



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Diagnostic Multicriterial Integrat

Diagnostic Multicriterial Integrat

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

Diagnostic Multicriterial Integrat

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	Diagnostic Multicriterial Integrat
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

Diagnostic Multicriterial Integrat

COLECTIV DE ELABORARE



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



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Diagnostic Multicriterial Integrat

CUPRINS

1. INTRODUCERE ȘI CADRUL METODOLOGIC AL DIAGNOZEI INTEGRATE	7
1.1. Scopul și Obiectivele Diagnozei Integrate	7
1.2. Metodologia de Lucru	8
1.3. Surse de Date Utilizate.....	9
1.4. Structura Lucrării	10
2. SINTEZA CADRULUI STRATEGIC ȘI DE PLANIFICARE	12
2.1. Planuri de Amenajare a Teritoriului (PATN, PATJ)	12
2.2. Strategii, Directive și Politici Supra-Locale	15
2.3. Proiecte de Infrastructură de Interes Național/Regional.....	16
3. SINTEZA AUDITULUI PUG EXISTENT.....	18
3.1. Gradul de Implementare și Atingerea Obiectivelor	18
3.2. Analiza Derogărilor: PUZ-uri și Presiune Imobiliară	19
3.3. Disfuncționalități Generate de Reglementări și Neconcordanțe.....	20
3.4. Sinteză Lecțiilor Învățate și Concluzii Operative.....	21
4. SINTEZA CADRULUI NATURAL ȘI A RISCURILOR.....	23
4.1. Construibilitate geotehnică.....	23
4.2. Risc la inundații.....	24
4.3. Risc seismic și geomorfologic.....	25
4.4. Riscuri tehnologice și antropice	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

Diagnostic Multicriterial Integrat

5. SINTEZA INFRASTRUCTURII ȘI MOBILITĂȚII	27
5.1. Infrastructura tehnico-edilitară.....	27
5.2. Sistemul de transport rutier	29
5.3. Transportul public	31
5.4. Mobilitate durabilă	32
6. SINTEZA PATRIMONIULUI, PEISAJULUI ȘI IDENTITĂȚII	34
6.1. Patrimoniu Cultural Construit și Arheologic	34
6.2. Zone Construite Protejate și Identitate Locală	35
6.3. Peisaj Natural și Cultural	35
7. SINTEZA CADRULUI SOCIO-ECONOMIC	37
7.1. Dinamica Demografică.....	37
7.2. Structura Economică	38
7.3. Calitatea Locuirii.....	39
7.4. Echipamente și Servicii Publice	40
8. SINTEZA CONSULTĂRII PUBLICE ȘI A FACTORILOR INTERESAȚI.....	42
8.1. Percepția Cetățenilor și Nevoile Comunității.....	42
8.2. Interesele și Așteptările Mediului de Afaceri.....	43
8.3. Propuneri din Partea Societății Civile și a Altor Actori	44
9. ANALIZA SWOT INTEGRATĂ.....	46
9.1. Puncte Tari (Strengths)	46
9.2. Puncte Slabe (Weaknesses).....	47



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Diagnostic Multicriterial Integrat

9.3. Oportunități (Opportunities)	47
9.4. Amenințări (Threats)	48
10. IERARHIZAREA DISFUNȚIONALITĂȚILOR ȘI A PRIORITĂȚILOR DE INTERVENȚIE	50
10.1. Metodologie de Priorizare și Criterii de Ierarhizare	50
10.2. Lista Ierarhizată a Disfuncționalităților	51
10.3. Domenii Prioritare de Intervenție	52
11. CRITERII FUNDAMENTALE PENTRU DECIZIA STRATEGICĂ	54
11.1. Principii de dezvoltare durabilă și integrată	54
11.2. Criterii de evaluare a opțiunilor strategice	55
11.3. Indicatori de monitorizare a performanței	57
11.4. Cadru de analiză multicriterială	58
12. CONCLUZII FINALE ȘI DIRECȚII STRATEGICE	59
12.1. Sinteza Finală a Diagnozei (Imaginea de Ansamblu)	59
12.2. Implicații pentru Strategia de Dezvoltare (Puntea către PUG)	60
12.3. Recomandări Metodologice pentru Etapa de Strategie	61
13.4. Încheiere	61



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Diagnostic Multicriterial Integrat

1. INTRODUCERE ȘI CADRUL METODOLOGIC AL DIAGNOZEI INTEGRATE

Diagnoza multicriterială integrată reprezintă mecanismul de tranziție care asigură o punte logică și trasabilă între faza analitică, unde se interpretează un volum extins de date sectoriale, și faza strategică, unde se definesc viziunea și direcțiile de dezvoltare teritorială pentru Planul Urbanistic General (PUG). Fundamentarea riguroasă a propunerilor urbanistice depinde direct de coerența acestei diagnoze, care trebuie să ofere o imagine unitară și ierarhizată a realității teritoriale. Mecanismele de sinteză sunt concepute pentru a transforma datele brute în informație strategică, ghidând astfel alocarea eficientă a resurselor și asigurând transparența procesului decizional.

Cadrul metodologic este conceput ca un proces iterativ și auditabil, care culminează cu formularea unor concluzii strategice. Acest demers implică utilizarea sistemelor de informații geografice (GIS) pentru corelarea spațială, a matricilor multicriteriale pentru integrarea datelor cantitative și calitative, și a atelierelor de lucru cu experți pentru validarea ipotezelor. Sursele de date includ studii de fundamentare, date statistice oficiale și informații calitative din consultări publice. Se recunoaște existența unui grad de incertitudine, determinat de calitatea și actualitatea datelor, incertitudine gestionată prin transparență metodologică și prin formularea concluziilor în termeni de probabilitate și relevanță strategică.

1.1. Scopul și Obiectivele Diagnozei Integrate

Constatare factuală: Este necesară transformarea unei colecții de analize sectoriale detaliate, adesea fragmentate, într-o imagine unitară, coerentă și ierarhizată a stării teritoriului.

Problemă clară: Fundamentarea deciziilor strategice este dificilă pe baza unui volum mare de date eterogene, care pot oferi perspective contradictorii.

Consecință + Implicație PUG/RLU: Fragmentarea datelor riscă să conducă la elaborarea unui PUG bazat pe priorități subiective, subminând eficiența investițiilor publice și coerența dezvoltării pe termen lung. Implicația directă este definirea unui scop precis pentru diagnoza integrată: funcționarea ca instrument de cunoaștere și fundamentare, nu de proiectare. Perimetrul analizei este delimitat la sinteza datelor privind cadrul natural, infrastructura, contextul socio-economic și disfuncționalitățile PUG-ului existent, excluzând elaborarea de propuneri concrete de reglementare.

