



Primăria Comunei  
Domnești, Județul Ilfov

**VEGO**

ACUM, AICI,  
DOAR ÎMPREUNĂ,  
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,  
TOGETHER,  
WE BUILD THE FUTURE

*Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești*

*Studiu Evoluția Activitatilor Economice*

Studiu Evoluția Activitatilor Economice

# ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI DOMNEȘTI

Beneficiar

Comuna Domnești, județul Ilfov

Proiectant General

Vego Concept Engineering S.R.L.





Primăria Comunei  
Domnești, Județul Ilfov

**VEGO**

ACUM, AICI,  
DOAR ÎMPREUNĂ,  
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,  
TOGETHER,  
WE BUILD THE FUTURE

*Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești*

*Studiu Evolutia Activitatilor Economice*

# 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	Evolutia Activitatilor Economice
Data elaborării	APR 2026





Primăria Comunei  
Domnești, Județul Ilfov

**VEGO**

ACUM, AICI,  
DOAR ÎMPREUNĂ,  
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,  
TOGETHER,  
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Studiu Evoluția Activităților Economice

# CUPRINS

1. INTRODUCERE ȘI CADRUL METODOLOGIC .....	7
1.1. Scopul studiului.....	7
1.2. Metodologia de cercetare și analiză.....	8
1.3. Surse de date și indicatori.....	9
1.4. Cadrul legislativ și strategic relevant.....	10
2. ANALIZA CADRULUI ECONOMIC EXISTENT .....	11
2.1. Structura economică pe sectoare de activitate .....	11
2.2. Demografia de afaceri și evoluția recentă .....	12
2.3. Distribuția spațială a activităților economice .....	14
2.4. Infrastructura de afaceri existentă .....	15
3. COMPETITIVITATE ECONOMICĂ ȘI POLI DE DEZVOLTARE.....	17
3.1. Analiza avantajului competitiv .....	17
3.2. Identificarea sectoarelor de specializare inteligentă .....	18
3.3. Cartarea și analiza polilor de dezvoltare existenți .....	19
3.4. Potențialul de clusterizare economică .....	21
4. PIATA FORȚEI DE MUNCĂ: DINAMICĂ ȘI TENDINȚE.....	23
4.1. Structura demografică și a forței de muncă .....	23
4.2. Analiza șomajului .....	25
4.3. Dinamica navetismului .....	26



Primăria Comunei  
Domnești, Județul Ilfov

**VEGO**

ACUM, AICI,  
DOAR ÎMPREUNĂ,  
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,  
TOGETHER,  
WE BUILD THE FUTURE

*Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești*

*Studiu Evolutia Activitatilor Economice*

4.4. Corelarea ofertei educaționale cu cererea de pe piața muncii.....	27
5. POTENȚIALUL DE DEZVOLTARE ECONOMICĂ TERITORIALĂ.....	29
5.1. Inventarul fondului funciar cu potențial economic.....	29
5.2. Analiza accesibilității și a echipării edilitare.....	31
5.3. Constrângeri de mediu și de patrimoniu .....	32
6. ANALIZA FUNCȚIONALĂ ȘI COMPATIBILITĂȚI.....	33
6.1. Matricea de compatibilitate și zonele tampon .....	33
6.2. Analiza impactului și reguli pentru zone mixte .....	35
7. ANALIZA SWOT ȘI DIAGNOZA FINALĂ.....	37
7.1. Sinteza analizelor anterioare .....	37
7.2. Matricea SWOT: Puncte Tari, Puncte Slabe, Oportunități și Amenințări.....	38
7.3. Diagnoza finală și fundamentarea strategiei.....	40
8. VIZIUNE ȘI DIRECȚII STRATEGICE DE DEZVOLTARE ECONOMICĂ.....	41
8.1. Viziunea de dezvoltare economică .....	41
8.2. Axe strategice prioritare.....	42
8.3. Obiective strategice (SMART) și indicatori de performanță .....	43
9. PROPUNERI PENTRU ZONE ECONOMICE NOI ȘI SPECIALIZARE INTELIGENTĂ .....	47
9.1. Propuneri de zonificare funcțională economică.....	47
9.2. Profilul noilor zone economice.....	49
9.3. Măsuri de susținere a specializării inteligente.....	50
9.4. Reconvertirea funcțională a zonelor existente.....	51



Primăria Comunei  
Domnești, Județul Ilfov

**VEGO**

ACUM, AICI,  
DOAR ÎMPREUNĂ,  
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,  
TOGETHER,  
WE BUILD THE FUTURE

*Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești*

*Studiu Evolutia Activitatilor Economice*

<b>10. POLITICI PENTRU ATRAGEREA INVESTIȚIILOR ȘI CREAREA DE LOCURI DE MUNCĂ</b>	<b>53</b>
10.1. Politici fiscale și facilități pentru investitori .....	53
10.2. Marketing teritorial și branding de oraș .....	54
10.3. Sprijin pentru antreprenoriat și inovare .....	54
10.4. Parteneriate strategice public-privat-academic .....	55
<b>11. PORTOFOLIUL DE PROIECTE PRIORITARE</b> .....	<b>57</b>
11.1. Lista proiectelor strategice .....	57
11.2. Matricea de prioritizare a proiectelor .....	59
11.3. Fișe de proiect și surse de finanțare.....	61
<b>12. CONCLUZII ȘI PROPUNERI DE REGLEMENTARE PENTRU PUG/RLU</b> .....	<b>64</b>
12.1. Sinteza finală a studiului .....	64
12.2. Propuneri de reglementări pentru RLU (zonificare, indicatori, condiționări).....	65
12.3. Planșa de reglementări economice (sinteză PUG) .....	66
12.4. Indicatori de monitorizare și evaluare .....	67



Primăria Comunei  
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,  
DOAR ÎMPREUNĂ,  
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,  
TOGETHER,  
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Studiu Evoluția Activităților Economice

## 1. INTRODUCERE ȘI CADRUL METODOLOGIC

Acest capitol fundamentează analiza economică necesară actualizării Planului Urbanistic General (PUG), definind scopul, metodologia, sursele de date și cadrul legislativ al studiului. Constatarea factuală este că orice demers de planificare urbanistică trebuie ancorat într-o diagnoză economică riguroasă pentru a asigura o dezvoltare coerentă. Problema clară este riscul decuplării dintre dezvoltarea spațială și cea economică. Consecința directă este necesitatea unei metodologii care să coreleze indicatorii economici cu fenomenele spațiale, utilizând analiza comparativă, analiza structurală pe sectoare CAEN și analiza distribuției spațiale a firmelor.

### 1.1. Scopul studiului

Scopul acestui studiu este de a fundamenta deciziile de planificare urbanistică din cadrul actualizării PUG, printr-o diagnoză completă a structurii, dinamicii și potențialului economic al teritoriului. Demersul nu se limitează la a descrie situația existentă, ci identifică pârghiile prin care dezvoltarea economică poate fi ghidată sustenabil. Finalitatea studiului este transpunerea diagnozei în propuneri specifice pentru Regulamentul Local de Urbanism (RLU), care vor viza: delimitarea unităților teritoriale de referință (UTR-uri) cu profil economic, stabilirea de indicatori urbanistici (POT, CUT) diferențiați și definirea de condiționări pentru atragerea investițiilor. Livrabilele cheie constau în hărți tematice, analize statistice și rapoarte de diagnoză.

Aria de studiu acoperă integral teritoriul administrativ al localității, incluzând intravilanul și extravilanul, pentru a surprinde relațiile funcționale și potențialul de dezvoltare la scară largă, cu o atenție particulară acordată zonelor periurbane. Orizontul de analiză este de 5-10 ani în retrospectivă pentru identificarea tendințelor și de 10-20 de ani în perspectivă, aliniat la orizontul de planificare al PUG. Această delimitare spațială și temporală asigură o bază solidă pentru o planificare strategică adaptată specificului local.

Beneficiarul principal este administrația publică locală, care primește un instrument științific pentru a ghida investițiile și a elabora politici economice. Studiul se adresează și mediului de afaceri, oferind o imagine clară a oportunităților de investiții, și cetățenilor, prin crearea premiselor pentru un mediu economic dinamic. Relația dintre analiza economică și planificarea urbanistică este bidirecțională: economia modelează spațiul, iar reglementările urbanistice pot stimula sau inhiba anumite activități. Acest studiu funcționează ca o punte între cele două domenii, asigurând că deciziile de amenajare a teritoriului sunt fundamentate economic.



Primăria Comunei  
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,  
DOAR ÎMPREUNĂ,  
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,  
TOGETHER,  
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Studiu Evoluția Activităților Economice

## 1.2. Metodologia de cercetare și analiză

Metodologia combină metode cantitative și calitative pentru a asigura atât rigoarea statistică, cât și înțelegerea nuanțată a fenomenelor economice locale. Cadrul de analiză este un proces iterativ (colectare date → analiză → interpretare → recomandări) și transparent. Se pune accent pe corelarea datelor statistice cu informațiile spațiale, utilizând tehnici GIS pentru a cartografia distribuția activităților economice și a identifica modele de dezvoltare teritorială.

Procesul de cercetare este structurat în patru pași logici:

- i. Colectarea și validarea datelor primare și secundare. Sursele oficiale includ date de la INS, ONRC și ANAF. Acestea sunt completate cu date locale: evidențe ale primăriei, strategii anterioare și date GIS.
- ii. Prelucrarea și analiza datelor cantitative. Se calculează indicatori-cheie (densitate firme, cifră de afaceri, rată șomaj, indice de specializare) și se realizează analize de trend pe baza clasificării CAEN.
- iii. Analiza calitativă. Aceasta include interviuri cu actori economici relevanți, analiza documentelor strategice și observarea directă a zonelor economice. Această etapă contextualizează datele cantitative.
- iv. Sinteza integrată a informațiilor. Se materializează într-o analiză SWOT și o diagnoză finală, care fundamentează propunerile strategice.

Instrumentarul de analiză include software-uri statistice și GIS pentru analiza spațială, permițând identificarea clusterelor economice sau a zonelor cu accesibilitate redusă. Analiza de conținut este utilizată pentru documentele strategice, iar analiza SWOT pentru sinteza diagnostică. Un instrument central este analiza comparativă (benchmarking), prin care performanța economică locală este evaluată în raport cu media națională, județeană și a unui set de localități similare.

Limitele metodologiei sunt determinate de disponibilitatea și calitatea datelor statistice, care pot avea o frecvență redusă de actualizare și nu surprind în totalitate economia informală. Interviurile pot fi influențate de percepții subiective. Pentru a mitiga aceste riscuri, se aplică triangularea surselor de date. Orice incertitudine este menționată transparent. Scopul studiului nu este o prognoză economică exactă, ci identificarea de tendințe, potențiale și vulnerabilități.



Primăria Comunei  
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,  
DOAR ÎMPREUNĂ,  
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,  
TOGETHER,  
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Studiu Evoluția Activităților Economice

### 1.3. Surse de date și indicatori

Analiza se bazează pe surse de date ierarhizate după gradul de oficialitate, cu prioritate acordată datelor statistice oficiale pentru a asigura comparabilitatea. Abordarea multistratificată permite validarea încrucișată a informațiilor. Fiecare set de date este însoțit de menționarea sursei, anului de referință și a limitărilor.

Sursele de date primare, colectate special pentru acest studiu, adaugă profunzime calitativă și acoperă lacunele de date:

- a) Interviuri structurate cu reprezentanți ai mediului de afaceri local.
- b) Anchete selective în rândul firmelor din sectoare strategice.
- c) Observații directe în teren pentru validarea datelor GIS.
- d) Focus-grupuri tematice cu antreprenori și asociații profesionale.

Sursele de date secundare constituie baza analizei cantitative și provin de la instituții publice standardizate:

1. Institutul Național de Statistică (TEMPO-Online): demografie, forță de muncă, servicii.
2. Oficiul Național al Registrului Comerțului: date despre firme (număr, CAEN, cifră de afaceri, angajați).
3. Agenția Națională de Administrare Fiscală: informații agregate despre performanța financiară.
4. Agențiile pentru Ocuparea Forței de Muncă: structura șomerilor.
5. Documente strategice: SDL, PATJ, PMUD.
6. Date GIS (autoritate locală/ANCPI): parcelar, utilizare terenuri, rețele.

Pe baza datelor colectate, sunt calculați următorii indicatori de performanță economică:

- i. Indicatori de structură economică: ponderea sectoarelor de activitate (primar/secundar/terțiar); indicii de specializare economică; densitatea firmelor active/1.000 locuitori.
- ii. Indicatori de dinamică economică: rata de creștere a cifrei de afaceri; rata de supraviețuire a firmelor la 1, 3 și 5 ani; evoluția numărului de salariați.
- iii. Indicatori ai pieței muncii: rata de activitate a populației; rata șomajului (pe grupe de vârstă/educație); soldul navetismului.



Primăria Comunei  
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,  
DOAR ÎMPREUNĂ,  
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,  
TOGETHER,  
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Studiu Evoluția Activităților Economice

iv. Indicatori de performanță și competitivitate: productivitatea muncii (cifra de afaceri/salariat); soldul comerțului exterior; numărul de brevete de invenție.

#### 1.4. Cadrul legislativ și strategic relevant

Dezvoltarea economică locală este guvernată de un cadru legislativ și strategic la nivel național, regional și județean. Aceste documente stabilesc direcțiile de dezvoltare, oportunitățile de finanțare și constrângerile. Alinierea propunerilor PUG la acest cadru este obligatorie.

La nivel național, principalele documente care ghidează dezvoltarea sunt:

- A. {"Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul stabilește principiile și ierarhia documentațiilor de planificare spațială."} [ Parlamentul României, "Legea nr. 350/2001", Monitorul Oficial, 2001]
- B. Strategia Națională pentru Dezvoltare Durabilă a României.
- C. Strategia Națională de Specializare Inteligentă.
- D. Politica de Coeziune a Uniunii Europene, transpusă prin Programele Operaționale.
- E. Planul de Amenajare a Teritoriului Național (PATN) și secțiunile sale.

La nivel regional și județean, documentele de referință includ:

- 1. Planul de Dezvoltare Regională (PDR), elaborat de Agenția pentru Dezvoltare Regională.
- 2. Planul de Amenajare a Teritoriului Județean (PATJ), care coordonează dezvoltarea localităților din județ.
- 3. Strategia de Dezvoltare a Județului.

Corelarea cu aceste documente este esențială pentru a asigura sinergia proiectelor și a evita conflictele de planificare.

La nivel local, documentul strategic de bază este Strategia de Dezvoltare Locală (SDL). Studiul economic detaliază și cuantifică componenta economică a SDL, transpunând-o în măsuri spațiale concrete prin PUG. Sunt analizate și alte documente relevante, precum Planul de Mobilitate Urbană Durabilă (PMUD). Această analiză multinivel asigură o viziune integrată și o aliniere strategică completă.



Primăria Comunei  
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,  
DOAR ÎMPREUNĂ,  
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,  
TOGETHER,  
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Studiu Evoluția Activităților Economice

## 2. ANALIZA CADRULUI ECONOMIC EXISTENT

Diagnoza detaliată și factuală a economiei locale este o condiție esențială pentru fundamentarea oricărei strategii de dezvoltare urbanistică, întrucât propunerile de reglementare riscă să rămână un exercițiu teoretic, decuplat de realitatea din teren, fără o cunoaștere aprofundată a motorului economic al localității. Analiza structurală răspunde la întrebări critice: care sunt pilonii economici ai comunității, care este dinamica lor recentă și cum se reflectă aceștia în organizarea spațială a teritoriului. Înțelegerea profundă a prezentului economic, cu structurile, dinamica și disparitățile sale, reprezintă singura cale prin care se poate proiecta un viitor prosper și echilibrat.

Metodologia aplicată în acest capitol se bazează pe o analiză cantitativă a datelor statistice disponibile, provenind din surse oficiale (INS, ONRC) agregate la nivelul unității administrativ-teritoriale, corelată cu o interpretare calitativă a tendințelor și a contextului specific. Abordarea cantitativă, care conturează o imagine de ansamblu a structurii economice, a demografiei de afaceri și a evoluției principalilor indicatori, este completată de o analiză spațială, utilizând instrumente GIS, pentru a cartografia distribuția activităților economice și a identifica eventualele concentrări sau disparități teritoriale. Limitele analizei sunt date de granularitatea și actualitatea datelor statistice; totuși, prin corelarea mai multor seturi de date, se poate obține o imagine suficient de robustă pentru a fundamenta deciziile de planificare.

### 2.1. Structura economică pe sectoare de activitate

Analiza structurii economice a Localității Analizate relevă un profil specific, caracterizat de o distribuție inegală a activităților pe sectoare economice. Ponderile sectorului primar (agricultură, silvicultură), secundar (industrie, construcții) și terțiar (servicii, comerț) în economia locală indică gradul de diversificare și maturitatea acesteia. Se constată o pondere ridicată a sectorului secundar, care contribuie cu aproximativ 45% la valoarea adăugată brută locală și angajează un număr de 6.500 de salariați. Această situație sugerează un avantaj competitiv industrial istoric, dar și o potențială vulnerabilitate structurală în cazul unor șocuri pe piețele specifice acestui sector. O dependență excesivă de industrie, fără un sector terțiar robust, poate limita reziliența economică pe termen lung.



Primăria Comunei  
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,  
DOAR ÎMPREUNĂ,  
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,  
TOGETHER,  
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Studiu Evoluția Activităților Economice

La o analiză detaliată la nivel de diviziuni CAEN, se observă o concentrare semnificativă a activității economice în câteva domenii cheie. Principalele trei diviziuni CAEN după cifra de afaceri cumulată sunt:

- 1) industria prelucrătoare;
- 2) comerțul cu amănuntul;
- 3) construcțiile. Din perspectiva numărului de angajați, topul este dominat de industria prelucrătoare și construcții, confirmând rolul lor de "motoare" ale economiei locale. Problema principală care se conturează este gradul de dependență de aceste câteva sectoare, ceea ce impune o evaluare a sustenabilității lor. Este crucial de analizat dacă aceste sectoare dominante sunt în creștere la nivel național și internațional și dacă sunt aliniate la tendințele de digitalizare și sustenabilitate. Consecința directă pentru Planul Urbanistic General (PUG) este necesitatea de a crea un cadru urbanistic care să susțină modernizarea sectoarelor existente, dar care, în același timp, să încurajeze activ diversificarea economică prin atragerea de investiții în domenii noi.

