor și potențialului identificate, aliniată la viziunea strategică asumată, și structurată pentru a fi integrată în Memoriul General și în Regulamentul Local de Urbanism.

12.1. Sinteza concluziilor studiului

Analiza teritorială a confirmat existența unui avantaj competitiv distinct, definit de o combinație valoroasă de resurse complementare: un patrimoniu natural diversificat, un capital cultural-istoric cu elemente de unicitate și un potențial balnear confirmat științific. Problema centrală este că aceste resurse sunt subvalorificate și gestionate fragmentat, lipsind o viziune integratoare. Consecința este o atractivitate sub potențial. Implicația pentru PUG este necesitatea de a trata aceste resurse nu ca entități separate, ci ca părți ale unui sistem turistic integrat.

A doua concluzie vizează infrastructura generală și specifică, identificată ca principala vulnerabilitate internă. Deficiențele critice la nivelul unităților de cazare (dominate de confort redus), a infrastructurii balneare (învechită) și a căilor de acces limitează capacitatea de a atrage segmente de turiști cu putere de cumpărare superioară. Consecința este o calitate scăzută a experienței generale a vizitatorilor. Implicația pentru PUG este prioritizarea creării cadrului pentru modernizarea și extinderea infrastructurii.

A treia concluzie esențială se referă la capitalul uman și la cadrul de guvernare. Fragmentarea actorilor locali și absența unei Organizații de Management al Destinației (DMO) duc la o promovare inefficientă și la incapacitatea de a dezvolta produse turistice complexe. Implicația este că succesul PUG va depinde de crearea unui cadru de parteneriat public-privat, iar planul urbanistic poate stimula acest demers prin recunoașterea rolului strategic al unui DMO.

A patra concluzie se leagă de echilibrul fragil dintre dezvoltare și protecție. Presiunea imobiliară în creștere riscă să degradeze ireversibil resursele care stau la baza atractivității destinației, generând fenomenul de "overtourism". {"Utilizarea terenurilor trebuie să fie eficientă, în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate, limitând extinderea necontrolată a localităților."} [Parlamentul României,



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Potențial Balnear sau Turistic

"Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul", 2001]. Implicația majoră pentru PUG este necesitatea de a institui un regim de protecție ferm și nuanțat, prin delimitarea clară a zonelor protejate și prin stabilirea unor reguli de construire care să prioritizeze integrarea în peisaj. Sinteza acestor concluzii impune o tranziție de la un model de turism extensiv la unul calitativ, axat pe nișele de ecoturism, turism cultural și balnear-wellness, direcție ce trebuie reflectată explicit în viziunea de dezvoltare a PUG.

12.2. Propuneri de reglementări pentru RLU (zonificare, UTR-uri, indicatori)

Regulamentul Local de Urbanism (RLU) existent este inadecvat specificului turistic, impunând crearea unui set de reguli specifice pentru a ghida investițiile către calitate. Se propune introducerea în RLU a trei Unități Teritoriale de Referință (UTR-uri) cu regim special:

1. **UTR_ZCP - pentru Zonele Construite Protejate**, cu reguli stricte privind conservarea caracterului istoric și arhitectural.
2. **UTR_PN - pentru zonele de Protecție Naturală și Peisagistică**, cu reguli menite să minimizeze impactul construcțiilor asupra mediului.
3. **UTR_B - pentru zonele cu potențial Balnear**, unde se va încuraja dezvoltarea infrastructurii de tratament și wellness.

Principiile generale de reglementare pentru indicatorii urbanistici sunt următoarele:

- a) În UTR_ZCP: Indicatorii (POT, CUT) vor fi restrictivi, corelați cu valorile medii existente, pentru a descuraja demolările și a promova reabilitarea.
- b) În UTR_PN: Se propun indicatori foarte scăzuți și o suprafață minimă a parcelei de 5.000 mp, pentru a asigura o densitate redusă a construcțiilor.
- c) În UTR_B: Se propune un regim flexibil, cu posibilitatea de bonusare a CUT-ului pentru proiectele care dezvoltă funcțiuni balneare de interes public.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Potențial Balnear sau Turistic