Obiectivele specifice ale diagnozei sunt formulate pentru a asigura măsurabilitate și trasabilitate:



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Diagnostic Multicriterial Integrat

- 1. Identificarea Punctelor Tari și Slabe:** Stabilirea principalelor atuuri și vulnerabilități ale teritoriului pentru a fundamenta o strategie realistă.
- 2. Cartografierea Disfuncționalităților și Conflictelor:** Localizarea precisă a problemelor funcționale (ex: congestie trafic, deficit de servicii) și a conflictelor spațiale (ex: locuire vs. industrie).
- 3. Ierarhizarea Problemelor:** Clasificarea disfuncționalităților pe baza unor criterii clare de urgență, gravitate și impact, pentru a ghida prioritizarea intervențiilor.
- 4. Conturarea Zonelor de Intervenție Prioritară:** Delimitarea teritorială a zonelor cu potențial de dezvoltare, precum și a celor care necesită măsuri de protecție, conservare sau regenerare.

Atingerea acestor obiective este condiționată de un set de criterii de evaluare agreat, în special pentru ierarhizarea disfuncționalităților, în timp ce cartografierea zonelor cu potențial se bazează pe concluziile integrate ale analizelor de infrastructură, socio-economice și de mediu. Rolul diagnozei este acela de etapă-pivot: închide faza analitică și deschide faza strategică. Concluziile sale alimentează direct instrumente precum analiza SWOT, scenariile de dezvoltare și strategia teritorială. O diagnoză riguroasă asigură o alocare eficientă a resurselor publice, orientând investițiile către zonele cele mai vulnerabile sau către proiectele cu cel mai mare impact. Rigoarea atingerii obiectivelor depinde, în mod fundamental, de claritatea și robustețea metodologiei de lucru.

1.2. Metodologia de Lucru

Constatare factuală: Sinteza multicriterială necesită o arhitectură metodologică robustă, capabilă să gestioneze complexitatea și să asigure trasabilitatea de la datele primare la concluziile finale.

Problemă clară: Procesul de agregare a datelor eterogene implică un risc de subiectivitate și de pierdere a informației.

Consecință + Implicație PUG/RLU: O metodologie slabă ar produce un diagnostic superficial și neverificabil, subminând credibilitatea întregului PUG. Prin urmare, se impune crearea unui cadru procedural repetabil și auditabil, structurat pe următoarele etape:

- 1. Colectarea și centralizarea concluziilor** din studiile de fundamentare sectoriale.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Diagnostic Multicriterial Integrat

- 2. Normalizarea și structurarea datelor** pentru a asigura comparabilitatea, prin scări de evaluare standardizate și agregare la nivel de unități teritoriale de referință.
- 3. Aplicarea tehnicilor de analiză multicriterială** pentru evaluarea și ierarhizarea problemelor, utilizând matrici de evaluare și criterii ponderate.
- 4. Sinteza și vizualizarea rezultatelor** sub formă de hărți tematice, matrici și text analitic, pentru o comunicare clară a concluziilor.

Normalizarea datelor este un pas critic, aducând la un numitor comun informații cantitative (densități), calitative (valoare peisagistică) și spațiale (zone de risc). Tehnicile utilizate includ transformarea datelor calitative în indicatori cuantificabili și utilizarea unor scări de evaluare standardizate. Analiza multicriterială, la rândul ei, permite o evaluare structurată a disfuncționalităților pe baza criteriilor de prioritizare, folosind metode consacrate precum Analiza Ierarhică a Proceselor (AHP), care este un model matematic de structurare a deciziilor complexe ce permite stabilirea ponderilor într-un mod transparent.

Robustețea metodologiei este asigurată prin puncte de verificare. Concluziile parțiale sunt supuse unor procese de validare intermediară în ateliere de lucru cu experți. Riscurile metodologice, precum subiectivitatea în ponderarea criteriilor, sunt mitigate activ prin utilizarea unor tehnici de consens, precum metoda Delphi, care presupune interogarea iterativă a unui grup de experți pentru a ajunge la o convergență a opiniilor. Pierderea de informații este prevenită prin crearea unui jurnal de trasabilitate, care documentează explicit toate deciziile metodologice, justificările acestora și sursele de date utilizate, asigurând astfel transparența și auditabilitatea întregului proces.

1.3. Surse de Date Utilizate

Constatare factuală: Fiabilitatea unei diagnoze teritoriale depinde direct de calitatea, acuratețea și actualitatea datelor de intrare.

Problemă clară: Datele disponibile sunt adesea eterogene, incomplete sau învechite, ceea ce reprezintă o constrângere majoră.

Consecință + Implicație PUG/RLU: Utilizarea datelor de slabă calitate generează un diagnostic eronat, conducând la decizii de planificare inadecvate. Implicația este necesitatea de a inventaria, evalua critic și triangula informațiile din universul de date, recunoscând limitele acestuia și integrând mecanisme de gestionare a incertitudinii. Categoriile de surse utilizate sunt:



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Diagnostic Multicriterial Integrat

1. **Documentații de planificare** de rang superior (PATN, PATJ, strategii regionale).
2. **Studii de fundamentare** elaborate specific pentru PUG (geotehnic, hidrologic, de trafic, istoric, etc.).
3. **Date statistice oficiale** (Institutul Național de Statistică, ANCPI, ministere de resort).
4. **Date din consultarea publică** (chestionare, minute ale dezbaterilor publice).

Fiecare categorie de surse prezintă limitări specifice: studiile de fundamentare pot suferi de eterogenitate metodologică, datele statistice pot avea o granularitate teritorială insuficientă, iar datele din consultarea publică pot să nu fie reprezentative pentru întreaga populație. Metodologia triangulează informațiile, identifică convergențele și marchează explicit gradul de incertitudine asociat fiecărei concluzii.

Gestionarea datelor spațiale (GIS) este o componentă critică. Analiza teritorială se bazează pe seturi de date vectoriale și raster, provenite din ridicări topografice, ortofotoplanuri și baze de date de la agenții specializate. Asigurarea standardizării este obligatorie: se utilizează un sistem de proiecție unitar (Stereografic 1970) și o structură de atribute coerentă pentru a permite suprapunerea și analiza corelată a straturilor tematice. {"Planul urbanistic general se elaborează în format analog și digital (piese scrise și desenate) pe suport topografic realizat în sistem de proiecție stereografică 1970"} [Parlamentul României, "Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul", Art. 46, Alin. 1, 2001]. Limitele bazei de date (acuratețe, actualitate) sunt documentate, iar metodologia este concepută pentru a funcționa în aceste condiții de incertitudine, reprezentând cea mai bună aproximare posibilă a realității teritoriale.

1.4. Structura Lucrării

Constatare factuală: Structurarea lucrării este un act metodologic menit să asigure o prezentare logică și transparentă a unui demers analitic complex.

Problemă clară: Un volum mare de informații trebuie organizat într-o manieră care să permită atât aprofundarea sectorială, cât și sinteza integrată.

Consecință + Implicație PUG/RLU: Conținutul studiului este organizat tematic, cu capitole dedicate fiecărui domeniu major, urmate de capitole de sinteză. Fiecare capitol este conceput pentru a răspunde unor întrebări specifice. Capitolele tematice (ex: "Sinteza Cadrului Natural", "Sinteza Infrastructurii") integrează studiile de fundamentare pentru a crea o hartă a constrângerilor și oportunităților. Acestea converg apoi către capitolele de sinteză strategică



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Diagnostic Multicriterial Integrat

("Analiza SWOT Integrată", "Ierarhizarea Disfuncționalităților"), care distilează informația în concluzii acționabile, pregătind fundamentul pentru elaborarea strategiei PUG. Anexele conțin hărți detaliate și tabele de date extinse.