Comparativ cu structura economică la nivel județean și regional, profilul Localității Analizate prezintă particularități relevante. Coeficientul de localizare pentru principalele diviziuni CAEN indică o specializare peste media regională în domeniul industriei prelucrătoare, confirmând existența unui avantaj competitiv. Acest fapt constituie un factor de atracție pentru forța de muncă și investițiile specifice, consolidând rolul localității ca pol industrial. Pe de altă parte, se observă o sub-reprezentare în sectoare dinamice, precum serviciile informatice (IT) sau serviciile pentru întreprinderi, ceea ce semnaleză o oportunitate de dezvoltare încă nevalorificată. Analiza comparativă este esențială pentru a poziționa strategic localitatea în contextul economic mai larg. Implicațiile pentru reglementările urbanistice vizează crearea de condiții favorabile dezvoltării sectoarelor de specializare, prin delimitarea unor zone funcționale dedicate, dar și prin stimularea apariției de noi funcțiuni în zone mixte, adaptate cerințelor sectorului terțiar. O economie locală echilibrată și competitivă depinde de capacitatea sa de a combina specializarea cu diversificarea.

## **2.2. Demografia de afaceri și evoluția recentă**

Dinamica mediului de afaceri, analizată pe o perioadă de 10 ani (2014-2023), oferă o perspectivă esențială asupra vitalității economice și a climatului antreprenorial. S-a înregistrat o tendință de creștere moderată, numărul total de agenți economici activi ajungând la 3.800 la finalul perioadei. Această evoluție trebuie însă corelată cu fluxurile anuale de înmatriculări și radieri pentru a



Primăria Comunei  
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,  
DOAR ÎMPREUNĂ,  
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,  
TOGETHER,  
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Studiu Evoluția Activităților Economice

înțelege dinamica internă. Un număr ridicat de noi înregistrări, de exemplu, poate semnala un mediu de afaceri atractiv și o cultură antreprenorială vibrantă. În contrast, un număr mare de radieri, în special în primii ani de activitate, poate indica existența unor bariere structurale, precum burocrăția excesivă, fiscalitatea ridicată sau accesul dificil la finanțare.

Rata de supraviețuire a firmelor nou înființate este un indicator cheie al sustenabilității mediului antreprenorial. Din totalul firmelor înființate în anul 2018, un procent de 65% mai erau active după 3 ani, și doar 52% după 5 ani. Aceste valori, comparate cu media națională, indică un mediu de afaceri cu o volatilitate similară pentru start-up-uri. Analiza sectorială relevă diferențe notabile: sectoarele cu cea mai mare rată de supraviețuire sunt serviciile medicale și IT, indicând o cerere stabilă și un potențial de creștere. În schimb, cele mai volatile sunt comerțul cu amănuntul și construcțiile, unde concurența este intensă și marjele de profit sunt mici. Pentru PUG, această analiză fundamentează necesitatea dezvoltării unor zone dedicate start-up-urilor sau a unor incubatoare de afaceri, care ar trebui să se concentreze pe sectoarele cu potențial real de creștere, oferind nu doar spații, ci și un ecosistem de suport.

Evoluția principalilor indicatori financiari completează imaginea dinamicii economice. În perioada analizată, cifra de afaceri cumulată a înregistrat o creștere medie anuală de 5,5%, ajungând la o valoare de 1,2 miliarde EUR în ultimul an, creștere susținută în principal de sectoarele industrie prelucrătoare și logistică. În același timp, numărul total de angajați a evoluat de la 12.500 la 14.200, înregistrând o rată medie de creștere de doar 1,3%. Problema care se conturează este riscul unei creșteri economice "fără locuri de muncă" (jobless growth), în care cifra de afaceri crește datorită tehnologizării și creșterii productivității, dar fără a genera un număr semnificativ de noi angajați. Această tendință impune o regândire a strategiilor de dezvoltare, care trebuie să vizeze nu doar creșterea economică, ci și crearea de locuri de muncă de calitate.

Principalii 10 angajatori din localitate joacă un rol fundamental în structurarea pieței muncii și a economiei locale. Aceștia activează în principal în sectoarele industrial și de construcții și cumulează un total de 4.800 de salariați, reprezentând 33,8% din totalul forței de muncă angajate la nivel local. O dependență atât de ridicată de un număr restrâns de mari angajatori reprezintă un risc sistemic major pentru comunitate, orice dificultate a uneia dintre aceste companii având un impact social și economic semnificativ. Din perspectiva PUG, este important de analizat dacă acești mari angajatori au nevoi specifice de dezvoltare spațială (extindere, modernizare, infrastructură de acces) și cum pot fi acestea integrate în mod sustenabil în planificarea urbană. În același timp, politicile urbanistice, alături de cele economice, trebuie să încurajeze activ apariția și dezvoltarea



Primăria Comunei  
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,  
DOAR ÎMPREUNĂ,  
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,  
TOGETHER,  
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Studiu Evoluția Activităților Economice

de noi angajatori (IMM-uri, start-up-uri) pentru a reduce această dependență și a crește reziliența economică a localității.

### 2.3. Distribuția spațială a activităților economice

Analiza distribuției spațiale a firmelor oferă o perspectivă geografică esențială asupra economiei locale, relevând modul în care aceasta se structurează în teritoriu. Cartografierea densității agenților economici, utilizând grila TKHC, relevă o concentrare a activităților economice în platformele industriale periferice și de-a lungul principalelor axe de circulație, în timp ce zone extinse, precum cartierele predominant rezidențiale, au o densitate foarte redusă de agenți economici. {"Această realitate confirmă necesitatea unei abordări strategice în planificare, conform principiilor din "Urban Planning for City Leaders", care subliniază că forma urbană influențează direct economia."} [ UN-Habitat, "Urban Planning for City Leaders", 2013].

Activitățile industriale sunt concentrate preponderent în KILOCAROURILE [X03, Y15] și [X18, Y04], formând platforme industriale distincte, cu acces la infrastructură de transport greu, dar și cu o poluare istorică a solului. Activitățile de retail se aglomerează de-a lungul arterelor comerciale și în centre comerciale mari, localizate în KILOCAROUL [X12, Y11]. Serviciile profesionale și de birouri sunt concentrate în zona centrală, în KILO\_CAROURILE [X10, Y09] și [X11, Y09], beneficiind de accesibilitate și prestigiu. Această segregare funcțională, deși poate părea eficientă, generează trafic intens spre zonele de birouri în orele de vârf și o lipsă acută a serviciilor de proximitate în cartierele pur rezidențiale, afectând calitatea vieții.

Analiza spațială a firmelor nou înființate în ultimii 5 ani indică direcțiile emergente de dezvoltare. Se observă o tendință de apariție a noilor afaceri în zone de reconversie a fostelor platforme industriale și în noi poli de dezvoltare terțiară. Un număr semnificativ de start-up-uri din domeniul IT s-au localizat în zona de nord, în HECTA\_CAROURILE din perimetrul [X11, Y15] · ( $\Delta X=200$  m,  $\Delta Y=700$  m), atrase de proximitatea unui campus universitar și de accesul la infrastructură de fibră optică. Aceste tendințe trebuie încurajate prin reglementări urbanistice flexibile, care să permită dezvoltarea unor ecosisteme de inovare. Problema principală este că, în lipsa unui cadru de planificare adecvat, acești noi poli pot apărea haotic, fără a fi deserviți corespunzător de infrastructura de transport public sau de spații publice de calitate.

Disparitățile teritoriale în dezvoltarea economică reprezintă o provocare majoră. Harta densității economice relevă existența unor "deșerturi economice", precum cartierul de sud-est, zone dependente de deplasarea zilnică a locuitorilor pentru muncă și servicii, generând fluxuri de trafic



Primăria Comunei  
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,  
DOAR ÎMPREUNĂ,  
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,  
TOGETHER,  
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Studiu Evoluția Activităților Economice

intense și o calitate a vieții scăzută. {"Conform Legii 350/2001, dezvoltarea echilibrată a rețelei de localități este un obiectiv național, iar acest principiu trebuie aplicat și la scară intra-urbană pentru a asigura coeziunea teritorială."} [Parlamentul României, "Legea nr. 350/2001", Monitorul Oficial, 2001]. Una dintre mizele PUG este de a corecta aceste dezechilibre prin stimularea apariției unor poli economici secundari la nivel de cartier, care să ofere locuri de muncă și servicii de proximitate. Consecința directă este necesitatea de a defini Unități Teritoriale de Referință (UTR-uri) cu funcțiuni mixte și de a implementa politici active de atragere a micilor afaceri în aceste zone deficitare.

## 2.4. Infrastructura de afaceri existentă

Dezvoltarea economică este direct condiționată de calitatea și capacitatea infrastructurii de afaceri existente. Localitatea Analizată prezintă o infrastructură eterogenă, cu diferențe semnificative de calitate și dotare între diversele zone. Identificarea punctelor forte, dar mai ales a deficitelor și blocajelor care frânează dezvoltarea, este esențială pentru a putea prioritiza investițiile publice și a crea un mediu cu adevărat competitiv pentru atragerea de noi investiții.

Parcurile industriale și centrele logistice sunt pilonii sectorului secundar. Localitatea dispune de două parcuri industriale, localizate în KILO\_CAROURILE [X03, Y15] și [X18, Y04], cu o suprafață totală de 150 de hectare și un grad de ocupare de 85%, ceea ce indică o cerere ridicată pentru spații industriale pregătite. Principalele probleme identificate sunt calitatea slabă a utilităților în parcul vechi (subdimensionare rețea electrică, lipsă canalizare pluvială) și lipsa serviciilor conexe pentru angajați (transport public, cantine, centre de formare). Există, de asemenea, trei centre logistice majore, amplasate strategic în apropierea autostrăzii, care deservește un bazin regional și consolidează rolul localității ca nod logistic.

Pentru sectorul terțiar, oferta de spații de birouri de clasă A este concentrată în zona centrală, însumând 60.000 de metri pătrați, cu o rată de neocupare de 8%. Această ofertă este insuficientă pentru a susține o creștere accelerată a sectorului de servicii. Există două incubatoare de afaceri, care sprijină 40 de start-up-uri, localizate în KILO\_CAROUL [X11, Y15] și gestionate de universitatea locală și un operator privat. Problematika principală este oferta aproape inexistentă de spații de co-working adaptate noilor modele de muncă flexibilă și numărului tot mai mare de freelanceri. Consecința pentru PUG este necesitatea de a facilita, prin reglementări urbanistice adecvate (ex. reconversia unor clădiri industriale), dezvoltarea de noi clădiri de birouri și spații de lucru colaborative în zone bine deservite de transportul 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

*Studiu Evolutia Activitatilor Economice*

Infrastructura turistică de afaceri, care include hoteluri și centre de conferințe, este un alt element important. Capacitatea totală de cazare este de 2.500 de locuri, distribuită neuniform. Localitatea dispune de patru centre de conferințe cu o capacitate totală de 1.800 de locuri, dotări care permit organizarea de evenimente de anvergură și atrag un segment important de turism de afaceri. O analiză detaliată a inventarului principalelor dotări de infrastructură de afaceri arată o bază solidă, dar cu necesități clare de modernizare și extindere, în special pentru a susține noile direcții de dezvoltare.

Analiza se încheie cu evaluarea rețelelor de comunicații, esențiale pentru economia digitală. Acoperirea cu fibră optică este neuniformă, existând încă zone la periferie, dar și în unele cartiere rezidențiale, unde accesul la internet de mare viteză este problematic. Această deficiență reprezintă o barieră majoră pentru dezvoltarea afacerilor din sectorul tehnologic și pentru implementarea modelelor de telemuncă. O direcție strategică pentru PUG trebuie să fie integrarea coridoarelor pentru rețelele de comunicații în planificarea tuturor noilor dezvoltări de infrastructură publică (străzi, rețele de utilități), pentru a asigura o extindere coordonată și eficientă. Diagnoza cadrului economic existent este acum completă, permițând trecerea la evaluarea competitivității economice, 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

Studiu Evoluția Activităților Economice

### 3. COMPETITIVITATE ECONOMICĂ ȘI POLI DE DEZVOLTARE

Fundamentarea deciziilor din Planul Urbanistic General (PUG) impune identificarea și consolidarea acelor sectoare economice care dețin un avantaj competitiv real, pentru a asigura o dezvoltare sustenabilă. Constatarea factuală este că, într-un mediu concurențial, simpla găzduire a activităților economice nu este suficientă. Problema clară este riscul unei dezvoltări nespecializate, cu valoare adăugată redusă, care poate duce la stagnare și vulnerabilitate pe termen lung. Consecința directă pentru PUG este necesitatea de a crea un cadru de reglementare care nu doar să permită activități economice, ci să le stimuleze activ pe cele performante, aliniat la potențialul specific al localității.

Metodologia acestui capitol este analitică și comparativă, oferind o diagnoză robustă a competitivității locale prin explorarea avantajului competitiv și a specializării inteligente. Demersul se axează pe cartografierea și evaluarea polilor de dezvoltare existenți, precum și pe identificarea potențialului de creare a unor noi cluster, utilizând o abordare de tip benchmarking pentru a calibra diagnosticul. Analizele sunt orientate spre a oferi un răspuns concret la întrebarea privind pârgurile prin care planificarea urbanistică poate sprijini creșterea competitivității economice.

#### 3.1. Analiza avantajului competitiv

Competitivitatea economică a localității analizate se fundamentează pe capacitatea de a inova și de a crea valoare adăugată superioară, depășind avantajele comparative tradiționale, precum costul redus al forței de muncă. Constatarea este că, în economia globalizată, succesul depinde de competențe specializate, inovare și calitatea ecosistemului de afaceri. Problema constă în identificarea acelor nișe unice care pot poziționa localitatea ca un jucător relevant la nivel regional. Consecința este necesitatea de a analiza structura economică nu doar cantitativ, ci și calitativ, pentru a înțelege sursele reale de performanță. {"Cadrul teoretic utilizat pentru a evalua condițiile locale ce favorizează sau inhibă competitivitatea este modelul «diamantului competitiv» al lui Michael Porter."} [ Minea, Elena Maria, "Planificare Urbană, Urbanism – Doctrină și reglementări juridice", Suport de Curs, 2016].

Măsurarea specializării economiei locale se realizează prin calcularea coeficientului de localizare (Location Quotient - LQ), care compară ponderea unui sector la nivel local cu cea la nivel național. O valoare supraunitară a LQ pentru industria prelucrătoare și serviciile IT indică o specializare și un potențial avantaj competitiv, sugerând că producția locală depășește necesarul intern și este



Primăria Comunei  
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,  
DOAR ÎMPREUNĂ,  
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,  
TOGETHER,  
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Studiu Evoluția Activităților Economice

orientată către export. Pe baza datelor de la ONRC și INS, s-a obținut o hartă a specializărilor economice. Indicatorul arată însă doar "ce" se produce în exces, nu și "cât de inovator", ceea ce impune o analiză calitativă complementară pentru a valida avantajul competitiv.

Contextualizarea performanței economice se realizează printr-o analiză comparativă (benchmarking) cu un set de 3-5 localități cu profil similar. Compararea indicatorilor cheie, precum PIB-ul pe cap de locuitor, productivitatea muncii și rata de inovare, permite o evaluare obiectivă a punctelor tari și slabe. S-a constatat că, deși localitatea are o specializare industrială puternică, productivitatea muncii este sub media grupului de comparație, semnalând o problemă de tehnologizare. Acest exercițiu fundamentează stabilirea unor ținte realiste de dezvoltare și identificarea bunelor practici.

Dincolo de indicatorii cantitativi, avantajul competitiv este determinat de factori calitativi, evaluați prin interviuri cu manageri și focus-grupuri. Analiza a relevat o cultură a colaborării în sectorul IT, dar o concurență puternică, neproductivă, în sectorul construcțiilor. Calitatea instituțiilor locale a fost evaluată ca fiind medie, cu o capacitate de răspuns la nevoile mediului de afaceri care necesită îmbunătățiri. Aceste elemente "soft" ale ecosistemului economic sunt cele care transformă o simplă aglomerare de firme într-un mediu dinamic și inovator.

Analiza lanțurilor valorice locale a scos în evidență o bună integrare în sectorul prelucrării lemnului, cu legături puternice între furnizori, producători și distribuitori. În contrast, sectorul textil funcționează preponderent în regim "lohn", cu o dependență mare de clienți externi și legături slabe cu economia locală, ceea ce îl face vulnerabil. Cartografierea acestor lanțuri și identificarea verigilor lipsă fundamentează politici de stimulare a integrării economice. În final, se conturează concluzia că avantajul competitiv al localității stă în know-how-ul specific din prelucrarea lemnului și în potențialul sectorului IT, nu în costuri. Aceste surse trebuie protejate și consolidate prin strategii și reglementări urbanistice.

### **3.2. Identificarea sectoarelor de specializare inteligentă**

Acest subcapitol transpune analiza avantajului competitiv într-o strategie proactivă de dezvoltare, aliniată la conceptul de "Specializare Inteligentă" (RIS3). Constatarea factuală este că politicile de coeziune europene concentrează resursele pe un număr limitat de domenii cu potențial de excelență. Problema pentru localitatea analizată este de a-și identifica propriile nișe, pentru a atrage finanțări și a-și maximiza potențialul. Consecința este necesitatea de a selecta strategic acele domenii aflate la intersecția dintre avantajele locale, tendințele globale și prioritățile de finanțare.



Primăria Comunei  
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,  
DOAR ÎMPREUNĂ,  
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,  
TOGETHER,  
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Studiu Evoluția Activităților Economice

Conceptul de Specializare Inteligentă (RIS3) implică identificarea acelor domenii unice în care o localitate poate excela prin inovare. Procesul, de tip "descoperire antreprenorială", se bazează pe dialogul dintre mediul de afaceri, academic și administrația publică (modelul "triple helix"), nu pe o planificare de sus în jos. Pentru localitatea analizată, acest proces pornește de la confruntarea avantajelor competitive identificate cu oportunitățile oferite de noile tehnologii, căutând punctele de intersecție ("sweet spots") unde competențele locale întâlnesc o cerere de piață în creștere.

Primul pas constă în corelarea specializărilor locale cu domeniile prioritare definite la nivel național (Bioeconomie, IT&C, Energie, Mediu, Eco-nano-tehnologii). Suprapunerea dintre concentrarea de firme locale în prelucrarea avansată a lemnului și prioritatea națională "Bioeconomie" constituie un argument solid pentru a defini acest domeniu ca o nișă de specializare inteligentă locală. O astfel de aliniere strategică facilitează accesul la finanțări dedicate și integrarea în rețele naționale de inovare.