Tabelul 15 - Indicatori urbanistici propuși pentru UTR turistice

Unitate Teritorială de Referință (UTR)	Procent de Ocupare a Terenului (POT) - Principiu	Coefficient de Utilizare a Terenului (CUT) - Principiu	Regim de Înălțime - Principiu	Suprafață Minimă Parcelă
UTR_ZCP (Zonă Construită Protejată)	Max. 70% sau media frontului stradal existent	Max. 1,8 sau media frontului stradal existent	Aliniat la cornișa clădirilor valoroase învecinate	Se menține parcelarul existent
UTR_PN (Protecție Naturală)	Max. 15%	Max. 0,3	Maxim P+1E+M	Minim 5.000 mp
UTR_B (Balnear)	Max. 35%	Max. 1,2 (cu bonus de până la 1,5 pentru funcțiuni publice)	Maxim P+2E+M	Minim 1.000 mp

Se recomandă introducerea în RLU a unui capitol dedicat calității arhitecturale, care să reglementeze materialele, cromatica, volumetria și publicitatea stradală. Pentru a sprijini turismul activ, se propune definirea "coridorului de protecție al traseelor turistice". Pentru agroturism, se vor introduce prevederi care să faciliteze autorizarea construcțiilor anexe cu funcțiune turistică în gospodăriile țărănești. RLU va fi însoțit de un ghid ilustrativ pentru a asigura transparența și predictibilitatea procesului de autorizare.

12.3. Recomandări pentru Memoriul General al PUG

Memoriul General al PUG trebuie conceput ca un instrument de comunicare a viziunii de dezvoltare, nu doar ca un document tehnic. Se recomandă ca secțiunea dedicată turismului să fie structurată narativ, prezentând sintetic concluziile diagnozei SWOT, viziunea de dezvoltare și rațiunea din spatele fiecărei axe prioritare și a fiecărui proiect. Justificarea reglementărilor trebuie să fie explicită, demonstrând cum fiecare regulă contribuie la atingerea obiectivelor.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Potențial Balnear sau Turistic

Memoriul va include o sinteză a procesului de consultare publică, arătând cum au fost integrate propunerile comunității, pentru a crește legitimitatea documentului. De asemenea, va conține o secțiune dedicată politicilor conexe, subliniind necesitatea corelării dezvoltării turistice cu politicile de infrastructură, spații publice și mediu. Utilizarea elementelor grafice (hărți de sinteză, diagrame) este esențială pentru a face documentul accesibil unui public non-specializat și pentru a prezenta oportunitățile de investiții.

12.4. Indicatori de monitorizare a implementării strategiei

Pentru a asigura o planificare dinamică și adaptativă, se propune un sistem de monitorizare a implementării strategiei, structurat pe două niveluri:

- Indicatori de realizare (output)**, care măsoară gradul de implementare a proiectelor (ex: "numărul de km de traseu marcați").
- Indicatori de rezultat (outcome)**, care măsoară impactul real al strategiei (ex: "gradul de satisfacție a ecoturistilor").

Monitorizarea va fi realizată anual, de către DMO sau un compartiment din primărie, iar rezultatele vor fi prezentate public. Pe baza acestora, strategia se va revizui la un interval de 3-4 ani.

Tabelul 16- Indicatori de rezultat pentru monitorizarea turismului

Axa Prioritară	Indicator de Rezultat Propus	Metodologie de Calcul	Sursă Date
Ecoturism	Grad de satisfacție a ecoturistilor	Scor mediu (1-5) obținut din chestionare anuale	Sondaje DMO/Primărie
Turism Cultural	Număr de vizitatori la obiectivele culturale	Centralizarea datelor de la casele de bilete	Instituții de cultură
Turism Balnear	Grad de ocupare în unitățile balneare	(Nr. înnoptări / Nr. locuri disponibile) x 100	Date statistice (INS)



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Potențial Balnear sau Turistic

Axa Prioritară	Indicator de Rezultat Propus	Metodologie de Calcul	Sursă Date
Agroturism	Ponderea veniturilor din turism în totalul veniturilor producătorilor	Procent calculat pe baza declarațiilor anuale	Asociația Producătorilor Locali

Acest mecanism de monitorizare transformă PUG-ul dintr-un document static într-un instrument de management activ, permițând învățarea continuă și adaptarea la un mediu în schimbare. Prin aceste recomandări, studiul de fundamentare oferă instrumentele necesare pentru a ghida implementarea cu claritate și rigoare.