Prin această structură, documentul oferă o călătorie logică de la datele brute la o înțelegere strategică a teritoriului. Cititorul este echipat cu scopul, metodologia, cunoașterea surselor și harta documentului, fiind pregătit să parcurgă în mod informat analizele detaliate care urmează.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Diagnostic Multicriterial Integrat

2. SINTEZA CADRULUI STRATEGIC ȘI DE PLANIFICARE

Poziționarea Planului Urbanistic General în contextul mai larg al politicilor și strategiilor de dezvoltare teritorială este o condiție fundamentală pentru coerența planificării. Analiza urmărește corelarea viziunii de dezvoltare locală cu directivele de rang superior, fie ele naționale, regionale sau europene. Demersul analitic se concentrează pe două întrebări cheie: în ce măsură cadrul strategic existent funcționează ca un set de constrângeri sau, dimpotrivă, ca un generator de oportunități pentru localitate, și care sunt mecanismele prin care PUG-ul poate integra eficient aceste influențe externe. Acest capitol funcționează ca o oglindă analitică a cadrului existent, pregătind fundamentul pentru deciziile strategice ce vor fi luate ulterior, fără a propune strategii noi.

Metodologia se bazează pe analiza comparativă a textelor legislative și a documentelor de planificare, cu scopul de a extrage prevederile cu impact teritorial direct. Sursele de date principale sunt reprezentate de:

- 1) documentațiile de amenajare a teritoriului de nivel național (PATN), regional și județean (PATJ);
- 2) strategiile de dezvoltare sectoriale; și 3) documentele programatice europene, precum Agenda Teritorială 2030 și Politica de Coeziune. {"Respectarea ierarhiei documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism este condiția fundamentală pentru coerența deciziilor la toate nivelurile administrative."} [Parlamentul României, „Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul”, Art. 2, 2001]. Limitele analizei sunt date de gradul de generalitate al multor documente strategice, care necesită un efort de interpretare și adaptare la scara locală.

2.1. Planuri de Amenajare a Teritoriului (PATN, PATJ)

Constatare factuală: Cadrul normativ impus de Planurile de Amenajare a Teritoriului de rang superior (PATN și PATJ) are caracter director și stabilește reguli și orientări obligatorii pentru planificarea locală.

Problemă clară: Extragerea și sintetizarea prevederilor cu aplicabilitate directă la scara PUG este dificilă, iar ignorarea lor duce la elaborarea unui plan neconform, care riscă respingerea la avizare.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Diagnostic Multicriterial Integrat

Consecință + Implicație PUG/RLU: PUG-ul are obligația de a analiza în detaliu și de a transpune ca reguli constrângătoare sau oportunități secțiunile din PATN și PATJ referitoare la:

- 1) zonele cu regim special de protecție;
- 2) coridoarele de infrastructură majoră;
- 3) ierarhizarea rețelei de localități și rolul funcțional al localității.

Documentațiile PATN și PATJ generează implicații spațiale directe și non-negociabile. De exemplu, secțiunile PATN referitoare la căile de comunicație pot institui coridoare pentru viitoare autostrăzi sau căi ferate de mare viteză, generând servituti non aedificandi. Secțiunile privind zonele protejate, conform {"Legii nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - zone protejate"} [Parlamentul României, „Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - zone protejate”, 2000], impun restricții severe de construire în arii naturale, perimetre de protecție a monumentelor istorice sau zone costiere. Prevederile PATJ, conform {"Legii nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a IV-a Rețeaua de localități"} [Parlamentul României, „Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a IV-a Rețeaua de localități”, 2001], stabilesc rolul și rangul localității în context județean, influențând direct eligibilitatea pentru finanțări și dezvoltarea serviciilor publice.

Relația de subordonare ierarhică a PUG față de PATN și PATJ nu este unidirecțională. PUG-ul poate funcționa ca un instrument de fundamentare pentru actualizările PATJ, identificând dinamici specifice, potențiale de dezvoltare sau conflicte teritoriale neanticipate la nivel județean. Această dinamică creează un sistem de planificare multi-nivel, bazat pe un dialog formalizat între scări de abordare teritorială.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Diagnostic Multicriterial Integrat

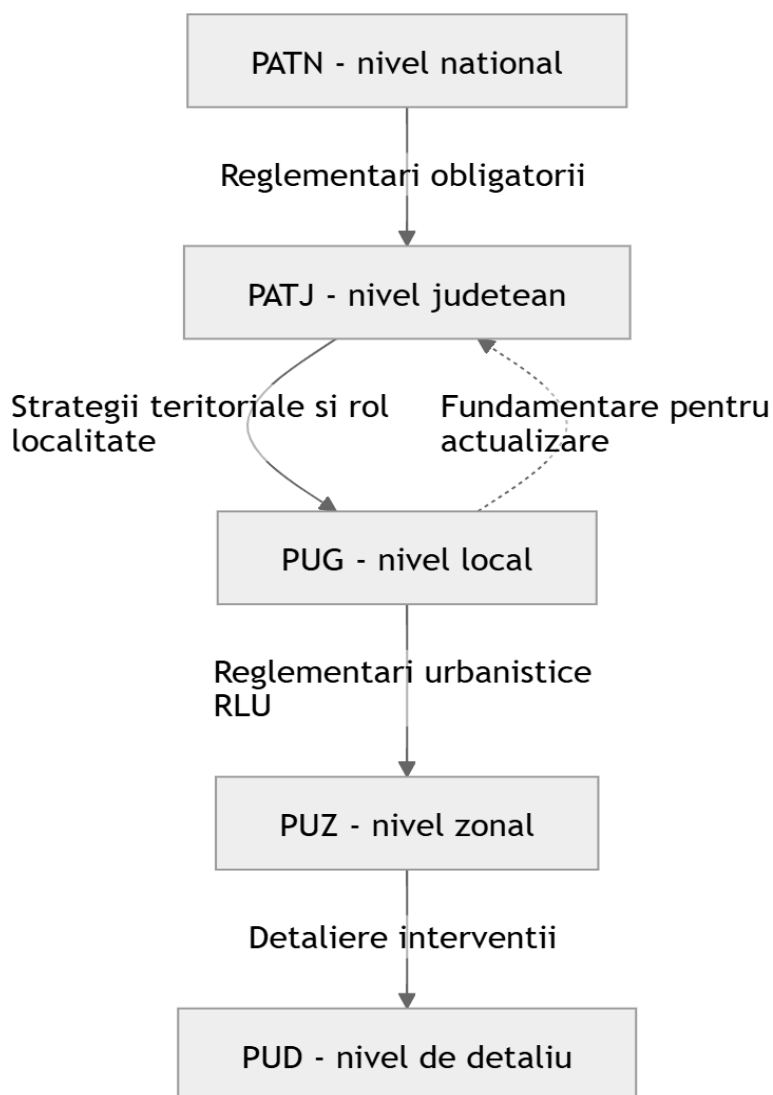


Figura 1 – Ierarhia documentatiilor de amenajare a teritoriului si fluxul de reglementare (Legea 350/2001)

Implicațiile strategice sunt duale. Pe de o parte, aceste planuri reprezintă constrângeri (interdicții de construire, condiții tehnice costisitoare). Pe de altă parte, ele pot constitui oportunități majore; poziționarea pe o axă de dezvoltare prioritară națională sau pe un coridor de transport european poate atrage investiții și stimula creșterea economică, creând o punte către analiza strategiilor sectoriale.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Diagnostic Multicriterial Integrat

2.2. Strategii, Directive și Politici Supra-Locale

Constatare factuală: Cadrul de dezvoltare este completat de un spectru larg de documente strategice și programatice (regionale, naționale, europene) care oferă direcții și oportunități esențiale.