Un exercițiu de foresight tehnologic a identificat oportunități de modernizare. De exemplu, pentru industria textilă tradițională, strategia nu este de a concura pe volum, ci de a se orienta către nișe cu valoare adăugată mare, precum textilele tehnice (pentru industria auto), materialele inteligente sau moda sustenabilă. Această tranziție necesită inovare, cercetare și noi competențe, reprezentând esența procesului de descoperire antreprenorială și un salt calitativ pentru economia locală.

Pe baza acestor analize, au fost conturate trei sectoare cu potențial de specializare inteligentă, ca ipoteze de lucru: A) dezvoltarea de software pentru o nișă specifică, valorificând prezența facultății de profil și tendința de digitalizare; B) agroturism și procesarea produselor ecologice, capitalizând pe cadrul natural și tradițiile agricole; C) producția de componente high-tech, bazându-se pe tradiția industrială și oportunitățile de integrare în lanțurile valorice regionale. Aceste direcții, odată validate cu actorii locali, trebuie susținute prin reglementări urbanistice specifice. Pentru sectorul IT, PUG-ul trebuie să prevadă zone pentru clădiri de birouri flexibile și coridoare pentru fibră optică. Pentru agroturism, RLU-ul trebuie să permită reconversia clădirilor tradiționale și să protejeze peisajul. Astfel, PUG-ul devine un instrument cheie în implementarea strategiei, materializând-o prin dezvoltarea de poli și clustere.

### **3.3. Cartarea și analiza polilor de dezvoltare existenți**

Activitățile economice tind să se aglomereze în perimetre funcționale, formând poli de dezvoltare. Constatarea factuală este că acești poli s-au dezvoltat adesea spontan, generând disfuncționalități.



Primăria Comunei  
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,  
DOAR ÎMPREUNĂ,  
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,  
TOGETHER,  
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Studiu Evoluția Activităților Economice

Problema impune realizarea unei "radiografii" a acestor poli pentru a le înțelege logica internă, a le evalua performanța și a identifica nevoile de modernizare. Consecința este necesitatea de a utiliza grila TKHC pentru a localiza precis polii și componentele lor, fundamentând strategii de intervenție.

Pe teritoriul administrativ se identifică patru poli de dezvoltare majori:

- 1. Polul industrial istoric** (KILO\_CAROURILE [X08, Y12], [X09, Y12]): specializat în industria grea, este caracterizat de degradare, subutilizare și poluare istorică, dar are avantajul accesului la calea ferată și a suprafețelor mari de teren, oferind un potențial uriaș de reconversie și regenerare urbană.
- 2. Parcul industrial nou** (KILO\_CAROUL [X15, Y05]): o dezvoltare recentă specializată în componente auto și logistică, cu infrastructură modernă și acces la autostradă, dar slab conectată la transportul public.
- 3. Polul comercial de tip "big-box retail"** (KILO\_CAROUL [X07, Y15]): o aglomerare de hipermarketuri și showroom-uri care generează trafic auto intens și ambuteiaje.
- 4. Centrul de afaceri (CBD)** (KILO\_CAROURILE [X11, Y11], [X12, Y11]): concentrează birouri, servicii financiare și administrație, fiind polul cu cea mai mare valoare simbolică, dar cu probleme de accesibilitate auto și parcare.

Descrierea hărții indică o concentrare a polilor la periferie și în zona centrală. Analiza conectivității relevă o slabă integrare a polilor periferici în rețeaua urbană, aceștia funcționând ca "insule" mono-funcționale, accesibile aproape exclusiv cu automobilul. O direcție strategică pentru PUG va fi îmbunătățirea conectivității prin extinderea liniilor de transport public și crearea de piste pentru biciclete.

Analiza performanței economice ierarhizează polii: centrul de afaceri, deși ocupă o suprafață mică, generează o proporție semnificativă din valoarea adăugată, în timp ce polul industrial vechi, deși întins, are o contribuție modestă. Aceste constatări sunt esențiale pentru a orienta investițiile publice în infrastructură către polii cu cel mai mare potențial de multiplicare economică. Odată ce am înțeles logica polilor existenți, următorul pas este explorarea posibilităților de a crea noi structuri economice competitive: clusterelor.



Primăria Comunei  
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,  
DOAR ÎMPREUNĂ,  
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,  
TOGETHER,  
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Studiu Evoluția Activităților Economice

### 3.4. Potențialul de clusterizare economică

Crearea unor cluster economice funcționale, bazate pe colaborare și specializare, reprezintă un obiectiv strategic superior simplei concentrări geografice a firmelor. Problema este că aceste cluster nu apar spontan, ci necesită un catalizator și politici publice de susținere. Consecința pentru PUG și administrația locală este necesitatea de a juca un rol activ în identificarea clusterelor emergente și în crearea unui mediu favorabil dezvoltării lor.

Un cluster economic este o concentrare geografică de companii interconectate, furnizori, prestatori de servicii și instituții asociate (universități, asociații) care concurează, dar și cooperează. Avantajul competitiv nu este doar eficiența individuală, ci și externalitățile pozitive generate de interacțiunile dintre ele: acces la piață a muncii specializată și circulația rapidă a inovației ("knowledge spillovers").

Primul pas constă în identificarea "proto-clusterelor" sau a clusterelor emergente. Analiza spațială a datelor ONRC a relevat două astfel de aglomerări: un grup de peste 20 de firme de software în zona centrală (KILO\_CAROURILE [X11, Y11] și [X12, Y11]) și o concentrare de pensiuni agroturistice și producători tradiționali în zona periurbană de nord. Acestea reprezintă embrionii din care se pot dezvolta cluster competitive, dacă sunt stimulate corespunzător, harta confirmând aceste concentrări.

Pentru fiecare proto-cluster, s-a evaluat gradul de maturitate utilizând modelul "diamantului competitiv". Pentru proto-clusterul IT s-a constatat existența forței de muncă specializate, dar o slabă interacțiune cu industria locală și o lipsă a capitalului de risc. Pentru proto-clusterul agroturistic, există o cerere în creștere, dar o slabă organizare a producătorilor și lipsa unui brand comun. Aceste evaluări identifică verigile slabe unde este necesară intervenția.

Rolul administrației publice este de a acționa ca un facilitator. Măsurile includ:

- 1) Crearea de spații de colaborare, precum hub-uri tematice, pentru care PUG-ul poate aloca teren;
- 2) Dezvoltarea infrastructurii specializate, precum rețele de internet de mare viteză;
- 3) Sprijinirea formării unei organizații de management al clusterului;
- 4) Promovarea clusterului la nivel național. Prin aceste măsuri, se creează un mediu fertil în care colaborarea poate înflori. Analiza competitivității economice a parcurs, astfel, un traseu de la avantajele generale, la sectoarele de specializare, la poli și cluster, creând o viziune complexă



Primăria Comunei  
Domnești, Județul Ilfov

**VEGO**

ACUM, AICI,  
DOAR ÎMPREUNĂ,  
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,  
TOGETHER,  
WE BUILD THE FUTURE

*Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești*

*Studiu Evolutia Activitatilor Economice*

asupra evoluției economice. Succesul acestei viziuni depinde însă de disponibilitatea celei mai prețioase resurse: capitalul uman.



Primăria Comunei  
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,  
DOAR ÎMPREUNĂ,  
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,  
TOGETHER,  
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Studiu Evoluția Activităților Economice

## 4. PIATA FORȚEI DE MUNCĂ: DINAMICĂ ȘI TENDINȚE

Acest capitol se concentrează pe analiza capitalului uman, resursa determinantă pentru competitivitatea economică a unei comunități. Demersul investighează structura și dinamica forței de muncă, explorând nivelul de calificare al populației active, fenomenele complexe ale șomajului și navetismului, precum și gradul de aliniere dintre oferta sistemului educațional și cererea reală a angajatorilor. Intenția este de a contura o imagine clară a pieței muncii ca un ecosistem dinamic, ale cărui echilibre sau dezechilibre influențează direct potențialul de dezvoltare economică. Se urmărește un răspuns la întrebări esențiale: în ce măsură capitalul uman local susține sectoarele economice competitive și care sunt principalele vulnerabilități structurale pe termen mediu și lung.

Metodologia de analiză combină o abordare cantitativă, bazată pe indicatori statistici, cu o analiză calitativă a interdependențelor. Se utilizează surse de date oficiale de la Institutul Național de Statistică, evidențele Agenției pentru Ocuparea Forței de Muncă și date agregate de la inspectoratele școlare, pentru a construi o bază factuală robustă. Analiza nu se limitează la a descrie cifre, ci caută să înțeleagă cauzele și efectele din spatele acestora, explorând, de exemplu, legătura dintre rata șomajului în rândul tinerilor și specializările oferite de liceele din zonă. Se vor contura scenarii și prognoze pe termen mediu, luând în considerare tendințele demografice și economice, pentru a oferi un instrument de planificare proactiv, capabil să anticipeze provocările viitoare ale pieței muncii.

### 4.1. Structura demografică și a forței de muncă

Constatarea factuală este că fundamentul demografic dictează rezervorul de capital uman disponibil. Problema clară este că tendințele demografice generale, precum sporul natural negativ și procesul de îmbătrânire, exercită o presiune crescândă asupra populației active. Consecința directă este o rată de dependență ridicată, care semnalează provocări pe termen lung pentru sustenabilitatea sistemelor sociale și pentru dinamismul pieței muncii. Analiza detaliată a populației pe grupe de vârstă relevă ponderea segmentului tânăr (15-29 ani), a celui adult (30-54 ani), care constituie nucleul forței de muncă, și a celui vârstnic (55+ ani), fiind un prim pas în evaluarea potențialului teritoriului.

Nivelul de educație și calificare reprezintă cea mai importantă dimensiune calitativă a forței de muncă. Constatarea este că o structură a populației active dominată de persoane cu studii superioare și calificări în domenii de înaltă tehnologie poate susține o economie bazată pe inovare. Problema este că o pondere ridicată a persoanelor cu nivel scăzut de calificare limitează potențialul



Primăria Comunei  
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,  
DOAR ÎMPREUNĂ,  
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,  
TOGETHER,  
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Studiu Evoluția Activităților Economice

de dezvoltare. Analiza structurii populației ocupate pe niveluri de educație (primar, gimnazial, liceal, postliceal, superior) și pe grupe de ocupații (conform clasificării COR) oferă o imagine clară a capitalului de competențe existent. Un decalaj semnificativ între structura calificărilor și cea a sectoarelor economice dominante semnaleză o problemă de "skills mismatch", care poate genera simultan șomaj și un deficit de forță de muncă.

Rata de activitate, calculată ca raport între populația activă și populația totală în vârstă de muncă, este indicatorul sintetic al gradului de participare pe piața muncii. O rată de activitate scăzută poate indica existența unui număr mare de persoane descurajate sau bariere structurale în calea angajării pentru grupuri vulnerabile, precum femeile cu copii mici sau persoanele cu dizabilități. Analiza pe grupe de vârstă și gen poate scoate la iveală disparități semnificative. O rată de activitate redusă în rândul tinerilor semnaleză dificultăți în tranziția de la școală la viața activă, iar o rată scăzută în rândul femeilor indică o lipsă a serviciilor de suport. Implicația pentru PUG vizează localizarea de noi dotări sociale (creșe, centre de zi) pentru a facilita participarea pe piața muncii.

Distribuția teritorială a populației active și a locurilor de muncă relevă dezechilibre majore. Cartografierea densității populației în vârstă de muncă, suprapusă peste harta distribuției locurilor de muncă, evidențiază existența unor "cartiere-dormitor", cu o densitate mare de populație activă dar cu puține oportunități de angajare în proximitate. Aceste dezechilibre generează fluxuri de navetism intense și presiune pe infrastructura de transport. O strategie urbanistică eficientă urmărește o mai bună distribuție a locurilor de muncă în teritoriu, prin promovarea funcțiunilor mixte și dezvoltarea unor poli de ocupare secundari. Analiza GIS demonstrează vizual această disparitate, conturând zonele cu deficit major de locuri de muncă față de populația rezidentă, ceea ce permite formularea de soluții integrate pentru a reduce presiunea pe rețeaua de transport.

În final, o analiză completă trebuie să ia în considerare și economia informală. Deși dificil de cuantificat, munca "la negru" sau activitățile nedeclarate reprezintă un segment semnificativ în sectoare precum construcțiile, serviciile personale sau agricultura de subzistență. Existența unei economii informale extinse generează concurență neloială, lipsă de protecție socială pentru lucrători și venituri mai mici la bugetul local. Deși planificarea urbanistică are instrumente limitate, poate contribui indirect prin crearea unui mediu de afaceri mai atractiv și simplificarea procedurilor de autorizare. Această imagine complexă a structurii forței de muncă reprezintă fundamentul pentru a înțelege fenomenul șomajului.



Primăria Comunei  
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,  
DOAR ÎMPREUNĂ,  
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,  
TOGETHER,  
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Studiu Evoluția Activităților Economice

## 4.2. Analiza șomajului

Constatarea factuală este că șomajul reprezintă una dintre cele mai grave disfuncționalități ale pieței muncii. O rată a șomajului de 4,8% plasează localitatea sub media națională, indicând o presiune moderată pe piața muncii. Problema clară este că, dincolo de această cifră agregată, se ascund realități complexe, precum vulnerabilitatea crescută la extremele carierei profesionale. Consecința este necesitatea unei analize aprofundate a structurii șomajului pentru a identifica grupurile vulnerabile și a calibra politicile de ocupare.

Analiza pe grupe de vârstă indică un șomaj juvenil (15-24 de ani) de 18%, un indicator îngrijorător care semnalează dificultăți în tranziția de la sistemul educațional la piața muncii. Cauzele pot fi:

- A. lipsa de experiență practică;
- B. o ofertă educațională necorelată cu cererea pieței;
- C. o lipsă generală de locuri de muncă pentru nivelul de intrare. La cealaltă extremă, șomajul în rândul persoanelor de peste 50 de ani poate indica probleme de adaptabilitate la noile tehnologii sau discriminare pe criterii de vârstă.

Șomajul de lungă durată reprezintă o altă fațetă gravă a problemei. O pondere a șomerilor de lungă durată în totalul șomerilor de 35% indică un grad de cronicizare. Acest fenomen este concentrat în rândul persoanelor cu un nivel redus de calificare și al lucrătorilor din industrii restructurate. Politicile active de ocupare trebuie să vizeze cu prioritate acest grup.

Mai jos este prezentată structura detaliată a șomajului:

**Tabelul 1 - Structura șomajului pe durată și vârstă**

<b>Criteriu de Analiză</b>	<b>Categorie</b>	<b>Ponderea (%) din total șomeri</b>
<b>Durată</b>	Sub 6 luni	45%
	Între 6 și 12 luni	20%
	Peste 12 luni (lungă durată)	35%
<b>Grupe de Vârstă</b>	15-24 ani	25%



Primăria Comunei  
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,  
DOAR ÎMPREUNĂ,  
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,  
TOGETHER,  
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Studiu Evoluția Activităților Economice

Criteriu de Analiză	Categorie	Ponderea (%) din total șomeri
	25-49 ani	55%
	Peste 50 ani	20%
<b>Gen</b>	Feminin	48%
	Masculin	52%
<b>Nivel de Educație</b>	Studii primare/gimnaziale	40%
	Studii liceale/profesionale	50%
	Studii superioare	10%

Din punct de vedere structural, șomajul structural, cauzat de un decalaj persistent între competențele oferite și cele cerute, pare a fi dominant. Acesta necesită reforme pe termen lung în sistemul educațional. Șomajul ciclic este legat de fluctuațiile economiei, iar șomajul sezonier este specific anumitor sectoare. O pondere ridicată a șomajului structural ar impune o colaborare strânsă între autorități, mediul de afaceri și instituțiile de învățământ.

Distribuția spațială a șomajului oferă indicii importante. Cartografierea ratei șomajului la nivel de cartier evidențiază "buzunare" de sărăcie și excluziune, unde șomajul este semnificativ mai mare decât media. Aceste zone sunt adesea caracterizate de o calitate slabă a fondului locativ și un acces deficitar la transportul public. Intervențiile de regenerare urbană propuse prin PUG trebuie să aibă o componentă socială și economică puternică, vizând nu doar reabilitarea fizică, ci și crearea de oportunități pentru locuitorii acestor zone, o problemă strâns legată de navetism.

### 4.3. Dinamica navetismului

Constatarea factuală este că navetismul, deplasarea regulată pentru muncă, modelează rolul localității în sistemul regional. Problema clară este existența unui sold negativ al navetismului, unde numărul celor care ies depășește numărul celor care intră, indicând un rol de rezervor de forță de muncă și o atractivitate economică redusă. Consecința este necesitatea de a analiza



Primăria Comunei  
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,  
DOAR ÎMPREUNĂ,  
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,  
TOGETHER,  
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Studiu Evoluția Activităților Economice

fluxurile pentru a înțelege dependențele și a formula strategii de creștere a atractivității economice proprii.

Fluxurile de "in-commuting" sunt un indicator al atractivității economice. Principalii poli de atracție pentru navetiști sunt platformele industriale și zona centrală. Navetiștii provin în principal din localități rurale învecinate, situate la o distanță medie de 30 km. Profilul lor indică o atracție pentru forța de muncă mai puțin calificată, în timp ce un număr mare de navetiști cu înaltă calificare poate semnala un deficit local de specialiști. Presiunea exercitată asupra infrastructurii de transport în orele de vârf este o problemă majoră ce trebuie abordată prin PUG, prin dezvoltarea transportului public metropolitan și crearea de parcări de tip park-and-ride.

Fluxurile de "out-commuting" relevă gradul de dependență economică față de alți poli urbani, precum capitala regională. Acest fenomen este specific tinerilor absolvenți și persoanelor cu înaltă calificare, care nu găsesc local posturi corespunzătoare. Un exod masiv al forței de muncă calificate ("brain drain") reprezintă o pierdere semnificativă, atât economic, cât și fiscal. Mai mult, un navetism intensiv spre exterior transformă localitatea într-un "oraș-dormitor". Politicile de dezvoltare economică locală ar trebui să urmărească crearea de oportunități de angajare atractive pentru a reține forța de muncă valoroasă. O reprezentare vizuală a acestor fluxuri arată că, deși Localitatea Analizată atrage 5.000 de navetiști din comunele învecinate, trimite 7.500 de lucrători către polul regional, rezultând un sold negativ de 2.500 de persoane.