Problemă clară: Identificarea direcțiilor strategice cu relevanță teritorială și traducerea lor în măsuri concrete este o provocare, iar ignorarea lor duce la ratarea oportunităților de finanțare și la un PUG nealiniat tendințelor actuale.

Consecință + Implicație PUG/RLU: PUG-ul trebuie să analizeze și să integreze obiective din documente cheie, incluzând:

1. **Strategia Națională pentru Dezvoltare Durabilă:** extragerea țințelor privind eficiența energetică, mobilitatea urbană durabilă și economia circulară.
2. **Politicile europene (Pactul Verde European, Politica de Coeziune):** identificarea axelor de finanțare și a tipurilor de proiecte eligibile, conform Agendei Teritoriale 2030.
3. **Strategiile sectoriale naționale (turism, agricultură, energie):** definirea zonelor cu potențial specific și a condiționărilor aferente.

Aceste documente strategice necesită un proces de "traducere" și teritorializare. Tranziția de la un obiectiv general, precum "creșterea conectivității regionale" (o prioritate a Agendei Teritoriale 2030), la o măsură concretă în PUG, cum ar fi traseul unui drum de legătură, necesită analize suplimentare la scara locală și justificări tehnice solide. Rolul PUG-ului devine astfel acela de instrument de adaptare a direcțiilor strategice abstracte la specificul local, transformându-le în reglementări aplicabile.

Principalele oportunități derivă din alinierea la prioritățile europene. Obiectivele "O Europă Justă" și "O Europă Verde" din Agenda Teritorială 2030, de exemplu, oferă un cadru solid pentru a justifica investiții în reducerea disparităților teritoriale și în promovarea soluțiilor bazate pe natură. Politica de Coeziune, la rândul său, oferă instrumentele financiare pentru implementarea acestor investiții. Un PUG care integrează explicit aceste direcții strategice crește semnificativ șansele de a atrage finanțare, realizând tranziția către analiza proiectelor de infrastructură de interes major, care reprezintă adesea materializarea concretă a acestor strategii.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Diagnostic Multicriterial Integrat

2.3. Proiecte de Infrastructură de Interes Național/Regional

Constatare factuală: Proiectele de infrastructură de mare anvergură (autostrăzi, coridoare feroviare, magistrale energetice) tranzitează sau influențează direct teritoriul localității, generând efecte locale semnificative.

Problemă clară: Integrarea acestor intervenții externe necesită maximizarea beneficiilor și minimizarea externalităților negative (fragmentare teritorială, poluare, afectarea comunităților).

Consecință + Implicație PUG/RLU: O abordare pasivă duce la preluarea mecanică a unor soluții tehnice inadecvate. PUG-ul trebuie să joace un rol activ în negocierea și adaptarea acestor proiecte la contextul local, transformându-le în reglementări urbanistice clare.

Impactul proiectelor variază în funcție de tip și stadiu. Oportunitățile economice sunt semnificative (accesibilitate, locuri de muncă, investiții conexe), dar efectele negative (fragmentare habitate, poluare, exproprieri) trebuie gestionate. Un coridor de autostradă, de exemplu, generează o servitute non aedificandi, necesită noduri rutiere integrate în rețeaua locală și modifică dinamica pieței imobiliare. O linie de înaltă tensiune impune restricții de construire pe o fâșie largă.

Tabelul 1 – Impact infrastructură majoră și măsuri PUG

Tip proiect de infrastructură	Efecte pozitive (impact)	Efecte negative (riscuri)	Măsuri de mitigare prin PUG
Autostrăzi / drumuri expres	Creșterea accesibilității regionale; atragere investiții; reducerea timpilor de deplasare	Fragmentarea teritoriului; poluare fonică și atmosferică; exproprieri	Zone tampon de protecție; perdele vegetale; pasaje ecologice; reglementări de construire în proximitate
Căi ferate modernizate / de mare viteză	Transport eficient și sustenabil; conectivitate interurbană; reducerea traficului rutier	Bariere fizice în teritoriu; vibrații; impact asupra zonelor locuite	Coridoare protejate; pasaje denivelate; limitări de construire; zone de protecție acustică



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Diagnostic Multicriterial Integrat

Tip proiect de infrastructură	Efecte pozitive (impact)	Efecte negative (riscuri)	Măsuri de mitigare prin PUG
Rețele energetice majore (linii electrice, stații)	Asigurarea alimentării cu energie; suport pentru dezvoltare economică	Impact vizual; restricții de construire; riscuri de siguranță	Zone de protecție și siguranță; interdicții de construire; integrare în zonificare funcțională
Rețele de apă și canalizare extinse	Creșterea calității vieții; sănătate publică; suport pentru dezvoltare urbană	Deranj temporar în faza de execuție; impact asupra traficului	Corelare cu planurile de mobilitate; refacerea infrastructurii; etapizare lucrări
Stații de epurare / infrastructură de mediu	Protecția resurselor de apă; îmbunătățirea mediului; conformare la norme UE	Disconfort olfactiv; impact asupra vecinătăților	Zone tampon; amplasare controlată; reglementări de distanță față de locuire

Rolul PUG este de a proteja interesul public local printr-un dialog proactiv cu promotorii proiectelor de nivel superior. Administrația locală, prin PUG, poate negocia:

- soluții tehnice care să minimizeze impactul negativ (ex: panouri fonoabsorbante, pasaje pentru faună);
- măsuri compensatorii pentru comunitate (ex: crearea de noi spații verzi, investiții în infrastructura locală afectată);
- oportunități de dezvoltare locală generate de proiect (ex: dezvoltarea de zone de servicii în proximitatea nodurilor rutiere).