Impactul navetismului asupra sistemului de transport este evident, dar efectele sale sociale și economice sunt mai subtile. Navetiștii care vin contribuie la producția economică, dar o parte din veniturile lor sunt cheltuite în localitățile de reședință. În același timp, locuitorii care fac naveta spre exterior aduc venituri, dar contribuie la aglomerarea din alte localități. Timpul petrecut în trafic reduce calitatea vieții. O strategie integrată, la nivel metropolitan, este necesară pentru a gestiona aceste fluxuri în mod sustenabil, combinând planificarea transporturilor cu cea a utilizării terenurilor și cu politicile economice.

#### **4.4. Corelarea ofertei educaționale cu cererea de pe piața muncii**

Constatarea este că decalajul dintre competențele oferite de sistemul educațional și cele cerute de piața muncii ("skills mismatch") este o cauză fundamentală a șomajului structural. Problema clară este o necorelare semnificativă, care duce la situații paradoxale, cu absolvenți șomeri și posturi neocupate. Consecința este necesitatea de a realiza o punte între lumea educației și cea a muncii, evaluând gradul de aliniere dintre cele două sisteme.



Primăria Comunei  
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,  
DOAR ÎMPREUNĂ,  
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,  
TOGETHER,  
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Studiu Evolutia Activitatilor Economice

Oferta educațională locală este compusă din rețeaua de licee, școli profesionale și filiale universitare. O inventariere a profilurilor și a numărului de absolvenți oferă o imagine a "output-ului" sistemului. Persistența unui număr mare de locuri la specializări din industrii în declin, concomitent cu o ofertă redusă pentru sectoare emergente precum IT-ul, semnaleză o rigiditate a sistemului educațional. Cererea de pe piața muncii poate fi aproximată prin analiza structurii economice și a posturilor vacante. O colaborare directă cu mediul de afaceri este esențială pentru a identifica nevoile de competențe pe termen mediu și lung.

Tabelul de mai jos ilustrează acest decalaj:

**Tabelul 2 - Decalaj cerere-ofertă pe piața muncii**

Sector CAEN	Cerere Estimată (nr. posturi/an)	Ofertă Educațională (nr. absolvenți/an)	Decalaj (Ofertă - Cerere)
Industria Prelucrătoare	600	750	+150 (excedent)
Construcții	450	300	-150 (deficit)
Comerț	300	400	+100 (excedent)
Servicii IT	250	100	-150 (deficit)
Sănătate și Asistență Socială	150	120	-30 (deficit)

Consecințele decalajului sunt multiple: pentru indivizi, înseamnă șomaj sau sub-ocupare; pentru companii, frânarea dezvoltării; pentru comunitate, o risipă de capital uman. Rezolvarea necesită o abordare integrată, implicând revizuirea curriculumului, dezvoltarea învățământului dual și crearea de programe de internship. Deși PUG-ul nu poate interveni direct în politicile educaționale, poate contribui prin facilitarea dezvoltării de campusuri și alocarea de terenuri pentru noi școli profesionale. Prin această analiză a pieței muncii, se încheie ciclul de diagnoză economică, creând o bază solidă pentru capitolul următor, care va explora potențialul 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

Studiu Evoluția Activităților Economice

## 5. POTENȚIALUL DE DEZVOLTARE ECONOMICĂ TERITORIALĂ

Acest capitol identifică și cartografiază zonele din teritoriu cu potențial ridicat pentru dezvoltări economice viitoare, traducând oportunitățile abstracte în locații concrete. Constatarea factuală este că dezvoltarea economică trebuie ancorată spațial în zonele cu cel mai mare potențial și cel mai mic impact negativ. Problema clară este riscul unei dezvoltări haotice, decuplate de vocația teritoriului. Consecința directă pentru PUG este necesitatea de a ierarhiza teritoriul printr-o analiză multicriterială, care suprapune straturi de informație (fond funciar, accesibilitate, utilități, constrângeri) pentru a fundamenta deciziile de zonificare.

Metodologia utilizată este una proiectivă, fundamentată pe analiza multicriterială în mediul GIS. Se pleacă de la un inventar complet al fondului funciar, care este ulterior filtrat și ierarhizat pe baza unor criterii precum accesibilitatea la rețelele de transport, disponibilitatea utilităților și constrângerile de mediu sau de patrimoniu. Analizele sunt orientate spre a oferi un răspuns concret la întrebări pragmatice: unde se poate dezvolta industria, unde sunt pretabile serviciile și logistica, și care sunt zonele a căror valoare naturală trebuie protejată. Rezultatul este o hartă de oportunitate robustă, capabilă să ghideze deciziile strategice.

### 5.1. Inventarul fondului funciar cu potențial economic

Realizarea unui inventar riguros al fondului funciar este punctul de pornire al oricărei analize de potențial. Problema clară pe care o adresează acest demers este riscul de a lua decizii de extindere a intravilanului înainte de a epuiza potențialul intern de reconversie și optimizare a utilizării terenului existent. Consecința este necesitatea de a analiza întregul teritoriu administrativ pentru a depista rezervele funciare pretabile pentru funcțiuni economice, indiferent de statutul lor actual, creând o bază de date spațială a parcelelor care pot intra, sub diverse condiții, în circuitul economic.

Disponibilitatea terenurilor este primul criteriu de filtrare. Inventarul include terenuri agricole, pășuni, terenuri abandonate, dar și zone subutilizate, precum fostele platforme industriale parțial dezafectate din KILO\_CAROURILE [X08, Y12] și [X09, Y12]. Aceste zone de tip "brownfield" reprezintă o oportunitate majoră de dezvoltare, deoarece reconversia lor poate revitaliza zone urbane, utilizând infrastructura existentă și limitând consumul de noi terenuri ("land consumption"). Inventarul face o distincție clară între terenurile "greenfield", neafectate de



Primăria Comunei  
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,  
DOAR ÎMPREUNĂ,  
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,  
TOGETHER,  
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Studiu Evoluția Activităților Economice

construcții anterioare, și cele "brownfield", care necesită adesea investiții în ecologizare, dar oferă avantaje strategice considerabile.

Regimul juridic al proprietății este un factor determinant. Inventarul clasifică terenurile identificate în funcție de tipul de proprietate: publică a statului, publică a UAT-ului și privată. Terenurile aflate în proprietatea publică a localității reprezintă resursa cea mai direct utilizabilă pentru proiecte de interes public. Pentru terenurile private, se analizează gradul de fragmentare: suprafețele mari, deținute de un singur proprietar, sunt ușor de mobilizat, în timp ce zonele cu un parcellar extrem de fărâmițat, precum cele din KILO\_CAROUL [X14, Y08], pot necesita operațiuni urbanistice complexe. Analiza utilizării actuale completează inventarul: se evaluează bonitatea terenurilor agricole pentru a evita scoaterea din circuit a celor de înaltă calitate și se identifică terenurile cu statut special (fond forestier, zone de protecție a apelor), care au un regim de utilizare foarte restrictiv.

Sinteza fondului funciar cu potențial economic, pe categorii de utilizare și regim de proprietate, este prezentată mai jos:

**Tabelul 3 - Fond funciar cu potențial economic și proprietate**

<b>Categorie de Utilizare</b>	<b>Regim de Proprietate</b>	<b>Suprafață (ha)</b>	<b>Localizare (KILO_CAROURI principale)</b>	<b>Observații</b>
Terenuri "Brownfield"	Public (UAT) & Privat	150	[X08, Y12], [X09, Y12]	Potențial ridicat pentru reconversie, necesită studii de poluare.
Terenuri "Greenfield" (agricol)	Privat, fragmentat	350	[X14, Y08], [X15, Y15]	Necesită planuri de remembrement, pretabil pentru extinderi controlate.
Terenuri libere în intravilan	Privat	80	Dispersat, în special în zonele rezidențiale	Potențial pentru densificare și funcțiuni mixte de proximitate.



Primăria Comunei  
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,  
DOAR ÎMPREUNĂ,  
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,  
TOGETHER,  
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Studiu Evoluția Activităților Economice

Categorie de Utilizare	Regim de Proprietate	Suprafață (ha)	Localizare (KILO_CAROURI principale)	Observații
Pășuni și fânețe	Public (UAT) & Privat	220	[X01, Y16], [X01, Y17]	Constrângeri de mediu (Natura 2000), potențial agroturistic.

## 5.2. Analiza accesibilității și a echipării edilitare

Disponibilitatea unui teren reprezintă o condiție necesară, dar nu suficientă; potențialul real al unei zone este determinat de conectivitatea la rețelele de transport și de nivelul de echipare cu utilități. O accesibilitate bună și o echipare completă reduc costurile de investiție și cresc atractivitatea unei locații. Problema constă în evaluarea gradului de deservire a zonelor cu potențial funciar pentru a ierarhiza oportunitățile.

Accesibilitatea la rețeaua de transport este analizată pe mai multe niveluri. Se evaluează distanța față de axele de transport majore (autostrăzi, drumuri naționale, rețea feroviară), calculând zone de izocrone față de noduri strategice, precum cel din [X20, Y10]. Capacitatea rețelei stradale locale de a prelua traficul greu este un factor critic. Amplasarea unei zone industriale, de exemplu în *HECTACAROURILE din nordul KILOCAROUULUI* [X15, Y15], fără o conexiune directă la o arteră de mare capacitate, poate duce la congestionarea zonelor rezidențiale. Prin urmare, se identifică zonele care beneficiază deja de o bună conectivitate sau pentru care extinderea rețelei de transport se poate face cu costuri rezonabile.

Echiparea cu rețele tehnico-edilitare vizează prezența și capacitatea rețelelor de energie electrică (inclusiv de mare putere), gaze naturale, apă, canalizare și telecomunicații (fibră optică). Pentru fiecare teren cu potențial se evaluează distanța față de rețeaua existentă. Extinderea utilităților pe distanțe mari poate implica costuri prohibitive. Fără acces la energie electrică de mare putere sau la rețele de date de mare viteză, dezvoltarea unor sectoare economice moderne este imposibilă. Suprapunerea hărții de potențial funciar cu straturile de accesibilitate și utilități arată că zonele cele mai favorabile pentru dezvoltări imediate sunt cele de tip "brownfield" din [X03, Y15], care cumulează disponibilitate, proprietate consolidată și echipare parțială. Zonele izolate și neechipate vor necesita un efort investițional mult mai mare.



Primăria Comunei  
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,  
DOAR ÎMPREUNĂ,  
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,  
TOGETHER,  
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Studiu Evoluția Activităților Economice

### 5.3. Constrângeri de mediu și de patrimoniu

Dezvoltarea economică trebuie să respecte valorile de mediu și de patrimoniu. Problema clară este riscul de a propune dezvoltări în zone interzise sau strict condiționate, ceea ce ar bloca proiectele în faza de avizare. Consecința este necesitatea de a suprapune peste harta de potențial stratul constrângerilor.

Constrângerile de mediu includ:

1. Ariile naturale protejate: situl Natura 2000 acoperă parțial KILO\_CAROURILE [X01, Y16] și [X01, Y17], unde orice dezvoltare este strict reglementată.
2. Zonele cu riscuri naturale: zonele inundabile de-a lungul râului, care afectează HECTA\_CAROURILE cu  $\Delta Y=0m$  și  $\Delta Y=100m$  din CULOARUL Y05, și zonele cu risc de alunecări de teren.
3. Zonele de protecție a resurselor: perimetrele de protecție sanitară a surselor de apă, care impun restricții severe.

Constrângerile de patrimoniu cultural vizează protejarea moștenirii istorice. Sunt identificate zone de protecție pentru:

- a) Monumente istorice și situri arheologice.
- b) Zone construite protejate, precum centrul istoric situat în KILO\_CAROUL [X11, Y11].
- c) Peisajul cultural, inclusiv perspective vizuale importante și elemente ale peisajului rural tradițional.

Suprapunerea hărții de potențial peste cea a constrângerilor relevă faptul că anumite zone atractive sunt, de fapt, excluse de la dezvoltare, în timp ce pentru altele se stabilesc condiționări clare. Rezultatul este o hartă a teritoriului ierarhizat: zone cu potențial ridicat și constrângeri minime, zone cu potențial mediu unde dezvoltarea este posibilă condiționat și zone cu constrângeri majore unde dezvoltarea economică este interzisă.



Primăria Comunei  
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,  
DOAR ÎMPREUNĂ,  
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,  
TOGETHER,  
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Studiu Evoluția Activităților Economice

## 6. ANALIZA FUNCȚIONALĂ ȘI COMPATIBILITĂȚI

O dezvoltare urbană armonioasă necesită o coabitare funcțională, nu un conflict între activitățile urbane, impunând o analiză relațională a teritoriului, privit ca un sistem complex de interdependențe. Constatarea factuală este că interacțiunile dintre diferitele funcțiuni urbane generează atât sinergii, cât și conflicte la interfața dintre zonele economice și celelalte componente ale orașului. Problema clară constă în identificarea surselor de disconfort și a mecanismelor de prevenire a acestora. Consecința directă este necesitatea de a utiliza instrumente de analiză spațială și matrici de compatibilitate pentru a fundamenta un cadru de reglementare care să asigure un echilibru funcțional.

Metodologia aplicată în acest capitol se bazează pe o analiză spațială a proximităților dintre diversele tipuri de zone funcționale, utilizând instrumente GIS pentru a suprapune harta zonelor economice, în special cele industriale, peste harta zonelor rezidențiale, a zonelor protejate și a dotărilor sensibile (școli, spitale). Analiza este completată de o matrice de compatibilitate, un instrument conceptual care evaluează gradul de acceptabilitate a vecinătății dintre diverse funcțiuni. {"Planificarea eficientă concentrează funcțiunile și fluxurile de oameni de-a lungul unor rute compacte, în loc să le disperseze, pentru a maximiza șansele de interacțiune spontană."} [ Gehl, Jan, „Life Between Buildings: Using Public Space”, Island Press, 2011]. Demersul explorează, de asemenea, bune practici privind crearea zonelor de tranziție (buffer) și reglementarea zonelor mixte, pentru a fundamenta propunerile normative.

### 6.1. Matricea de compatibilitate și zonele tampon

Prevenirea conflictelor funcționale se bazează pe matricea de compatibilitate, un instrument de analiză care evaluează gradul de acceptabilitate a vecinătății dintre diferite tipuri de funcțiuni urbane. Matricea clasifică interacțiunile în trei categorii: compatibilitate ridicată (sinergie), compatibilitate medie (coexistență cu condiții) sau incompatibilitate (necesită separare). O funcțiune de birouri și una comercială au o compatibilitate ridicată, în timp ce industria grea și cea rezidențială sunt fundamental incompatibile. Acest instrument permite o abordare sistematică și transparentă a deciziilor de localizare a activităților economice, oferind un cadru de referință pentru fundamentarea zonificării.

Construirea unei matrice de compatibilitate pentru PUG necesită definirea clară a categoriilor de funcțiuni și a criteriilor de evaluare. O astfel de matrice ar detalia, pentru fiecare pereche de funcțiuni, gradul de compatibilitate. Criteriile de evaluare includ:



Primăria Comunei  
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,  
DOAR ÎMPREUNĂ,  
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,  
TOGETHER,  
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Studiu Evoluția Activităților Economice

- a) Emisiile de poluanți (atmosferici, sonori, olfactivi, luminoși);
- b) Tipul și intensitatea traficului generat (greu, ușor, fluxuri de vârf);
- c) Programul de funcționare (diurn, nocturn, continuu);
- d) Riscurile tehnologice asociate (incendiu, explozie);
- e) Impactul vizual și peisagistic.

Pe baza acestor criterii, se evaluează că o unitate de producție industrială ușoară, nepoluantă, cu program exclusiv diurn și trafic redus, ar putea avea o compatibilitate medie cu o zonă rezidențială, dacă sunt îndeplinite condiții stricte de distanță și ecranare.

Atunci când matricea indică o incompatibilitate, soluția cea mai frecventă este crearea unei zone tampon (buffer), al cărei rol este de a crea o distanță fizică și funcțională care să atenueze impactul negativ. Se pot utiliza trei tipuri de zone tampon:

1. **Zone tampon vegetale:** Perdele dense de arbori și arbuști, cu o lățime minimă de 15-20 de metri, care au rolul de a reduce poluarea atmosferică și fonică, conform normativului <<P 41-1973>> [direct quotation: Normativ Tehnic, "P 41-1973", n.a., 1973].
2. **Zone tampon funcționale:** Amplasarea între cele două funcțiuni incompatibile a unei a treia funcțiuni, cu un grad de compatibilitate mediu față de ambele, precum o zonă de servicii, depozitare sau o arteră de circulație majoră.
3. **Zone tampon prin distanță:** Impunerea unor retrageri minime obligatorii, fără construcții, între limita de proprietate a unei unități industriale și cea a unei zone rezidențiale.

Dimensionarea și configurarea acestor zone trebuie justificate prin studii de specialitate și integrate ca reglementări clare în RLU.

Revenind la exemplele de conflicte identificate, se pot propune soluții concrete. Pentru zona industrială din KILOCAROURILE [X08, Y09] și [X08, Y10], se propune crearea unei perdele vegetale de protecție pe latura estică a platformei, pe o lățime de 20 de metri, dublată de o reglementare care să interzică activitățile cu un nivel de zgomot de peste 55 dB la limita proprietății. Pentru centrul comercial din KILOCAROUL [X15, Y12], se poate impune, prin PUZ, realizarea de panouri fonoabsorbante și ecrane vegetale pe laturile adiacente zonelor de locuit, precum și restricționarea programului de aprovizionare pe timp de noapte. Aceste măsuri nu



Primăria Comunei  
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,  
DOAR ÎMPREUNĂ,  
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,  
TOGETHER,  
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Studiu Evoluția Activităților Economice

elimină complet disconfortul, dar îl pot reduce la un nivel acceptabil, demonstrând rolul planificării urbanistice ca instrument de mediere a conflictelor.

## 6.2. Analiza impactului și reguli pentru zone mixte

Constatarea factuală este că fiecare decizie de zonificare are un impact direct asupra calității vieții și a mediului. Problema clară este că impactul activităților economice asupra zonelor rezidențiale nu se rezumă la zgomot sau poluare, ci include efecte cumulate asupra valorii imobiliare, presiunii asupra spațiilor publice și sentimentului de insecuritate. Consecința este că o analiză de impact, chiar simplificată, devine obligatorie pentru a formula măsuri de mitigare eficiente, într-o abordare preventivă.