Analiza cadrului extern (planuri, strategii, proiecte) demonstrează că dezvoltarea localității este profund interconectată cu dinamica regională, națională și europeană. Înțelegerea acestui context este o condiție pentru o planificare strategică eficientă. Concluzionând această privire "în exterior", devine necesară o evaluare la fel de riguroasă a instrumentului de planificare intern, respectiv PUG-ul existent, pentru a înțelege capacitatea sa de a gestiona aceste influențe.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Diagnostic Multicriterial Integrat

3. SINTEZA AUDITULUI PUG EXISTENT

Auditul Planului Urbanistic General în vigoare reprezintă o evaluare critică ex-post a eficacității și relevanței sale, având ca scop extragerea lecțiilor esențiale pentru fundamentarea noului proces de planificare. Această diagnoză obiectivă se concentrează asupra gradului real de implementare, a coerenței interne a reglementărilor și a capacității documentației de a gestiona presiunea imobiliară. Metodologia de audit se bazează pe o analiză comparativă a datelor cantitative din arhivele de autorizare și a datelor calitative din documentațiile derivate (PUZ/PUD), corelate cu analiza spațială GIS a conformității dezvoltărilor noi.

Demersul este structurat pentru a răspunde unor întrebări fundamentale: în ce măsură a reușit PUG-ul anterior să ghideze dezvoltarea în direcția viziunii sale declarate și care au fost principalele disfuncționalități generate de prevederile sale. Ipoteza de lucru este că discrepanțele dintre reglementările PUG și realitatea din teren sunt indicatori clari ai unor politici ineficiente sau ai unor presiuni teritoriale neanticipate. Limitele evaluării sunt determinate de disponibilitatea datelor istorice și de dificultatea de a izola cauzalitatea directă între o reglementare și un efect teritorial specific.

3.1. Gradul de Implementare și Atingerea Obiectivelor

Constatare factuală: Evaluarea cantitativă a proiectelor de investiții publice prevăzute în PUG indică un grad mediu de realizare de 45%, calculat prin corelarea listei de investiții propuse cu proiectele recepționate efectiv.

Problemă clară: Se înregistrează o eterogenitate majoră a gradului de implementare: peste 80% pentru modernizarea rețelelor edilitare în zonele centrale (proiecte cu finanțare europeană), dar sub 15% pentru proiectele de infrastructură de transport majoră (șosea de centură, pasaje rutiere).

Consecință + Implicație PUG/RLU: Dezvoltarea a fost neechilibrată, generând progrese punctuale, dar stagnare în sectoare strategice. Implicația directă pentru noul PUG este obligația de a corela propunerile de investiții cu surse de finanțare certe și cu un calendar de implementare realist, pentru a evita caracterul pur declarativ al documentației.

Analiza detaliată a cauzelor acestui decalaj relevă factorii sistemici care au influențat implementarea. Proiectele de succes au fost caracterizate prin trei elemente cumulative:

1) existența unor surse de finanțare clare și accesibile, precum fondurile europene nerambursabile;



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Diagnostic Multicriterial Integrat

- 2) o presiune publică sau politică ridicată pentru rezolvarea unor probleme acute (ex: rețele edilitare vechi);
- 3) o complexitate tehnică redusă, cu un proces de avizare relativ simplu. Aceste proiecte au funcționat ca intervenții punctuale de succes, dar nu au reușit să antreneze o dezvoltare coerentă la nivelul întregului sistem urban.

În contrast, eșecul implementării proiectelor de infrastructură majoră este cauzat de un cumul de factori blocați:

- a) lipsa finanțării și incapacitatea administrativă de a structura proiecte de anvergură eligibile pentru finanțare externă sau credite;
- b) complexitatea extremă a procedurilor de expropriere pentru coridoarele de infrastructură, care au generat întârzieri de ani de zile;
- c) modificarea priorităților politice odată cu schimbarea administrațiilor locale, ducând la abandonarea proiectelor pe termen lung;
- d) o fundamentare inițială insuficientă în PUG, care a făcut proiectele vulnerabile la contestații și neeligibile pentru programele de finanțare.

Proiectele de creare de noi spații verzi, deși implementate punctual, demonstrează o lipsă de viziune strategică, fiind realizate ad-hoc, fără a se integra într-o rețea ecologică la nivelul orașului.

3.2. Analiza Derogațiilor: PUZ-uri și Presiune Imobiliară

Constatare factuală: În perioada de valabilitate a PUG, au fost aprobate 128 de Planuri Urbanistice Zonale (PUZ), care au funcționat preponderent ca instrumente de derogare de la regulamentul general.

Problemă clară: Aceste derogări au modificat substanțial viziunea PUG, în special în zonele cu presiune imobiliară, generând o dezvoltare urbană fragmentată, adesea în detrimentul interesului public. Cartografierea relevă o concentrare a PUZ-urilor în zonele periurbane, foste industriale și centrale.

Consecință + Implicație PUG/RLU: Viziunea de dezvoltare coerentă a fost erodată, ducând la un deficit major de infrastructură publică în noile zone rezidențiale. Implicația pentru noul PUG este necesitatea elaborării unui Regulament Local de Urbanism (RLU) mult mai precis, mai puțin



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Diagnostic Multicriterial Integrat

interpretabil și bazat pe principii de calitate urbană, pentru a limita drastic posibilitatea derogărilor arbitrare.

Analiza unui eșantion reprezentativ de 50 de PUZ-uri relevă trei tipare de derogare recurente, care au generat cele mai severe disfuncționalități:

- Schimbarea de funcțiune:** Transformarea sistematică a zonelor de spații verzi sau cu funcțiuni complementare (V4, A3) în zone construibile cu destinație rezidențială (L) sau mixtă (M), eliminând zonele tampon și rezervele de teren pentru echipamente publice.
- Supradimensionarea indicatorilor:** Majorarea Coeficientului de Utilizare a Terenului (CUT) cu valori ce depășesc frecvent 200% față de reglementarea PUG inițială, conducând la o îndesire excesivă și la supraîncărcarea infrastructurii existente.
- Introducerea de incompatibilități:** Permitea unor funcțiuni incompatibile cu caracterul zonei (ex: servicii generatoare de trafic intens în zone rezidențiale liniștite), generând conflicte de vecinătate și degradarea calității locuirii.

„Unul dintre efectele cele mai vizibile ale acestei practici extensive a derogărilor prin PUZ este deficitul major de infrastructură publică (străzi, utilități), echipamente (școli, grădinițe) și spații verzi în noile zone rezidențiale, unde presiunea de a maximiza profitul a dus la o utilizare excesivă a terenului pentru construcții.”} [Minea, Elena Maria, „Planificare Urbană, Urbanism – Doctrină și reglementări juridice”, Suport de Curs, 2016]. Acest fenomen demonstrează o slăbiciune fundamentală a PUG-ului anterior: lipsa unor reglementări robuste care să condiționeze dezvoltarea privată de realizarea infrastructurii publice necesare, prin mecanisme de transfer al costurilor către beneficiarii direcți ai derogărilor. Noul PUG trebuie să redefinească relația cu documentațiile subsecvente, impunând criterii obiective pentru inițierea PUZ-urilor.

3.3. Disfuncționalități Generate de Reglementări și Neconcordanțe

Constatare factuală: Auditul a identificat un număr de 15 reglementări problematice în RLU-ul existent și 28 de neconcordanțe flagrante între piesele scrise și cele desenate, care au generat efecte negative în teritoriul construit.

Problemă clară: Nu doar nerespectarea regulilor generează disfuncționalități, ci și aplicarea unor reguli prost concepute, ambigue sau contradictorii. Aceste erori materiale au generat un număr semnificativ de litigii și decizii administrative arbitrare.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Diagnostic Multicriterial Integrat

Consecință + Implicație PUG/RLU: Rezultatul este o calitate scăzută a mediului construit și o subminare a credibilității actului de planificare. Implicația pentru noul PUG este dublă: necesitatea de a trece de la un urbanism prescriptiv (bazat pe reguli cantitative rigide) la unul performanțial (bazat pe obiective de calitate) și implementarea unui proces de asigurare a calității (QA) mult mai riguros pentru coerența internă a documentației.

Exemplele de reglementări disfuncționale sunt numeroase. O normă care impune un număr fix de locuri de parcare per unitate locativă, fără a diferenția în funcție de accesul la transport public, a condus la o supradimensionare a parcajelor în zonele centrale, încurajând utilizarea autoturismului. Reglementările ambigue privind regimul de înălțime în zonele de tranziție, care nu au impus un regim de retrageri progresive, au permis apariția unor clădiri cu gabarit excesiv în vecinătatea zonelor istorice. Prevederile privind procentul minim de spații verzi pe parcelă, fără a impune o suprafață minimă utilizabilă, au condus la apariția unor spații verzi reziduale, decorative, în loc să încurajeze crearea de parcuri comune.

Neconcordanțele între documente sunt la fel de problematice. Cel mai frecvent caz identificat este cel al unei zone marcate grafic ca spațiu verde (V), dar care apare în tabelul RLU cu indicatori urbanistici ce permit construirea. Această contradicție a creat un vid juridic, exploatat prin decizii administrative arbitrare, și a generat litigii costisitoare. Aceste erori, rezultate dintr-o slabă coordonare în faza de elaborare a documentației, subliniază necesitatea implementării unui flux de lucru riguros, cu verificări încrucișate și validare automată a coerenței datelor între toate componentele PUG.

3.4. Sinteza Lecțiilor Învățate și Concluzii Operative

Constatare factuală: Auditul PUG-ului existent distilează eșecurile anterioare în patru lecții fundamentale care trebuie să devină piloni pentru noua documentație de planificare.

Problemă clară: Transformarea unei liste de probleme într-un set de recomandări acționabile este pasul critic care leagă analiza de strategie.

Consecință + Implicație PUG/RLU: Lecțiile învățate sunt traduse în concluzii operative, care funcționează ca recomandări directe pentru tema de proiectare a noului PUG:

1. **Viziune strategică neimplementată:** Proiectele strategice fără o fundamentare bugetară sau un calendar de implementare realist riscă să rămână pur teoretice. Recomandarea este 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

Diagnostic Multicriterial Integrat

noul PUG să includă un "**Program de Implementare Prioritară**", cu proiecte, bugete estimate și surse de finanțare identificate pentru un orizont de 3-5 ani.

- 2. Vulnerabilitate la presiunea imobiliară:** Un RLU ambiguu favorizează derogările care subminează interesul public. Recomandarea este elaborarea unor "**Ghiduri de proiectare urbană**" (**design guidelines**) pentru zonele sensibile (centrale, protejate, de reconversie), care să detalieze calitatea arhitectural-urbanistică dorită și să limiteze arbitrariul.
- 3. Reglementări cantitative ineficiente:** Un set de reguli numerice (POT, CUT, Hmax) este insuficient fără principii de calitate urbană. Recomandarea este introducerea unor **reglementări performanțiale**, care să condiționeze dezvoltarea de atingerea unor obiective de calitate (ex: asigurarea unui anumit grad de însorire, crearea de fronturi stradale active).
- 4. Lipsa de coerență internă:** Neconcordanțele dintre piese subminează credibilitatea documentației. Recomandarea este utilizarea unei **platforme GIS integrate** pentru elaborarea PUG, care să asigure coerența automată între baza de date a RLU și reprezentările grafice.

Auditul subliniază că PUG-ul anterior, deși un instrument necesar la momentul elaborării, și-a atins limitele. Problemele identificate sunt simptome ale unei paradigme de planificare care trebuie depășită. Prin urmare, acest audit nu este un act de acuzare, ci un fundament necesar pentru un salt calitativ, argumentând că, după înțelegerea lecțiilor trecutului, este momentul analizării condițiilor prezentului, începând cu cadrul natural și riscurile asociate.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Diagnostic Multicriterial Integrat

4. SINTEZA CADRULUI NATURAL ȘI A RISCURILOR

Acest capitol integrează și sintetizează concluziile studiilor de fundamentare care vizează cadrul natural, resursele solului și subsolului, precum și riscurile naturale și antropice cu impact teritorial. Obiectivul central este de a transpune analizele de specialitate într-un limbaj operațional pentru planificarea urbană, delimitând zonele vulnerabile și formulând constrângerile fundamentale pe care dezvoltarea trebuie să le respecte. Demersul se ancorează în interdependența dintre procesele naturale și siguranța habitatului uman, în necesitatea unei abordări preventive în amenajarea teritoriului și în utilizarea cartografierii vulnerabilităților ca instrument esențial de decizie. Planificarea teritorială modernă nu mai poate ignora dinamica mediului, fiind obligată să internalizeze aceste variabile pentru a garanta o dezvoltare rezilientă și durabilă pe termen lung.

Metodologia de sinteză se bazează pe o abordare multi-strat, care suprapune și corelează informații din diverse domenii de specialitate. Instrumentele principale utilizate sunt de natură analitică și cartografică, implicând analiza comparativă a hărților de risc, crearea unor matrici de impact cumulat și suprapunerea straturilor tematice GIS pentru a identifica zonele cu vulnerabilități multiple. Sursele de date primare sunt reprezentate de concluziile studiului geotehnic, ale studiului hidrologic și de inundabilitate și ale studiilor privind riscul seismic și cel de alunecări de teren, completate cu date de la agenții naționale de specialitate, precum Administrația Națională „Apele Române”. Ipoteza de lucru este că o dezvoltare urbană durabilă nu este posibilă fără o înțelegere profundă și o respectare riguroasă a constrângerilor impuse de cadrul natural. Limitele acestei sinteze sunt date de scara de detaliu a studiilor de fundamentare și de gradul de incertitudine inerent în predicția unor fenomene naturale extreme. Cu toate acestea, cadrul legal existent oferă pârgurile necesare pentru a transpune aceste analize în reglementări clare, opozabile terților.

4.1. Construibilitate geotehnică

Constatare factuală: Analiza condițiilor geotehnice la nivelul teritoriului administrativ relevă o diversitate de situații care impun o abordare diferențiată a construibilității. Studiul geotehnic de referință, realizat la scara 1:5.000, identifică trei categorii principale de terenuri de fundare, fiecare cu caracteristici specifice ce influențează direct siguranța și costurile construcțiilor. Aproximativ 65% din suprafață prezintă condiții favorabile, fiind caracterizată prin depozite stabile de pietrișuri și nisipuri cu o capacitate portantă ridicată și un nivel al apei freactice situat la o adâncime sigură.