Pe lângă separarea funcțiilor incompatibile, o strategie modernă de planificare promovează crearea de zone mixte, unde locuințe, comerț, servicii și producție artizanală pot coexista armonios. Avantajele sunt multiple: reducerea necesității de deplasare (diminuând traficul), crearea de comunități vibrante (crescând siguranța și interacțiunea socială) și utilizarea eficientă a terenului. Problema principală este de a stabili reguli clare care să prevină apariția conflictelor la scară micro-teritorială, pentru a evita rezultate contrare celor dorite.

Reglementarea zonelor mixte în cadrul RLU trebuie să fie detaliată, stabilind reguli specifice privind următoarele patru aspecte:

1. **Mixajul vertical:** Definirea funcțiilor permise la diferite niveluri ale clădirii, cu impunerea unui parter comercial activ (comerț, servicii) pentru clădirile de pe arterele principale.
2. **Tipul de activități economice permise:** Excluderea activităților care generează noxe sau necesită trafic greu, permițând doar birouri, ateliere de creație, mici magazine, cafenele sau cabinete medicale.
3. **Programul de funcționare:** Restricționarea programului pentru anumite activități (ex: baruri, restaurante) pentru a nu deranja locuitorii pe timpul nopții.
4. **Condiții de izolare fonică și de ventilație:** Impunerea unor standarde tehnice superioare pentru clădirile care găzduiesc atât locuințe, cât și alte funcțiuni.

Prin astfel de reguli, se poate promova un mixaj funcțional benefic, care să crească calitatea vieții urbane.



Primăria Comunei  
Domnești, Județul Ilfov

**VEGO**

ACUM, AICI,  
DOAR ÎMPREUNĂ,  
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,  
TOGETHER,  
WE BUILD THE FUTURE

*Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești*

*Studiu Evolutia Activitatilor Economice*

Acest capitol demonstrează că nu există o soluție unică pentru organizarea spațială a activităților economice. Atât modelul separării funcțiilor, mediat prin zone tampon, cât și modelul mixajului funcțional, reglementat prin condiții specifice, au rolul lor într-un PUG echilibrat. Alegerea uneia dintre strategii depinde de contextul specific fiecărei zone. Următorul capitol, "Analiza SWOT și Diagnoza Finală", va realiza sinteza întregii analize economice într-un set de concluzii clare, fundamentând 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

Studiu Evoluția Activităților Economice

## 7. ANALIZA SWOT ȘI DIAGNOZA FINALĂ

Acest capitol consolidează diagnoza profilului economic al localității, trecând de la descrierea componentelor individuale la o evaluare integrată. Constatarea factuală este că o strategie de dezvoltare eficientă și realistă poate fi construită doar pe o diagnoză onestă, care recunoaște atât atuurile, cât și vulnerabilitățile sistemului economic local. Problema clară este riscul decuplării dintre analiză și decizie. Consecința directă este necesitatea utilizării matricei SWOT ca instrument principal pentru a formula concluzii finale, care vor fundamenta deciziile strategice din capitolele următoare.

### 7.1. Sinteza analizelor anterioare

Analizele anterioare relevă o economie locală cu o structură marcată de dependența de industria prelucrătoare și construcții. Constatarea factuală este că demografia de afaceri indică o dinamică moderată, cu o rată de supraviețuire a firmelor de 52% după 5 ani. Problema clară este decalajul structural de pe piața muncii ("skills mismatch"), manifestat printr-un șomaj de 18% în rândul tinerilor. Consecința directă este că, deși există rezerve funciare semnificative de tip "brownfield", potențialul acestora este limitat de accesibilitatea deficitară și de constrângerile de mediu.

Punctele tari se concentrează în jurul tradiției industriale, susținute de companii-ancoră, de poziționarea geografică strategică și de existența a două parcuri industriale funcționale. La acestea se adaugă prezența instituțiilor de învățământ superior și un patrimoniu natural valoros în zonele periurbane. Aceste atuuuri reprezintă fundamentul pe care se poate construi, dar care necesită consolidare activă pentru a rămâne competitive.

Punctele slabe sunt structurale și interconectate. Dependența de un număr redus de mari angajatori generează un risc sistemic. Infrastructura tehnico-edilitară învechită în zonele cu potențial, precum platforma industrială din KILOCAROURILE [X08, Y09] și [X08, Y10], frânează modernizarea. Cel mai presant punct slab rămâne însă fenomenul de "brain drain" (sold negativ al migrației pentru forța de muncă înalt calificată), alimentat de o rată scăzută a antreprenoriatului și o lipsă de oportunități de carieră atractive. Fragmentarea proprietății funciare în zone cheie precum KILOCAROUL [X14, Y08] complică atragerea unor investiții de anvergură.

Oportunitățile de dezvoltare sunt predominant externe. Există 3 oportunități majore:

- 1) accesul la fonduri europene și naționale pentru reindustrializare, tranziție verde și digitalizare;
- 2) tendințele de "nearshoring", care pot atrage noi capacități de producție;



Primăria Comunei  
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,  
DOAR ÎMPREUNĂ,  
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,  
TOGETHER,  
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Studiu Evoluția Activităților Economice

3) creșterea cererii pentru servicii IT și turism sustenabil, domenii în care localitatea are potențial nevalorificat. Valorificarea acestor oportunități este condiționată de capacitatea locală de a dezvolta proiecte mature și de a crea un mediu de afaceri atractiv.

Amenințările principale sunt de natură concurențială și structurală. Acestea includ:

- 1) concurența din partea altor orașe pentru investiții și talente;
- 2) instabilitatea economică globală, care poate afecta sectoarele dependente de export;
- 3) declinul demografic la nivel național, care va accentua deficitul de forță de muncă;
- 4) schimbările tehnologice rapide, care pot face irelevante unele sectoare tradiționale fără investiții masive în adaptare. Această sinteză a factorilor interni și externi fundamentează construcția matricei SWOT.

## 7.2. Matricea SWOT: Puncte Tari, Puncte Slabe, Oportunități și Amenințări

Matricea SWOT consolidează vizual diagnoza economiei locale, grupând principalele concluzii ale analizelor factuale într-un format standardizat care fundamentează strategia de dezvoltare economică. Fiecare element listat este direct derivat din datele prezentate în capitolele 2-6.

**Tabelul 4 - Puncte tari și slabe ale economiei locale**

<b>Puncte Tari (Strengths)</b>	<b>Puncte Slabe (Weaknesses)</b>
<b>S1.</b> Tradiție și specializare industrială (prelucrare, construcții).	<b>W1.</b> Dependență economică de un număr redus de mari angajatori.
<b>S2.</b> Poziționare geografică strategică (acces la autostradă/cale ferată).	<b>W2.</b> Decalaj structural pe piața muncii ("skills mismatch"), cu șomaj juvenil (18%).
<b>S3.</b> Existența infrastructurii de afaceri de bază (parcuri industriale).	<b>W3.</b> Infrastructură tehnico-edilitară învechită în zonele cu potențial.
<b>S4.</b> Disponibilitate rezerve funciare "brownfield" pentru reconversie (ex: [X08, Y12]).	<b>W4.</b> Conflicte funcționale între zone industriale și rezidențiale ([X08, Y09]).



Primăria Comunei  
Domnești, Județul Ilfov

**VEGO**

ACUM, AICI,  
DOAR ÎMPREUNĂ,  
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,  
TOGETHER,  
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Studiu Evoluția Activităților Economice

<b>Puncte Tari (Strengths)</b>	<b>Puncte Slabe (Weaknesses)</b>
<b>S5.</b> Existența instituțiilor de învățământ superior și tehnic.	<b>W5.</b> Rată scăzută a antreprenoriatului și inovării.
<b>S6.</b> Patrimoniu natural valoros în zonele periurbane.	<b>W6.</b> Sold negativ al migrației pentru forța de muncă înalt calificată ("brain drain").
	<b>W7.</b> Fragmentarea proprietății funciare în anumite zone cheie (ex: [X14, YO8]).
	<b>W8.</b> Marketing teritorial slab definit.

**Tabelul 5 - Oportunități și amenințări economice identificate**

<b>Oportunități (Opportunities)</b>	<b>Amenințări (Threats)</b>
<b>O1.</b> Acces la fonduri europene/naționale pentru dezvoltare, inovare și tranziție verde.	<b>T1.</b> Concurență din partea altor orașe din regiune pentru investiții și talente.
<b>O2.</b> Tendințe de "nearshoring" și reorganizare a lanțurilor de aprovizionare.	<b>T2.</b> Instabilitate economică și geopolitică globală.
<b>O3.</b> Creșterea cererii pentru servicii IT, produse ecologice și turism sustenabil.	<b>T3.</b> Declin demografic și îmbătrânirea forței de muncă la nivel național.
<b>O4.</b> Potențial de parteneriate cu universități și centre de cercetare din regiune.	<b>T4.</b> Schimbări tehnologice rapide (automatizare, AI) care pot afecta locurile de muncă.
<b>O5.</b> Digitalizarea accelerată a economiei.	<b>T5.</b> Modificări legislative sau fiscale nefavorabile la nivel național.
	<b>T6.</b> Vulnerabilitate la schimbările climatice și riscuri naturale.



Primăria Comunei  
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,  
DOAR ÎMPREUNĂ,  
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,  
TOGETHER,  
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Studiu Evoluția Activităților Economice

### 7.3. Diagnoza finală și fundamentarea strategiei

Constatarea factuală este că economia localității se află într-un echilibru fragil, bazat pe o specializare industrială tradițională, fiind slab pregătită pentru tranziția către o economie bazată pe cunoaștere. Punctele tari sunt moșteniri ale unui model economic anterior, în timp ce punctele slabe ("skills mismatch", "brain drain") demonstrează incapacitatea acestui model de a se adapta. Problema centrală este, așadar, inerția structurală a economiei, care, cuplată cu pierderea de capital uman, limitează capacitatea de a valorifica oportunitățile externe (fonduri UE, digitalizare) și crește vulnerabilitatea la amenințări (concurență, schimbări tehnologice).

Ierarhizarea problemelor plasează decalajul de pe piața muncii pe primul loc ca disfuncționalitate critică, deoarece capitalul uman este resursa fundamentală pentru orice model de dezvoltare viitor. A doua problemă majoră este diversificarea redusă a economiei. Aceste două probleme se alimentează reciproc, creând un cerc vicios. Pe de altă parte, cel mai mare potențial de dezvoltare pe termen scurt constă în valorificarea rezervelor de teren "brownfield", condiționată de investiții în infrastructură și de o strategie activă de atragere a investițiilor în sectoare noi.

Consecința directă este verdictul: localitatea se află la o răscruce. Poate continua pe o traiectorie inertială, riscând o marginalizare progresivă, sau poate iniția o transformare structurală. Implicația pentru PUG este necesitatea de a fundamenta o strategie de dezvoltare economică bazată pe o dublă prioritate:

- 1) modernizarea și diversificarea bazei economice, cu accent pe sectoarele cu valoare adăugată mare;
- 2) reconstrucția capitalului uman, prin crearea de oportunități atractive și reformarea sistemului de formare profesională. PUG-ul trebuie să creeze spațiile fizice pentru noua economie și condițiile pentru dezvoltarea resursei umane care să o susțină, o concluzie care face tranziția către capitolul următor, dedicat viziunii și direcțiilor strategice.



Primăria Comunei  
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,  
DOAR ÎMPREUNĂ,  
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,  
TOGETHER,  
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Studiu Evoluția Activităților Economice

## 8. VIZIUNE ȘI DIRECȚII STRATEGICE DE DEZVOLTARE ECONOMICĂ

Acest capitol formulează răspunsul strategic la diagnoza economică, construind o punte directă între analiza factuală și proiectarea viitorului. Constatarea factuală este că diagnoza finală a identificat un echilibru fragil al economiei locale și o slabă pregătire pentru tranziția către o economie bazată pe cunoaștere. Problema clară este riscul de stagnare și pierdere a capitalului uman, evidențiată de analiza SWOT. Consecința directă este necesitatea articulării unei viziuni pe termen lung și a unor direcții prioritare, pentru a uni eforturile actorilor locali, a oferi predictibilitate investitorilor și a ghida coerent deciziile urbanistice și administrative.

Demersul articulează o viziune de dezvoltare economică pentru un orizont de 10 ani, definește principalele axe strategice și stabilește un set de obiective specifice, măsurabile și încadrate în timp (SMART). Întreaga structură strategică este concepută pentru a adresa vulnerabilitatea fundamentală a economiei locale, transformând punctele slabe în oportunități și valorificând punctele tari existente într-un nou context competitiv. Se urmărește o corelare directă între viziunea economică și viziunea generală de dezvoltare a Localității Analizate.

### 8.1. Viziunea de dezvoltare economică

Constatarea factuală, derivată din analiza SWOT, este că economia locală se află într-un echilibru fragil, dependentă de sectoare tradiționale și vulnerabilă la fenomenul de "brain drain". Problema clară este necesitatea de a contura o viziune de dezvoltare pe termen lung care să contracareze aceste tendințe. Consecința este formularea unei viziuni pentru orizontul anului 2035: transformarea Localității Analizate dintr-un centru cu o economie tradițională într-un pol regional de inovare și producție cu valoare adăugată mare, devenind o economie diversificată, rezilientă și atractivă pentru capitalul uman calificat. Se propune o tranziție de la un model bazat pe costuri reduse la unul fundamentat pe competențe, creativitate și calitate, capabil să ofere locuri de muncă bine plătite și oportunități de carieră pentru tineri și specialiști. Această viziune nu anulează sectoarele economice actuale, ci urmărește modernizarea și integrarea lor în noi lanțuri valorice.

Viziunea se materializează prin trei principii directoare care ghidează implementarea:

1. **Principiul diversificării inteligente:** Dezvoltarea de noi sectoare economice complementare celor existente, cu accent pe tehnologia informației și serviciile de afaceri.



Primăria Comunei  
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,  
DOAR ÎMPREUNĂ,  
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,  
TOGETHER,  
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Studiu Evoluția Activităților Economice

2. **Principiul atractivității pentru talente:** Crearea de locuri de muncă atractive, dublată de dezvoltarea unui mediu urban de calitate, cu dotări educaționale, culturale și de agrement competitive.
3. **Principiul sustenabilității:** Dezvoltarea economică decuplată de degradarea mediului, prin promovarea economiei circulare și a tehnologiilor verzi.

Această viziune integrată, în care dezvoltarea economică este indisolubil legată de cea socială și de mediu, recunoaște că un oraș prosper este, înainte de toate, un oraș în care oamenii doresc să locuiască.

Implicațiile acestei viziuni asupra planificării urbanistice sunt profunde și necesită o abordare proactivă în gestionarea teritoriului. Vor fi necesare: alocarea strategică a unor terenuri pentru funcțiuni economice inovatoare, reconversia fostelor platforme industriale și crearea unei infrastructuri de afaceri moderne. Viziunea impune, de asemenea, o creștere a calității spațiului public și a dotărilor ca factori esențiali de atractivitate. Planul Urbanistic General (PUG) devine, astfel, principalul instrument de implementare a acestei viziuni, transformând obiectivele strategice în reguli și proiecte concrete.

## 8.2. Axe strategice prioritare

Constatarea este că transpunerea viziunii într-un plan de acțiune coerent necesită definirea unor axe strategice prioritare. Problema este riscul dispersării resurselor pe prea multe direcții. Consecința este selectarea a patru axe strategice majore, derivate direct din analiza SWOT, fiecare având rolul de a valorifica o oportunitate majoră sau de a mitiga un punct slab critic, pentru a maximiza impactul în următorii 10 ani.

Cele patru axe strategice propuse sunt:

- a) Axa 1: Modernizarea și diversificarea bazei economice. Această axă răspunde direct dependenței de sectoarele tradiționale (punct slab W1) și vizează atragerea de investiții în domenii cu valoare adăugată mare (IT, servicii de consultanță), valorificând oportunitățile legate de "nearshoring" (O2) și accesul la fonduri europene pentru inovare (O1).
- b) Axa 2: Dezvoltarea capitalului uman și retenția talentelor. Aceasta este axa centrală, care adresează problema critică a "brain drain"-ului (W6) și a "skills mismatch"-ului (W2). Include măsuri de creare a unor oportunități de carieră atractive, dezvoltarea unui parteneriat între mediul de afaceri și sistemul educațional și creșterea calității vieții urbane.



Primăria Comunei  
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,  
DOAR ÎMPREUNĂ,  
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,  
TOGETHER,  
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Studiu Evoluția Activităților Economice

c) Axa 3: Creșterea competitivității sectoarelor tradiționale. Această axă se bazează pe tradiția industrială existentă (S1) și urmărește consolidarea acesteia prin tehnologizare, digitalizare și integrare în lanțuri valorice regionale, transformând companiile existente din producători de volum în furnizori de soluții specializate.

d) Axa 4: Dezvoltarea economică bazată pe valorificarea patrimoniului și a resurselor locale. Această axă valorifică patrimoniul natural valoros (S6) și oportunitățile legate de creșterea cererii pentru experiențe autentice și produse locale (O3). Propune dezvoltarea turismului cultural și de agrement și a brandurilor de produse locale, ca o cale de diversificare economică.

Fiecare axă strategică implică un set de măsuri spațiale specifice. Pentru Axa 1, măsurile urbanistice pot include delimitarea unui nou parc tehnologic în KILO\_CAROUL [X18, Y14] și crearea unor UTR-uri cu reglementări flexibile. Pentru Axa 2, PUG-ul poate contribui prin prevederea de terenuri pentru un nou campus universitar, dezvoltarea unei rețele de spații publice de calitate și promovarea dezvoltărilor rezidențiale accesibile pentru tineri. Aceste axe nu sunt izolate, ci interdependente: dezvoltarea de noi sectoare (Axa 1) creează oportunități pentru talente (Axa 2), iar modernizarea sectoarelor tradiționale (Axa 3) poate genera noi nișe de servicii (Axa 1).

### 8.3. Obiective strategice (SMART) și indicatori de performanță

Constatarea este că axele strategice necesită transformarea în ținte acționabile. Problema este riscul ca strategiile să rămână la nivel declarativ. Consecința este definirea unui set de obiective specifice, măsurabile, realiste și încadrate în timp (SMART), care permit monitorizarea progresului și evaluarea impactului politicilor implementate. Fiecărui obiectiv i se asociază cel puțin un indicator de performanță (KPI), asigurând o guvernanță a dezvoltării bazată pe date.

i. Pentru Axa 1 (Modernizare și diversificare):

1. **Obiectiv SMART 1.1:** Atragerea a 15 investiții noi în sectoarele high-tech (IT, industrii creative) în următorii 5 ani. *KPI:* Numărul de companii nou înregistrate în codurile CAEN aferente.
2. **Obiectiv SMART 1.2:** Creșterea ponderii sectorului terțiar superior în economia locală de la 12% la 20% în 10 ani. *KPI:* Ponderea cifrei de afaceri a sectorului terțiar superior în cifra de afaceri totală.
3. **Obiectiv SMART 1.3:** Crearea unui parc tehnologic funcțional pe 25 ha în următorii 7 ani. *KPI:* Gradul de ocupare a parcului (%).



Primăria Comunei  
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,  
DOAR ÎMPREUNĂ,  
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,  
TOGETHER,  
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Studiu Evoluția Activităților Economice

ii. Pentru Axa 2 (Capital uman și retenția talentelor):

1. **Obiectiv SMART 2.1:** Reducerea ratei șomajului în rândul tinerilor (15-24 ani) de la 18% la sub 10% în 5 ani. *KPI:* Rata șomajului juvenil (conform datelor AJOFM).
2. **Obiectiv SMART 2.2:** Inversarea soldului migratoriu pentru persoanele cu studii superioare, atingând un sold pozitiv în 10 ani. *KPI:* Soldul migratoriu net pentru categoria de populație cu studii superioare.
3. **Obiectiv SMART 2.3:** Creșterea numărului de specializări din învățământul tehnic și superior aliniate la cererea pieței cu 5 specializări noi în 4 ani. *KPI:* Numărul de parteneriate strategice încheiate între instituții de învățământ și mediul de afaceri.

iii. Pentru Axa 3 (Competitivitatea sectoarelor tradiționale):

1. **Obiectiv SMART 3.1:** Creșterea productivității muncii în sectorul industrial cu 25% în 10 ani. *KPI:* Cifra de afaceri pe salariat în sectorul industrial.
2. **Obiectiv SMART 3.2:** Creșterea ponderii produselor cu valoare adăugată mare în totalul producției agricole cu 30% în 7 ani. *KPI:* Procentul de produse agricole procesate sau certificate ecologic din total producție.

iv. Pentru Axa 4 (Valorificarea resurselor locale):

1. **Obiectiv SMART 4.1:** Creșterea numărului de turiști cu 50% și a numărului de nopți de cazare cu 40% în 10 ani. *KPI:* Număr de sosiri turiști; Număr de înnoptări.
2. **Obiectiv SMART 4.2:** Înregistrarea și promovarea a 3 branduri de produse locale în 5 ani. *KPI:* Numărul de mărci înregistrate la OSIM sub brandul local.

Implementarea acestor obiective necesită un cadru de guvernare clar. Se propune constituirea unui grup de lucru pentru dezvoltare economică locală, format din reprezentanți ai administrației publice, mediului de afaceri și universităților, care să evalueze periodic stadiul implementării strategiei. Acest grup va fi responsabil cu colectarea datelor pentru KPI-uri și cu publicarea unui raport anual de progres. Prin definirea acestui cadru strategic, se asigură o punte directă către capitolul următor, "Propuneri pentru Zone Economice Noi și Specializare Inteligentă".



Primăria Comunei  
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,  
DOAR ÎMPREUNĂ,  
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,  
TOGETHER,  
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Studiu Evoluția Activităților Economice

**Tabelul 6 - Obiective strategice și indicatori de performanță**

<b>Axa Strategică</b>	<b>Obiectiv Specific (SMART)</b>	<b>Indicator de Performanță (KPI)</b>	<b>Orizont de Timp</b>
<b>1. Modernizare și diversificare</b>	Atragerea a 15 investiții noi în sectoarele high-tech.	Nr. companii noi înregistrate (CAEN specifice)	5 ani
	Creșterea ponderii sectorului terțiar superior la 20%.	Ponderea în cifra de afaceri totală (%)	10 ani
	Crearea unui parc tehnologic funcțional pe 25 ha.	Grad de ocupare a parcului (%)	7 ani
<b>2. Capital uman și retenția talentelor</b>	Reducerea șomajului juvenil sub 10%.	Rata șomajului juvenil (%)	5 ani
	Inversarea soldului migratoriu pentru persoanele cu studii superioare.	Sold migratoriu net (nr. persoane)	10 ani
	Crearea a 5 specializări noi aliniate la piață.	Nr. parteneriate strategice încheiate	4 ani
<b>3. Competitivitatea sectoarelor tradiționale</b>	Creșterea productivității muncii în industrie cu 25%.	Cifra de afaceri / salariat (EUR)	10 ani
	Creșterea ponderii produselor agricole cu valoare adăugată cu 30%.	% produse procesate / certificate	7 ani
<b>4. Valorificarea resurselor locale</b>	Creșterea numărului de turiști cu 50%.	Nr. de sosiri turiști anuale	10 ani



Primăria Comunei  
Domnești, Județul Ilfov

**VEGO**

ACUM, AICI,  
DOAR ÎMPREUNĂ,  
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,  
TOGETHER,  
WE BUILD THE FUTURE

*Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești*

*Studiu Evolutia Activitatilor Economice*

<b>Axa Strategică</b>	<b>Obiectiv Specific (SMART)</b>	<b>Indicator de Performanță (KPI)</b>	<b>Orizont de Timp</b>
	Înregistrarea a 3 branduri de produse locale.	Nr. de mărci înregistrate la OSIM	5 ani



Primăria Comunei  
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,  
DOAR ÎMPREUNĂ,  
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,  
TOGETHER,  
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Studiu Evoluția Activităților Economice

## 9. PROPUNERI PENTRU ZONE ECONOMICE NOI ȘI SPECIALIZARE INTELIGENTĂ

Acest capitol transpune spațial viziunea de dezvoltare economică, traducând direcțiile strategice într-un set de propuneri concrete pentru organizarea teritoriului. Constatarea factuală este că diagnoza a relevat o neconcordanță între structura urbanistică existentă, moștenită dintr-un model economic anterior, și necesitatea de a susține o economie diversificată și competitivă. Problema clară este absența unor perimetre dedicate noilor tipuri de activități economice din domeniul tehnologiei, industriilor creative sau serviciilor avansate, ceea ce frânează tranziția economică. Consecința directă este necesitatea de a actualiza planșa de zonificare funcțională prin delimitarea unor noi Unități Teritoriale de Referință (UTR-uri) cu profil economic specializat, capabile să materializeze oportunitățile identificate.

Demersul este unul proiectiv, ferm ancorat în concluziile analizelor anterioare, în special harta de oportunitate dezvoltată în capitolul 5 și axele strategice definite în capitolul 8. Metodologia se bazează pe cartografierea GIS pentru delimitarea noilor zone funcționale, utilizând grila canonică TKHC pentru o localizare precisă, și pe matricile de compatibilitate pentru a asigura o bună inserție în context. Fiecare nouă zonă economică este concepută ca o componentă a unui sistem urban coerent, bine conectată la rețelele de transport și deservită de utilități. Toate propunerile sunt formulate cu un grad de detaliu suficient pentru a putea fi preluate direct în Regulamentul Local de Urbanism (RLU), transformând analiza strategică într-un instrument de implementare direct aplicabil.

### 9.1. Propuneri de zonificare funcțională economică

Constatarea factuală este că zonificarea actuală a teritoriului este rigidă și nu corespunde viziunii de dezvoltare, fiind evidentă lipsa perimetrelor dedicate noilor sectoare economice. Problema clară constă în imposibilitatea de a atrage investiții în domenii precum tehnologia sau industriile creative fără un cadru de reglementare adecvat. Consecința directă pentru Planul Urbanistic General (PUG) este necesitatea de a actualiza planșa de zonificare prin delimitarea unor noi UTR-uri cu profil economic specializat, acoperind atât crearea de zone noi, pe terenuri "greenfield" sau "brownfield", cât și reconfigurarea unor zone existente.

Pentru a susține Axa Strategică 1 (Modernizare și diversificare), se propune înființarea unui Parc Tehnologic și de Inovare (UTR-PTI). Amplasamentul optim identificat, conform hărții de



Primăria Comunei  
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,  
DOAR ÎMPREUNĂ,  
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,  
TOGETHER,  
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Studiu Evoluția Activităților Economice

oportunitate, se află în KILO\_CAROUL [X18, Y14], pe o suprafață de 25 de hectare, pe un teren de tip "brownfield" rezultat din reconversia unei foste platforme industriale. Localizarea oferă avantaje multiple: acces direct la drumul național, infrastructură de utilități parțial existentă și o distanță sigură față de zonele rezidențiale. Noua zonificare va permite exclusiv funcțiuni compatibile: birouri pentru companii IT&C, centre de date, laboratoare de cercetare-dezvoltare și unități de microproducție. Propunerea include o schemă de organizare internă cu spații pentru dotări comune, un procent de 30% spații verzi și o rețea internă de alei și piste pentru biciclete, pentru a crea un ecosistem de înaltă calitate, capabil să atragă investiții cu valoare adăugată mare.

În continuarea demersului de diversificare, se propune delimitarea unui Centru pentru Industrii Creative (UTR-CIC) în zona semi-centrală, în KILOCAROUL [X12, Y11]. Propunerea vizează reconversia unui ansamblu de clădiri industriale cu valoare arhitecturală din HECTACAROURILE [X12, Y11] · ( $\Delta X=400$  m,  $\Delta Y=600$  m) și ( $\Delta X=500$  m,  $\Delta Y=600$  m). Starea de degradare a zonei este transformată într-o oportunitate prin crearea unui ecosistem pentru sectorul creativ. Noua zonificare va permite funcțiuni precum ateliere de artiști, spații de co-working, studiouri media și galerii de artă, cu un regim urbanistic flexibil care încurajează renovarea și permite o mixitate funcțională, inclusiv locuințe de tip "loft", contribuind la regenerarea urbană.

Pentru a răspunde Axei Strategice 4 (Valorificarea resurselor locale), se propune crearea unei Zone de Agreement și Turism (UTR-AT) în zona de contact cu lacul și pădurea, în KILO\_CAROURILE [X05, Y17] și [X06, Y17]. Potențialul natural este în prezent amenințat de construcții necontrolate, impunând un cadru de reglementare care să protejeze peisajul. În acest UTR vor fi permise hoteluri și pensiuni de mici dimensiuni, restaurante și centre de agreement, interzicând construcțiile de mari dimensiuni și impunând condiții stricte privind materialele de construcție (predominant naturale) și regimul de înălțime (maxim P+1E).

În final, pentru a susține Axa Strategică 2 (Capital uman), se propune introducerea conceptului de "Parter Activ" prin crearea de UTR-uri de tip "Zonă Mixtă - Parter Activ" (UTR-M-PA). Pe arterele principale selectate, RLU va impune ca la parterul tuturor clădirilor noi sau reabilitate să fie amenajate funcțiuni cu acces public (comerț, servicii, cafenele). Această măsură crește vitalitatea urbană și oferă oportunități pentru micile afaceri. O planșă de zonificare economică propusă ar delimita grafic aceste noi UTR-uri în contextul teritoriului, oferind o viziune de ansamblu clară asupra viitoarei structuri economice a localității.



Primăria Comunei  
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,  
DOAR ÎMPREUNĂ,  
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,  
TOGETHER,  
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Studiu Evoluția Activităților Economice

## 9.2. Profilul noilor zone economice

Constatarea factuală este că definirea noilor zone funcționale în PUG necesită stabilirea unui profil clar și a unui set de reguli de dezvoltare detaliate în RLU. Problema clară este riscul ca o zonificare generică să permită dezvoltări neconforme cu spiritul strategiei. Consecința este elaborarea unei fișe de profil detaliate pentru fiecare nou UTR economic, ancorate spațial prin grila TKHC, asigurând claritate și predictibilitate.

Profilul UTR-ului "Parc Tehnologic și de Inovare" (UTR-PTI) din KILO\_CAROUL [X18, Y14] este conceput pentru a crea un mediu de excelență pentru companiile high-tech.

- i. Funcțiuni admise cu prioritate: Cercetare-dezvoltare (CAEN 72), producție de software (CAEN 62), biotehnologie, microelectronică, producție de echipamente de înaltă precizie, servicii de consultanță tehnologică (CAEN 7022).
- ii. Funcțiuni complementare admise: Servicii pentru angajați (restaurant, cafenea, centru de fitness), spații de co-working, centru de conferințe, unități de cazare pe termen scurt pentru vizitatori (maxim 30 de zile).
- iii. Indicatori urbanistici: Se propune un regim flexibil, cu POT maxim = 60%; CUT maxim = 2,5; Regim de înălțime variabil, de la P+2E la P+6E, și un procent minim de spații verzi de 30% din suprafața fiecărei parcele.
- iv. Condiționări specifice: Toate proiectele vor necesita avizul unui "Consiliu de Arhitectură al Parcului". Se va impune un standard ridicat de eficiență energetică (clasa A / nZEB) și un plan de mobilitate la nivel de parcelă care să încurajeze transportul alternativ (piste de biciclete, stații de încărcare electrice).

Profilul UTR-ului "Centru de Industrii Creative" (UTR-CIC) din KILO\_CAROUL [X12, Y11] este gândit pentru a favoriza reconversia.

- a) Funcțiuni admise: Ateliere (pictură, sculptură, design vestimentar), studiouri (foto, audio, video), galerii de artă, spații de repetiții, birouri pentru agenții creative, cafenele culturale, librării.
- b) Regim de intervenție: Se încurajează reabilitarea și restaurarea clădirilor industriale existente, cu păstrarea elementelor arhitecturale valoroase. Construcțiile noi sunt permise doar ca inserții discrete, armonizate.



Primăria Comunei  
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,  
DOAR ÎMPREUNĂ,  
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,  
TOGETHER,  
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Studiu Evoluția Activităților Economice

c) Indicatori urbanistici: Indicatorii (POT, CUT) vor fi adaptați la specificul clădirilor existente. Pentru construcțiile noi, se propune POT maxim = 70% și CUT maxim = 2,0, cu un regim de înălțime care nu depășește cornișa clădirilor învecinate.

d) Condiționări speciale: Se permite funcțiunea de locuire (tip "loft") la etajele superioare, cu condiția ca parterul să rămână destinat funcțiunilor creative. Proiectele de reabilitare vor necesita aviz de la Ordinul Arhitecților.

Profilul UTR-ului "Zonă de Agrement și Turism" (UTR-AT) din KILO\_CAROURILE [X05, Y17] și [X06, Y17] este axat pe protecția peisajului.

1. **Funcțiuni admise:** Unități de cazare de mici dimensiuni (pensuni, hoteluri boutique) cu maxim 20 de camere, restaurante, terase, centre de agrement nautic, puncte de informare turistică.
2. **Funcțiuni interzise:** Locuințe permanente, orice tip de activitate industrială sau de depozitare, comerț de mari dimensiuni.
3. **Indicatori urbanistici:** POT maxim = 15%; CUT maxim = 0,25; Regim de înălțime = maxim P+1E+M; Retrageri minime față de malul apei = 50 de metri.
4. **Condiționări de mediu și peisaj:** Obligativitatea utilizării materialelor de construcție tradiționale sau ecologice, interzicerea culorilor stridente și realizarea de studii de impact vizual. Fiecare proiect trebuie să includă un plan de amenajare peisagistică cu vegetație autohtonă pe minim 60% din suprafața liberă.

Un tabel sintetic ar putea centraliza aceste profiluri funcționale și indicatori urbanistici pentru fiecare nou UTR economic, oferind o privire de ansamblu rapidă și comparativă, esențială pentru procesul de avizare și implementare.

### 9.3. Măsuri de susținere a specializării inteligente

Constatarea factuală este că simpla delimitare a zonelor funcționale nu garantează apariția firmelor inovatoare. Problema clară este riscul ca o zonificare, chiar bine gândită, să rămână o cochilie goală fără politici active de animare economică. Consecința directă este necesitatea implementării unui pachet integrat de măsuri "soft", de natură programatică și partenerială, care să acționeze ca un catalizator pentru inovare.



Primăria Comunei  
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,  
DOAR ÎMPREUNĂ,  
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,  
TOGETHER,  
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Studiu Evoluția Activităților Economice

Pentru stimularea sectorului IT și a industriilor creative, se propune lansarea unui program de "Vouchere pentru inovare și digitalizare". Finanțat de la bugetul local și/sau fonduri europene, programul ar oferi IMM-urilor locale granturi de 5.000 - 10.000 de euro pentru a contracta servicii de la companiile din UTR-PTI sau UTR-CIC. Serviciile eligibile includ dezvoltarea de website-uri, implementarea de software de management (ERP) sau servicii de branding. Mecanismul are un dublu beneficiu: sprijină digitalizarea IMM-urilor din sectoarele tradiționale și creează o piață locală pentru firmele tinere din sectoarele inovatoare.

Consolidarea legăturilor dintre mediul de afaceri și cel academic este un pilon esențial. Se propune încheierea unui parteneriat strategic de tip "triple helix" între administrația locală, universitatea din regiune și asociațiile de afaceri. Obiectivele parteneriatului includ:

- a) Organizarea de programe de internship pentru studenți.
- b) Dezvoltarea de programe de studii și cursuri de reconversie profesională adaptate pieței.
- c) Crearea de echipe mixte pentru aplicarea la proiecte de cercetare-dezvoltare-inovare.
- d) Organizarea anuală a unui eveniment "Ziua Porților Deschise" pentru a conecta studenții cu angajatorii.

Acest parteneriat contribuie direct la rezolvarea problemei "skills mismatch" și la retenția tinerilor specialiști, iar o schemă a fluxurilor de colaborare ar ilustra interacțiunile dintre cei trei actori și beneficiile reciproce.

Pentru a crește vizibilitatea ecosistemului de inovare, se propune organizarea unui eveniment anual de anvergură, "Innovation Week", care ar contribui la construirea brandului de oraș inovator. Evenimentul ar include:

- i. O conferință cu speakeri de renume pe teme de tehnologie și creativitate.
- ii. O competiție de start-up-uri, cu premii oferite de sponsori locali.
- iii. O serie de workshop-uri și training-uri pentru antreprenori și profesioniști.
- iv. O expoziție a celor mai inovatoare produse și servicii locale.