Problemă clară: Restul de 35% din teritoriu prezintă condiții de fundare medii sau dificile. Luncile aluvionare, unde prezența unor strate de argilă contractilă și un nivel freatic ridicat (sub 2 metri



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Diagnostic Multicriterial Integrat

adâncime) predomină, impun soluții speciale de fundare, precum piloți sau radier general, care cresc semnificativ costurile. În paralel, versanții cu pante de peste 15% prezintă un risc latent de instabilitate, necesitând investigații geotehnice aprofundate pentru fiecare amplasament.

Consecință + Implicație PUG/RLU: Consecința directă este că planificarea extinderii intravilanului trebuie să fie strict corelată cu harta de zonare geotehnică, pentru a evita amplasarea de noi dezvoltări pe terenuri improprie. Ignorarea acestor constrângeri duce la creșterea vulnerabilității fondului construit, la apariția de patologii structurale (fisuri, tasări inegale) și la costuri de întreținere disproporționate. Implicația pentru PUG/RLU este necesitatea de a introduce reglementări specifice pentru fiecare zonă geotehnică, de la restricții clare de construire în zonele dificile, la obligativitatea adoptării unor măsuri speciale de fundare în zonele medii. Regulamentul Local de Urbanism (RLU) va condiționa autorizarea construcțiilor în zonele cu pante accentuate de prezentarea unor studii geotehnice detaliate care să analizeze și să garanteze stabilitatea locală, asigurând astfel o dezvoltare sigură și protejarea investițiilor pe termen lung.

4.2. Risc la inundații

Constatare factuală: Conform Studiului de Inundabilitate și hărților de hazard elaborate de Administrația Națională "Apele Române", o suprafață de 250 de hectare din teritoriul localității este expusă riscului de inundații la o viitură cu probabilitate de revenire de 1% (Q100), considerată reperul pentru reglementările de siguranță.

Problemă clară: În interiorul acestei zone vulnerabile se găsesc 180 de clădiri existente, dintre care 110 cu funcțiune de locuire, precum și infrastructură critică, inclusiv stația de epurare a localității. Pe lângă acest risc generat de revărsarea cursurilor de apă, se constată o problemă recurentă a inundațiilor pluviale în cartierele joase, unde sistemul de canalizare, subdimensionat, este frecvent depășit în timpul ploilor torențiale.

Consecință + Implicație PUG/RLU: Consecința este un risc major, inacceptabil, pentru siguranța persoanelor și pentru bunurile materiale. Implicația pentru PUG/RLU este introducerea unor restricții severe de construire, în deplină conformitate cu Legea Apelor nr. 107/1996 și cu Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a Zone de risc natural. Legislația impune interdicția totală de a construi locuințe noi sau obiective socio-economice în zonele cu risc ridicat. PUG-ul va transpune aceste interdicții în mod direct. Pentru zonele deja construite, reglementările vor interzice extinderea construcțiilor existente și vor fi corelate cu planurile de management al riscului, care pot prevedea fie lucrări structurale



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Diagnostic Multicriterial Integrat

(îndiguiți), fie măsuri non-structurale (supraînălțare, sisteme de avertizare). Deciziile pentru PUG devin ferme: un strat GIS distinct cu zonele de risc (Q100, Q10, Q1) va fi integrat în planșele de reglementări, iar RLU va conține articole specifice care să interzică noile construcții vulnerabile. Dezvoltarea urbană va fi direcționată exclusiv către zone sigure.

4.3. Risc seismic și geomorfologic

Constatare factuală: Teritoriul administrativ se încadrează în zona de hazard seismic F, cu o valoare a accelerației de vârf a terenului (ag) de 0,10 g pentru un interval mediu de recurență de 225 de ani, conform hărții de zonare seismică a României (Cod de proiectare seismică P100-1/2013).

Problemă clară: Pe lângă acest risc seismic generalizat, au fost identificate patru areale cu risc ridicat la alunecări de teren, localizate preponderent pe versanții nordici, totalizând 95 de hectare. Această suprapunere de riscuri creează o dublă vulnerabilitate a fondului construit: una la acțiunea seismică, care afectează întregul teritoriu, și una localizată, dar severă, la instabilitatea terenului.

Consecință + Implicație PUG/RLU: Consecința este un nivel de risc inerent care trebuie gestionat prin măsuri preventive în proiectare și construcție. Implicația pentru PUG/RLU este obligativitatea de a integra ambele tipuri de risc în reglementările de construire. Pentru riscul seismic, RLU va impune respectarea strictă a normativelor în vigoare pentru toate construcțiile noi și va recomanda expertizarea clădirilor vulnerabile existente. Pentru clădirile de importanță vitală (spitale, școli, primărie), se poate introduce obligativitatea realizării unor studii de microzonare seismică. Abordarea pentru alunecările de teren este mai restrictivă: PUG-ul va delimita zone cu interdicție totală de construire pe versanții activi. Pentru zonele cu risc mediu, RLU va condiționa autorizarea de realizarea cumulativă a unor studii geotehnice aprofundate, a unor lucrări de consolidare a terenului (dacă sunt necesare) și a unor sisteme de monitorizare a deplasărilor. PUG-ul va integra aceste riscuri într-o hartă de sinteză, iar RLU va avea un capitol distinct dedicat construcțiilor în zone de risc.

4.4. Riscuri tehnologice și antropice

Constatare factuală: Inventarierea realizată la nivelul teritoriului administrativ a identificat un obiectiv industrial care intră sub incidența Directivei europene SEVESO III, transpusă prin Legea nr. 59/2016, fiind clasificat ca având un risc major datorită stocării unor cantități semnificative 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

Diagnostic Multicriterial Integrat

amoniac. De asemenea, au fost identificate două situri cu poluare istorică, provenite de la foste platforme industriale dezafectate.

Problemă clară: Prezența obiectivului SEVESO generează un risc de accident industrial major, cu potențial impact letal sau de vătămări grave asupra zonelor învecinate. Siturile poluate istoric prezintă un risc cronic pentru sănătatea publică și mediu, prin contaminarea solului și a pânzei freatice cu metale grele și hidrocarburi.

Consecință + Implicație PUG/RLU: Consecința este că dezvoltarea urbană în proximitatea acestor obiective este sever restricționată de legislația specifică. Metodologia de stabilire a distanțelor adecvate, aprobată prin Ordinul comun nr. 3710/1212/99/2017, impune crearea unor zone de impact în jurul amplasamentului SEVESO, în interiorul cărora se interzice amplasarea de funcțiuni sensibile precum locuințe, școli sau spitale. PUG-ul va prelua obligatoriu aceste perimetre de siguranță, instituind interdicții clare de construire. Pentru siturile poluate, RLU va institui un regim special, condiționând orice reconversie funcțională sau dezvoltare de realizarea unor studii de evaluare a riscului și a unor lucrări de ecologizare și decontaminare, validate de autoritatea de mediu. PUG-ul joacă astfel un rol esențial nu doar în planificarea viitorului, ci și în gestionarea moștenirii problematice a dezvoltărilor industriale trecute.