#### **9.4. Reconversia funcțională a zonelor existente**

Constatarea factuală, derivată din diagnoză, este existența unor zone industriale vechi, precum platforma din KILO\_CAROUL [Xo8, Yo9], care sunt subutilizate și degradate, generând impact negativ. Problema clară impune elaborarea unei strategii proactive de reconversie funcțională



Primăria Comunei  
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,  
DOAR ÎMPREUNĂ,  
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,  
TOGETHER,  
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Studiu Evoluția Activităților Economice

ghidată, pentru a transforma aceste perimetre în conformitate cu noua viziune. Consecința este că reconversia zonelor "brownfield" devine o oportunitate majoră de dezvoltare "în interiorul orașului", limitând extinderea urbană pe terenuri agricole ("urban sprawl").

Pentru platforma industrială din KILO\_CAROUL [Xo8, Yo9], se propune o reconversie etapizată. PUG-ul va schimba încadrarea funcțională într-un UTR de tip "Zonă de Restructurare Urbană" (ZRU), interzicând orice nouă dezvoltare industrială poluantă și permițând, în schimb, funcțiuni precum industrie ușoară nepoluantă, servicii, birouri, dotări publice și, condiționat, locuințe. Această flexibilitate atrage o varietate de investitori și permite o transformare graduală.

Pentru a accelera procesul, se propune elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ) de restructurare pentru întreaga platformă, inițiat de autoritatea locală. Un astfel de PUZ ar oferi claritate și predictibilitate investitorilor prin:

- a) Realizarea unei investigații detaliate a poluării istorice și stabilirea măsurilor de ecologizare.
- b) Stabilirea unui nou parcelar și a unei noi rețele stradale interne.
- c) Delimitarea sub-zonelor cu funcțiuni specifice și reguli de proiectare.
- d) Stabilirea unui mecanism de stimulare a proprietarilor (ex: transfer de indici de utilizare a terenului) sau de expropriere pentru cauză de utilitate publică.

O schiță de principiu pentru acest PUZ ar ilustra modul de reconfigurare a spațiului, cu noile trasee de circulație, zonele verzi și distribuția funcțiilor.

Pe lângă reconversia platformelor industriale, strategia include măsuri pentru transformarea altor zone subutilizate, precum foste depozite sau baze de aprovizionare. Acestea pot fi reconvertite pentru a găzdui funcțiuni de proximitate: mici ateliere de producție artizanală, centre sportive sau piețe agroalimentare. PUG-ul poate încuraja aceste transformări prin crearea unui UTR specific, "Zonă de Regenerare Urbană Punctuală", cu un regim de autorizare simplificat, contribuind la o revitalizare difuză a țesutului urban.



Primăria Comunei  
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,  
DOAR ÎMPREUNĂ,  
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,  
TOGETHER,  
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Studiu Evoluția Activităților Economice

## 10. POLITICI PENTRU ATRAGEREA INVESTIȚIILOR ȘI CREAREA DE LOCURI DE MUNCĂ

Operaționalizarea strategiei de dezvoltare economică necesită un set de instrumente și politici non-spațiale, complementare reglementărilor urbanistice, având ca scop final stimularea dezvoltării economice locale. Constatarea factuală este că un cadru urbanistic bine proiectat, care oferă terenuri și infrastructură, reprezintă o condiție necesară, dar nu suficientă. Problema clară este că, pentru a atrage investiții de calitate și a genera locuri de muncă durabile, acest cadru trebuie susținut de politici economice active, proactive și competitive. Consecința directă este necesitatea unei abordări integrate, în care măsurile fiscale, de marketing și de sprijin antreprenorial acționează în sinergie cu planificarea teritorială pentru a transforma localitatea într-o destinație atractivă pentru capital și pentru talente.

### 10.1. Politici fiscale și facilități pentru investitori

Politica fiscală locală este una dintre cele mai directe modalități de a influența deciziile de investiții, condiția fiind ca aceasta să fie predictibilă și competitivă. Problema nu este reducerea generalizată a fiscalității, ci utilizarea strategică a facilităților pentru a atrage investiții aliniate la viziunea de dezvoltare, precum cele din sectoarele nepoluante sau din domeniul cercetare-dezvoltare. Consecința este necesitatea de a găsi un echilibru între stimularea economică pe termen lung și asigurarea sustenabilității bugetului local.

Pachetul de facilități fiscale, definit în conformitate cu Codul Fiscal, poate include scutiri de la plata impozitului pe clădiri și terenuri. Se propun următoarele măsuri concrete:

1. Acordarea unei scutiri de la plata impozitului pe clădiri pentru o perioadă de 5 ani pentru investițiile noi care creează peste 50 de locuri de muncă.
2. Aceeași scutire pe 5 ani pentru clădirile care obțin o certificare de clădire verde de tip BREEAM Excellent.
3. Reducerea cu 50% a impozitului pe teren pentru parcurile tehnologice.

Orice facilitate trebuie acordată pe baza unor criterii clare și non-discriminatorii, pentru a respecta normele privind ajutorul de stat.

Impactul bugetar al acestor măsuri trebuie evaluat riguros. O analiză cost-beneficiu demonstrează că pragul minim al unei investiții pentru care scutirea de impozit pe clădire pe 5 ani este



Primăria Comunei  
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,  
DOAR ÎMPREUNĂ,  
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,  
TOGETHER,  
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Studiu Evoluția Activităților Economice

compensată de încasările din impozitul pe venitul noilor angajați este de aproximativ 2.000.000 de euro. La fel de importante pentru investitori sunt predictibilitatea și simplificarea administrativă. Menținerea unui nivel constant al taxelor locale pe o perioadă de cel puțin 4-5 ani și crearea unui ghișeu unic online pentru avize și autorizații contribuie la crearea unui climat de afaceri prietenos și eficient.

## 10.2. Marketing teritorial și branding de oraș

Într-un mediu concurențial, avantajele competitive nu sunt suficiente dacă nu sunt comunicate eficient. Problema clară este lipsa unei identități de brand puternice și a unei strategii de marketing coerente. Consecința este necesitatea de a transforma localitatea dintr-o simplă locație geografică într-o destinație recunoscută, cu o propunere de valoare clară pentru potențiali investitori.

Procesul de branding începe cu cercetarea valorilor comunității și a atuurilor unice, pentru a distila o esență de brand autentică. Odată definit brandul, strategia de marketing stabilește modul de comunicare:

- Publicuri țintă: Pentru atragerea investițiilor în IT, publicul țintă va fi format din companii de software, investitori de tip "venture capital" și absolvenți de facultăți de profil.
- Mesaje cheie: Se vor evidenția beneficiile concrete: forță de muncă calificată, costuri operaționale competitive, acces la infrastructură digitală.
- Canale de comunicare: Se va utiliza un mix de marketing incluzând un portal web dedicat investitorilor, prezență pe rețele sociale profesionale (LinkedIn), participare la târguri de profil și campanii de relații publice.

Implementarea strategiei necesită o structură dedicată, precum o agenție pentru atragerea investițiilor, organizată ca parteneriat public-privat, care să funcționeze ca punct de contact unic. Indicatorii de performanță, precum numărul de solicitări de informații sau valoarea investițiilor atrase, sunt esențiali pentru a măsura eficiența. Brandingul de oraș implică și mobilizarea comunității interne, transformând cetățenii și companiile locale în ambasadori ai brandului.

## 10.3. Sprijin pentru antreprenoriat și inovare

Stimularea resurselor endogene de creștere este la fel de importantă ca atragerea investitorilor externi. Problema clară este lipsa unui ecosistem de suport coerent pentru antreprenorii locali, în



Primăria Comunei  
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,  
DOAR ÎMPREUNĂ,  
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,  
TOGETHER,  
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Studiu Evolutia Activitatilor Economice

special pentru IMM-uri și start-up-uri. Consecința este necesitatea de a implementa programe concrete de sprijin, care să acopere întregul ciclu de viață al unei afaceri.

Programele propuse sunt:

- a) Faza de pre-înființare: Organizarea de concursuri de planuri de afaceri, cu premii constând în finanțare de tip "seed-capital" și mentorat.
- b) Faza de start-up: Crearea unui incubator de afaceri specializat pe sectoarele strategice, care să ofere spații de birouri subvenționate.
- c) Faza de creștere (scale-up): Dezvoltarea de programe care să faciliteze accesul la consultanță specializată (export, digitalizare).

Facilitarea accesului la finanțare poate fi realizată prin crearea de fonduri locale de garantare a creditelor și sprijinirea înființării unei rețele de "business angels".

Stimularea inovării necesită o abordare ecosistemică. Autoritatea locală poate acționa ca un "broker de inovare", facilitând întâlniri și proiecte comune între companii, universități și centre de cercetare. Se pot organiza evenimente de tip "hackathon" pe teme de interes pentru oraș, precum mobilitatea inteligentă sau serviciile publice digitale. Din perspectivă urbanistică, PUG-ul poate contribui prin alocarea de spații pentru astfel de inițiative, de exemplu prin reconversia clădirilor industriale dezafectate din KILO\_CAROURILE [X12, Y11] în centre de inovare.

#### **10.4. Parteneriate strategice public-privat-academic**

Succesul pe termen lung depinde de capacitatea de a construi parteneriate solide, însă adesea lipsesc cadrele formale de colaborare. Consecința este necesitatea de a trece la un model de guvernare partenerială, în care administrația publică devine un facilitator al energiilor din comunitate.

Parteneriatul cu mediul de afaceri poate fi formalizat prin crearea unui Consiliu Consultativ pentru Dezvoltare Economică, format din reprezentanți ai celor mai mari companii și lideri ai asociațiilor patronale. Acest consiliu ar avea un rol activ în avizarea strategiilor economice și identificarea barierei administrative. O altă formă de colaborare este Parteneriatul Public-Privat (PPP) pentru realizarea de proiecte, precum dezvoltarea unui nou parc industrial.

Colaborarea cu sectorul academic și de cercetare este motorul inovării. Universitățile și institutele de cercetare pot fi parteneri strategici pentru alinierea ofertei educaționale, facilitarea transferului



Primăria Comunei  
Domnești, Județul Ilfov

**VEGO**

ACUM, AICI,  
DOAR ÎMPREUNĂ,  
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,  
TOGETHER,  
WE BUILD THE FUTURE

*Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești*

*Studiu Evolutia Activitatilor Economice*

tehnologic și dezvoltarea de proiecte comune de cercetare-dezvoltare-inovare. Administrația locală poate facilita aceste legături prin organizarea de evenimente de "matchmaking", co-finanțarea unor proiecte pilot sau oferirea de spații pentru centre de transfer tehnologic în cadrul parcului tehnologic propus în KILO\_CAROUL [X18, Y14]. Politicile non-spațiale prezentate potențează reglementările urbanistice, dar implementarea lor depinde de existența unor proiecte concrete, definite și prioritizate.



Primăria Comunei  
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,  
DOAR ÎMPREUNĂ,  
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,  
TOGETHER,  
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Studiu Evoluția Activităților Economice

## 11. PORTOFOLIUL DE PROIECTE PRIORITARE

Operaționalizarea strategiei de dezvoltare economică necesită transpunerea direcțiilor abstracte într-un set de acțiuni concrete, măsurabile și finanțabile, lipsa unui cadru clar de prioritizare ducând la o alocare ineficientă a fondurilor. Acest capitol fundamentează portofoliul de proiecte prioritare ca instrument esențial ce leagă viziunea de implementare, asigurând că fiecare resursă investită contribuie la atingerea scopului final: o economie locală diversificată și rezilientă. Consecința directă pentru PUG este posibilitatea de a corela reglementările urbanistice cu proiecte de investiții specifice.

Demersul structurează un inventar al proiectelor cheie, propune o metodologie transparentă de ierarhizare și conturează un format standardizat pentru fișele de proiect, menite să faciliteze analiza și decizia. Sunt explorate principalele categorii de surse de finanțare care pot fi mobilizate, transformând o strategie narativă într-un plan de acțiune operațional. Astfel, se asigură că realizarea unui nou parc industrial este susținută de investiții complementare în infrastructura de acces, transformând analiza strategică într-un plan concret de acțiune.

### 11.1. Lista proiectelor strategice

Constatarea factuală este că fiecare proiect propus trebuie să răspundă unei nevoi identificate în diagnoză și să contribuie cuantificabil la atingerea unui obiectiv SMART definit în capitolul 8. Problema este riscul de a propune proiecte conjuncturale, decuplate de strategia generală. Consecința este necesitatea de a structura lista de proiecte pe categoriile de intervenție derivate din axele strategice, acoperind un spectru larg, de la infrastructura de afaceri la dezvoltarea capitalului uman. Fiecare propunere este rezultatul unui proces de analiză, asigurând o bază solidă pentru portofoliul final.

Pentru **Axa 1 (Modernizare și diversificare)**, lista de proiecte se concentrează pe crearea unui mediu fizic și funcțional favorabil noilor industrii:

1. **Proiectul "TechPark Localitatea Analizată"**: Dezvoltarea unui parc tehnologic pe o suprafață de 25 ha în KILO\_CAROUL [X18, Y14], vizând atragerea de companii din sectorul IT și cercetare-dezvoltare. Proiectul implică lucrări de infrastructură primară (utilități, drum de acces) și construcția unei clădiri-incubator.



Primăria Comunei  
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,  
DOAR ÎMPREUNĂ,  
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,  
TOGETHER,  
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Studiu Evoluția Activităților Economice

- 2. Proiectul "Creative Hub Centru":** Reconversia fostei fabrici de textile din KILO\_CAROUL [X12, Y11] într-un centru pentru industrii creative, oferind spații de lucru, ateliere și galerii pentru artiști și designeri.
- 3. Programul "Digital Localitatea Analizată":** Un program multianual de extindere a rețelei de fibră optică în toate zonele localității, pentru a asigura acces universal la internet de mare viteză.

Aceste proiecte vizează direct crearea de "locuri" pentru noua economie, răspunzând astfel nevoii de diversificare.

Pentru **Axa 2 (Capital uman și retenția talentelor)**, proiectele sunt orientate spre îmbunătățirea ofertei educaționale și a calității vieții urbane:

- 1. Proiectul "Campus Tehnic Dual":** Înființarea unei școli profesionale în sistem dual, în parteneriat cu principalele companii industriale, pentru a forma specialiști în domeniile mecatronică, electromecanică și prelucrări CNC.
- 2. Programul "Bulevardul Central - promenadă urbană":** Reabilitarea și pietonizarea arterei centrale din KILO\_CAROUL [X12, Y11], cu crearea de spații publice de calitate, terase și piste pentru biciclete, pentru a crește atractivitatea zonei centrale.
- 3. Programul de Burse "Localitatea Analizată Investește în Tineri":** Un program de burse acordate de primărie, în parteneriat cu mediul de afaceri, pentru tinerii cu rezultate deosebite care urmează studii universitare în domeniile strategice pentru oraș.

Aceste inițiative adresează direct problema "brain drain"-ului, încercând să creeze un mediu în care tinerii talentați doresc să rămână și să lucreze.

Pentru **Axa 3 (Competitivitatea sectoarelor tradiționale)**, se propun proiecte care să susțină modernizarea și creșterea valorii adăugate:

- a) Proiectul "Agro-Hub Localitatea Analizată":** Crearea unui centru logistic pentru produse agricole locale, într-o zonă cu potențial agricol, dotat cu spații de depozitare, sortare, ambalare și procesare primară, pentru a facilita accesul micilor producători la piață.
- b) Programul de Digitalizare a IMM-urilor Industriale:** Un program de granturi locale, complementar celor naționale, pentru a sprijini IMM-urile din sectorul de producție să adopte tehnologii de tip Industrie 4.0 (automatizare, senzori, date).



Primăria Comunei  
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,  
DOAR ÎMPREUNĂ,  
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,  
TOGETHER,  
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Studiu Evoluția Activităților Economice

c) Proiectul "Clusterul Industrial Local": Facilitarea creării unei asociații de tip cluster între firmele din sectorul tradițional dominant, pentru a colabora în domeniul achizițiilor, al marketingului și al inovării.

Aceste proiecte nu urmăresc să subvenționeze sectoarele vechi, ci să le transforme, crescându-le competitivitatea.

Pentru **Axa 4 (Valorificarea resurselor locale)**, proiectele se concentrează pe dezvoltarea turismului și a brandurilor locale:

1. **Proiectul "Traseul turistic cultural"**: Amenajarea și semnalizarea unui traseu turistic tematic care să lege principalele obiective culturale ale localității, inclusiv realizarea de materiale de promovare.
2. **Programul "Produs în Localitatea Analizată"**: Crearea unui brand local și a unui sistem de certificare pentru produsele tradiționale și artizanale, însoțit de o strategie de promovare la nivel național.
3. **Proiectul de reabilitare a unui obiectiv de patrimoniu**: Restaurarea și introducerea în circuitul turistic a unui obiectiv de patrimoniu emblematic din zona istorică.

Această listă de proiecte, structurată pe axele strategice, formează baza pentru evaluarea și prioritizarea lor pe criterii obiective.

## 11.2. Matricea de prioritizare a proiectelor

Constatarea factuală este că resursele financiare, umane și de timp sunt limitate, impunând o selecție riguroasă a proiectelor. Problema clară este riscul alocării resurselor pe criterii subiective, ceea ce poate duce la rezultate sub-optimale. Consecința este necesitatea utilizării unui instrument transparent și obiectiv, precum matricea de prioritizare, care permite evaluarea fiecărui proiect din portofoliu pe baza unui set de criterii prestabilite și calcularea unui scor final, care fundamentează ierarhizarea. Metoda asigură că decizia de a prioritiza un proiect este una argumentată și auditabilă.

Criteriile de evaluare propuse pentru această matrice acoperă trei dimensiuni esențiale:

- i. Impactul strategic (pondere 50%): Acest criteriu măsoară în ce măsură proiectul contribuie la atingerea obiectivelor strategice ale localității. Se acordă punctaje pentru:
  - a) Alinierea cu axele strategice de dezvoltare economică.



Primăria Comunei  
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,  
DOAR ÎMPREUNĂ,  
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,  
TOGETHER,  
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Studiu Evoluția Activităților Economice

- b) Numărul de locuri de muncă nou create (direct și indirect).
  - c) Impactul asupra calității vieții (mediu, spații publice, servicii).
  - d) Efectul de multiplicare și de atragere a altor investiții.
- ii. Fezabilitatea (pondere 35%): Acest criteriu evaluează șansele concrete de implementare a proiectului. Se analizează:
- a) Maturitatea proiectului (existența studiilor de fezabilitate, a documentației tehnice).
  - b) Disponibilitatea surselor de finanțare (fonduri europene, naționale, buget local, interes privat).
  - c) Complexitatea tehnică și administrativă a implementării.
  - d) Capacitatea instituțională a primăriei de a gestiona proiectul.
- iii. Urgența (pondere 15%): Acest criteriu reflectă necesitatea de a rezolva anumite probleme stringente. Se punctează:
- a) Rezolvarea unei disfuncționalități critice identificate în diagnoză (ex: un blocaj de trafic, o problemă de mediu).
  - b) Existența unei ferestre de oportunitate (ex: un apel de proiecte cu finanțare europeană care se va închide în curând).

Fiecare sub-criteriu primește un punctaj de la 1 la 5, iar scorul final se calculează ca o medie ponderată.

Aplicarea acestei matrice la lista de proiecte identificate anterior permite o ierarhizare obiectivă, clasificându-le în categorii de prioritate:

1. **Prioritate Maximă (strategice):** Proiecte cu scor total ridicat, impact strategic major și fezabilitate bună, ce ar trebui demarate în prima parte a perioadei de planificare (0-3 ani). Aici se încadrează Proiectul "TechPark Localitatea Analizată" și Programul "Bulevardul Central - promenadă urbană".
2. **Prioritate Medie (importante):** Proiecte cu un impact bun, dar cu o fezabilitate mai redusă sau o urgență mai mică, planificate pentru a doua parte a perioadei (3-7 ani), timp în care se poate lucra la maturizarea lor. Exemple pot include Proiectul "Campus Tehnic Dual" și Proiectul "Agro-Hub Localitatea Analizată".



Primăria Comunei  
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,  
DOAR ÎMPREUNĂ,  
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,  
TOGETHER,  
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Studiu Evoluția Activităților Economice

**3. Prioritate Redusă (de oportunitate):** Proiecte cu impact mai mic sau cu o fezabilitate scăzută în contextul actual, păstrate într-un portofoliu de rezervă pentru a fi activate doar dacă apar oportunități de finanțare neașteptate.

**Tabelul 7 – Matricea de prioritizare a proiectelor**

Proiect	Impact strategic (50%)	Fezabilitate (35%)
TechPark Localitatea Analizată	Aliniere puternică cu dezvoltarea economică; creează locuri de muncă; efect de multiplicare ridicat	Proiect matur; surse de finanțare identificate; complexitate gestionabilă
Bulevardul Central – promenadă urbană	Impact major asupra calității vieții; regenerare urbană; creștere atractivitate	Necesită coordonare administrativă; fezabilitate bună cu etapizare
Campus Tehnic Dual	Sprijină educația și piața muncii; impact mediu spre ridicat pe termen lung	Necesită parteneriate instituționale; maturitate medie
Agro-Hub Localitatea Analizată	Susține economia locală; impact sectorial (agricol)	Dependent de finanțare externă; fezabilitate medie
Proiecte de oportunitate (diverse)	Impact limitat sau punctual	Fezabilitate scăzută sau incertă

Rezultatul acestui proces de prioritizare este o listă scurtă de proiecte cheie, care vor constitui nucleul planului de acțiune. Această ierarhizare nu este definitivă; ea trebuie revizuită periodic, în funcție de evoluția contextului. Totuși, ea oferă un cadru de referință esențial pentru planificarea bugetară multianuală și detalierea proiectelor prin fișe dedicate.

### 11.3. Fișe de proiect și surse de finanțare

Constatarea factuală este că, pentru a trece de la o idee la o inițiativă implementabilă, este necesară detalierea fiecărei propuneri prioritare într-un format standardizat. Problema clară este riscul ca



Primăria Comunei  
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,  
DOAR ÎMPREUNĂ,  
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,  
TOGETHER,  
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Studiu Evoluția Activităților Economice

proiectele să rămână la un nivel general, fără a fi pregătite pentru finanțare. Consecința este necesitatea de a elabora pentru fiecare proiect o fișă sintetică, ce centralizează informațiile esențiale, de la obiective la costuri, având un rol dual: instrument de planificare internă și document de prezentare pentru potențialii finanțatori.

O fișă de proiect standard conține următoarele secțiuni obligatorii:

- i. Titlul proiectului: Clar și concis.
- ii. Axa strategică și obiectivul deservit: Legătura directă cu strategia de dezvoltare.
- iii. Justificare și context: Problema pe care o rezolvă proiectul.
- iv. Obiective specifice (SMART) ale proiectului: Ce își propune să realizeze proiectul în termeni măsurabili.
- v. Beneficiari: Cine beneficiază direct și indirect de pe urma proiectului.
- vi. Descrierea activităților principale: Ce se va face concret (studii, proiectare, construcție, dotare).
- vii. Durata estimată de implementare: Un calendar preliminar al principalelor etape.
- viii. Buget estimat: O estimare a costurilor totale, defalcată pe cheltuieli de capital (CAPEX) și operaționale (OPEX).
- ix. Surse de finanțare potențiale: Identificarea programelor de finanțare eligibile.
- x. Parteneri potențiali: Alte instituții publice sau private ce pot fi implicate.
- xi. Indicatori de rezultat și de impact: Cum se va măsura succesul proiectului.
- xii. Localizare: Indicarea KILOCAROURILOR și HECTACAROURILOR relevante.

Completarea acestor fișe pentru fiecare proiect prioritar reprezintă un pas esențial în procesul de maturizare a portofoliului.

Identificarea surselor de finanțare este o componentă critică, sursele putând fi grupate în trei mari categorii:

1. **Surse locale:** bugetul local de dezvoltare, împrumuturi, parteneriate public-private (PPP) și emiterea de obligațiuni municipale.
2. **Surse naționale:** programe guvernamentale de finanțare (precum Programul Național de Investiții "Anghel Saligny"), credite de la bănci de dezvoltare și fonduri ministeriale 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

Studiu Evoluția Activităților Economice

**3. Surse europene:** fondurile structurale și de coeziune (prin Programele Operaționale), Planul Național de Redresare și Reziliență (PNRR) și alte programe tematice (Orizont Europa, LIFE).

Alegerea mixului optim de finanțare depinde de specificul fiecărui proiect și de eligibilitatea acestuia.

**Tabelul 8 – Corelarea surselor de finanțare cu tipurile de proiecte eligibile**

Categoria sursei de finanțare	Tipuri de finanțare disponibile	Tipuri de proiecte eligibile
Surse locale	Buget local, împrumuturi, PPP, obligațiuni municipale	Infrastructură locală (drumuri, utilități), spații publice, servicii urbane
Surse naționale	Programe guvernamentale (ex: Anghel Saligny), fonduri ministeriale, credite de dezvoltare	Infrastructură tehnico-edilitară, modernizare rural-urbană, servicii publice
Surse europene	Programe Operaționale, PNRR, Orizont Europa, LIFE	Proiecte strategice majore, inovare, digitalizare, mediu, mobilitate durabilă
Surse mixte	Combinare fonduri (local + național + european), PPP extins	Proiecte integrate (Smart City, regenerare urbană, hub-uri economice)

Acest capitol a transformat viziunea strategică într-un set de proiecte concrete, ierarhizate și pregătite pentru a fi implementate. Succesul acestor proiecte depinde însă de cadrul de reglementare. Construcția unui parc tehnologic este inutilă dacă RLU nu permite funcțiunile specifice. Prin urmare, pasul final este de a traduce propunerile în limbajul juridic și tehnic al documentațiilor de urbanism, subiectul capitolului concluziv.



Primăria Comunei  
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,  
DOAR ÎMPREUNĂ,  
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,  
TOGETHER,  
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Studiu Evoluția Activităților Economice

## 12. CONCLUZII ȘI PROPUNERI DE REGLEMENTARE PENTRU PUG/RLU

Acest capitol transformă diagnoza economică într-un set de propuneri direct aplicabile în documentațiile de urbanism, asigurând o punte de netăgăduit între analiză și acțiune. Constatarea factuală este că un studiu economic, oricât de riguros, rămâne un exercițiu teoretic dacă nu este transpus în limbajul specific al planificării teritoriale. Problema clară este riscul decuplării dintre fundamentarea strategică și reglementarea efectivă, ceea ce impune formularea concluziilor într-o manieră operațională. Consecința directă pentru PUG este necesitatea de a traduce fiecare concluzie majoră a analizei într-un articol de regulament, o zonificare pe planșă sau un indicator de monitorizare, asigurând astfel că analiza economică modelează în mod real și verificabil dezvoltarea viitoare a teritoriului.

Metodologia acestui capitol este una deterministă: se sintetizează principalele concluzii, se structurează într-o diagnoză finală cu verdict și, pe baza acesteia, se formulează propuneri detaliate pentru Regulamentul Local de Urbanism (RLU). Fiecare propunere de reglementare este direct legată de o concluzie a analizei, iar fiecare indicator de monitorizare măsoară progresul către un obiectiv strategic. Se descrie conținutul planșei de reglementări economice ca piesă de sinteză și se propune un set de indicatori de monitorizare a impactului. Astfel, se asigură o trasabilitate completă de la problema identificată la soluția propusă și la mecanismul de evaluare a succesului, închizând ciclul de planificare strategică.

### 12.1. Sinteza finală a studiului

Constatarea factuală centrală, rezultată din analiza extinsă a economiei locale, este că aceasta se află într-un punct de inflexiune. Modelul de dezvoltare, bazat pe o industrie tradițională și un număr redus de angajatori mari, este din ce în ce mai puțin sustenabil, fapt confirmat de o rată a șomajului în rândul tinerilor de 18% și un sold migratoriu negativ pentru populația cu studii superioare. Problema clară este inerția structurală a economiei, cuplată cu o pierdere de capital uman, ceea ce limitează capacitatea de adaptare și inovare. Consecința directă este riscul de marginalizare economică progresivă și de declin demografic pe termen lung, dacă nu se inițiază o transformare structurală.

Diagnoza ierarhizează disfuncționalitățile critice, plasând pe primul loc decalajul de pe piața muncii ("skills mismatch"), urmat de diversificarea economică redusă și de calitatea eterogenă a



Primăria Comunei  
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,  
DOAR ÎMPREUNĂ,  
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,  
TOGETHER,  
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Studiu Evoluția Activităților Economice

infrastructurii de afaceri, cu zone "brownfield" precum cea din KILO\_CAROUL [Xo8, Yo9] aflate în degradare. Verdictul este nefavorabil pe traiectoria inerțială, dar condiționat favorabil în cazul unei intervenții strategice. Potențialul există, în special prin valorificarea zonelor industriale vechi și prin conectivitatea la rețeaua de transport, dar activarea sa este condiționată de rezolvarea problemelor structurale.

Pe baza acestei diagnoze, au fost definite patru axe strategice prioritare:

1. Modernizarea și diversificarea bazei economice (tranziția spre IT, industrii creative).
2. Dezvoltarea capitalului uman (retenția talentelor, alinierea competențelor).
3. Creșterea competitivității sectoarelor tradiționale (tehnologizare, valoare adăugată).
4. Valorificarea resurselor locale (turism, branduri locale).

Implicația majoră pentru PUG este că acesta trebuie să devină un instrument proactiv de implementare a viziunii de transformare, nu un simplu act de administrare a existentului. Toate concluziile converg către ideea că, pentru a avea o economie prosperă, orașul trebuie să investească masiv în calitatea vieții urbane, transformându-se într-un loc atractiv pentru oameni talentați și companii inovatoare.

## **12.2. Propuneri de reglementări pentru RLU (zonificare, indicatori, condiționări)**

Constatarea factuală este că RLU-ul existent este permisiv și general, nefiind adaptat pentru a ghida proactiv dezvoltarea economică. Problema clară este lipsa instrumentelor urbanistice capabile să implementeze viziunea de specializare inteligentă. Consecința directă este necesitatea de a formula un set de propuneri detaliate pentru RLU, acoperind trei paliere: definirea de noi UTR-uri cu profil economic, stabilirea de indicatori urbanistici diferențiați și introducerea de condiționări specifice.

Propunerea centrală este definirea în RLU a unor UTR-uri specializate, corespunzătoare axelor strategice:

- i. UTR de tip "Parc Tehnologic și de Inovare" (UTR-PTI): Localizat în KILO\_CAROUL [X18, Y14], pe teren "brownfield", acest UTR va permite exclusiv funcțiuni de cercetare-dezvoltare, IT&C și microproducție high-tech, interzicând industria clasică. Justificarea este crearea unui spațiu dedicat pentru Axa 1.



Primăria Comunei  
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,  
DOAR ÎMPREUNĂ,  
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,  
TOGETHER,  
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Studiu Evoluția Activităților Economice

- ii. UTR de tip "Centru de Industrii Creative" (UTR-CIC): Localizat în KILO\_CAROUL [X12, Y11], prin reconversia unor clădiri industriale valoroase, acest UTR va permite ateliere, studiouri, spații de co-working și locuințe de tip "loft", cu un regim urbanistic flexibil care încurajează reabilitarea.
- iii. UTR de tip "Zonă cu Funcțiuni Mixte - Parter Activ" (UTR-M-PA): Definit de-a lungul arterelor principale, acest UTR impune obligativitatea amenajării de funcțiuni comerciale și de servicii la parterul clădirilor noi, pentru a crește vitalitatea urbană (Axa 2).

Pentru fiecare UTR cu profil economic, se propun indicatori urbanistici stimulativi:

- a) Pentru UTR-PTI, se propun  $CUT=2,5$  și  $POT=60\%$ , cu un regim de înălțime flexibil (P+2E - P+6E), pentru a încuraja o dezvoltare intensivă.
- b) Pentru UTR-M-PA, indicatorii vor fi corelați cu caracterul zonei, dar autorizarea va fi condiționată de alocarea a minim 60% din suprafața parterului funcțiunilor publice.
- c) Pentru zonele industriale existente (UTR-I), se introduce obligativitatea amenajării unei zone tampon verzi de minim 20 de metri la limita cu zonele rezidențiale.

Pe lângă zonificare, se introduc condiționări specifice:

1. **Calitate arhitecturală:** Pentru UTR-PTI și UTR-CIC se poate solicita organizarea de concursuri de arhitectură pentru clădirile majore.
2. **Sustenabilitate:** Se propune un sistem de bonificare a CUT-ului cu 10% pentru clădirile care obțin o certificare de clădire verde.
3. **Accesibilitate:** Autorizarea oricărei noi dezvoltări economice va fi strict condiționată de asigurarea accesului la transportul public și de realizarea de parcări pentru biciclete și vehicule electrice.

Aceste reglementări transformă RLU-ul într-un instrument activ de implementare a strategiei.

### 12.3. Planșa de reglementări economice (sinteză PUG)

Constatarea factuală este lipsa unui instrument vizual care să comunice integrat viziunea de dezvoltare. Problema este riscul unei percepții fragmentate a propunerilor. Consecința este necesitatea elaborării unei planșe de sinteză care suprapune zonificarea, proiectele strategice și rețelele de infrastructură, oferind o imagine coerentă a viitoarei dezvoltări. Această planșă devine un instrument de comunicare și decizie.



Primăria Comunei  
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,  
DOAR ÎMPREUNĂ,  
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,  
TOGETHER,  
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Studiu Evoluția Activităților Economice

Planșa va fi realizată pe un suport topografic actualizat, cu grila canonică TKHC, și va conține următoarele straturi de informație:

- 1. Zonificarea funcțională propusă:** Delimitarea clară a UTR-urilor cu profil economic (UTR-PTI, UTR-CIC etc.), fiecare cu o reprezentare grafică specifică.
- 2. Proiectele strategice prioritare:** Marcarea locațiilor principalelor proiecte, precum viitorul parc tehnologic din [X18, Y14] și centrul agro-hub.
- 3. Rețeaua de transport majoră:** Reprezentarea arterelor existente și propuse, care deservește zonele economice.
- 4. Zone cu regim special:** Delimitarea zonelor cu constrângeri (arii protejate) sau cu un regim special (zone de reconversie).

Legenda planșei va include, pe lângă simbolurile grafice, un tabel sintetic pentru fiecare tip de UTR economic, prezentând codul, funcțiunile admise/interzise, indicatorii urbanistici principali și condiționările specifice. Această abordare permite citirea informațiilor esențiale direct de pe planșă. Planșa de reglementări economice devine astfel un instrument de sinteză, comunicare și implementare, care ghidează eliberarea actelor de urbanism și asigură respectarea viziunii strategice.

## 12.4. Indicatori de monitorizare și evaluare

Constatarea factuală este că multe strategii eșuează din lipsa unui sistem de monitorizare. Problema clară este imposibilitatea de a evalua progresul și de a corecta traiectoria din mers. Consecința este necesitatea de a stabili un set clar de indicatori de performanță (KPI), de a defini valori țintă și de a institui un proces periodic de monitorizare, închizând astfel ciclul de planificare strategică.

Se propune un set de indicatori corelați direct cu obiectivele SMART (Capitolul 8), grupați în două categorii:

- Indicatori de rezultat (output): Măsoară direct gradul de implementare a măsurilor. Exemple:
  1. Suprafața de teren amenajată pentru noi funcțiuni economice (țintă: 50 ha în 5 ani).
  2. Numărul de autorizații de construire emise conform noilor UTR-uri economice (țintă: 100 autorizații în 3 ani).



Primăria Comunei  
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,  
DOAR ÎMPREUNĂ,  
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,  
TOGETHER,  
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Studiu Evoluția Activităților Economice

ii. Indicatori de impact (outcome): Măsoară efectele implementării PUG asupra economiei.

Exemple:

1. Creșterea numărului de firme active în sectoarele high-tech cu 50% în 5 ani.
2. Reducerea ratei șomajului în rândul tinerilor la sub 10%.
3. Inversarea soldului migratoriu pentru populația cu studii superioare, monitorizat anual.

Pentru fiecare indicator, se va stabili o valoare de referință (baseline) pentru a măsura corect progresul.

Procesul de monitorizare va fi formalizat prin elaborarea unui **Raport Anual de Monitorizare a Impactului Economic al PUG**, realizat de compartimentul de urbanism în colaborare cu cel economic. Raportul, prezentat Consiliului Local și făcut public, va analiza evoluția indicatorilor și va propune măsuri corective în caz de deviații semnificative. Acest mecanism de feedback asigură că planul rămâne un instrument relevant și adaptabil. Prin acest demers, studiul de fundamentare economică își îndeplinește rolul, oferind nu doar o diagnoză a prezentului, ci și o foaie de parcurs clară și operațională pentru viitor.