Acest capitol se încheie cu o sinteză a tuturor constrângerilor și riscurilor analizate. Se reiterează ideea fundamentală că dezvoltarea urbană trebuie să fie un proces conștient și responsabil, care internalizează de la bun început toate aceste vulnerabilități. Harta de sinteză a riscurilor (geotehnic, inundații, seismic, geomorfologic, tehnologic) devine astfel unul dintre cele mai importante instrumente de fundamentare a PUG. Proiectarea și dimensionarea rețelelor de transport și utilități, subiectul capitolului următor, trebuie să țină cont în mod direct de toate aceste zone cu restricții, ocolindu-le sau prevăzând măsuri speciale de protecție.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Diagnostic Multicriterial Integrat

5. SINTEZA INFRASTRUCTURII ȘI MOBILITĂȚII

Acest capitol evaluează sistemele care constituie suportul fizic indispensabil al funcționalității urbane: infrastructura tehnică (subterană) și rețelele de transport (de suprafață). Analiza oferă o diagnoză a stării actuale, cartografiind capacitatea, gradul de acoperire, starea tehnică și disfuncționalitățile existente, fără a avansa în această etapă proiecte de investiții concrete. Demersul se concentrează pe reziliența rețelelor, pe echitatea accesului la servicii esențiale și pe eficiența sistemului de mobilitate. Acesta fundamentează răspunsuri la întrebări esențiale: în ce măsură infrastructura existentă poate susține o dezvoltare viitoare durabilă și care sunt principalele puncte de strângere care limitează calitatea vieții și competitivitatea economică a localității.

Metodologia de sinteză se bazează pe analiza integrată a datelor cantitative și calitative provenite din studiile de fundamentare sectoriale (hidrologic, de trafic, energetic) și din surse administrative (date de la operatorii de utilități, baze de date cadastrale). Se utilizează extensiv analiza spațială GIS pentru a corela distribuția populației și a activităților economice cu gradul de deservire al rețelelor, identificând astfel zonele deficitare sau suprasolicitate. Analiza datelor de trafic, unde acestea sunt disponibile, permite localizarea precisă a punctelor de congestie și evaluarea nivelului de servire al intersecțiilor. Ipoteza de lucru este că disfuncționalitățile dintr-un sistem de infrastructură se propagă în cascadă, generând efecte negative în lanț asupra întregului organism urban – o rețea de utilități subdimensionată frânează dezvoltarea imobiliară, iar un sistem de transport congestionat reduce atractivitatea economică. Limitele analizei sunt determinate de acuratețea și gradul de actualizare a datelor de la operatori și, în mod special, de lipsa unor măsurători de trafic sistematice pe întreaga rețea stradală. Abordarea combină analiza cantitativă, bazată pe indicatori de performanță (grad de acoperire, capacitate, pierderi), cu cea calitativă, derivată din percepția utilizatorilor (conform consultării publice), pentru a oferi o sinteză echilibrată și robustă.

5.1. Infrastructura tehnico-edilitară

Constatare factuală: Rețelele de utilități publice – apă, canalizare, energie electrică și gaze naturale – prezintă grade de acoperire și stări tehnice eterogene, reflectând etapele istorice de dezvoltare a localității și o strategie de extindere adesea reactivă, nu proactivă.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Diagnostic Multicriterial Integrat

Problemă clară: Se constată un decalaj structural între extinderea rapidă și necoordonată a zonelor construite, în special în ariile periurbane, și capacitatea rețelelor de a deservi în mod adecvat noile dezvoltări.

Consecință + Implicație PUG/RLU: Consecința directă este apariția unor zone deficitare extinse, cu un impact negativ direct asupra calității locuirii, a sănătății publice și a mediului înconjurător. Implicația fundamentală pentru noul PUG este necesitatea de a institui o condiționalitate strictă între dezvoltările viitoare și asigurarea prealabilă a infrastructurii tehnico-edilitare corespunzătoare, transformând extinderea rețelelor într-un motor al dezvoltării planificate, nu într-o consecință a acesteia.

Sistemul de alimentare cu apă asigură o acoperire majoritară a populației, însă se confruntă cu probleme critice legate de vechimea rețelei în zonele istorice și în cartierele construite înainte de 1990. Aici, conductele din oțel sau azbociment, cu o durată de viață tehnică depășită, generează pierderi semnificative în rețea, estimate la peste 30% din volumul de apă distribuit. Gradul de acoperire a sistemului de canalizare și epurare este considerabil mai redus, zone extinse din ariile periurbane nou dezvoltate nebeneficiind de acest serviciu esențial. Deși stația de epurare operează sub capacitatea sa maximă, având o rezervă pentru dezvoltări viitoare, extinderea rețelei de colectare rămâne o provocare logistică și financiară majoră. Rețeaua de energie electrică, deși omniprezentă, înregistrează suprasolicitări punctuale în perioadele de consum maxim în noile cartiere rezidențiale, unde posturile de transformare nu au fost dimensionate pentru densitatea actuală. Rețeaua de gaze naturale este disponibilă doar în anumite cartiere, acoperind un procent redus din totalul gospodăriilor, ceea ce menține o dependență de surse de încălzire alternative, uneori poluante.

Corelarea dintre starea infrastructurii și modelul de dezvoltare urbană este directă și problematică. Deficitul de utilități în zonele de expansiune recentă, rezultat al unei politici de autorizare permissive, a condus la soluții individuale inadecvate și dăunătoare pe termen lung, precum utilizarea pe scară largă a foselor septice neconforme, cu un potențial ridicat de poluare a pânzei freatică și a solului. Existența unei capacități excedentare la stația de epurare reprezintă o oportunitate strategică majoră, permițând racordarea a mii de noi consumatori fără investiții masive în capacitatea de tratare, ci doar în rețeaua de colectare. Decalajul dintre dezvoltarea imobiliară necoordonată și strategia publică de extindere a rețelelor magistrale este o problemă sistemică. Aprobarea unor noi ansambluri rezidențiale fără o analiză prealabilă a capacității rețelelor a condus la disfuncționalități extinse:



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Diagnostic Multicriterial Integrat

1. scăderea presiunii apei în cartiere întregi în orele de vârf;
2. suprasolicitarea posturilor de transformare electrică, cu pene de curent frecvente;
3. încărcarea insuficientă a stației de epurare, care funcționează ineficient fără un debit constant.

Concluzia operativă pentru viitorul PUG este necesitatea stringentă de a corela extinderea intravilanului cu un plan multianual de investiții în infrastructură și cu posibilitățile reale de extindere a rețelelor. Regulamentul Local de Urbanism va trebui să introducă condiționări clare și non-negociabile:

- a) Interzicerea autorizării de construcții în zone fără acces garantat la rețele publice de apă și canalizare.
- b) Obligativitatea dezvoltatorilor imobiliari de a suporta integral costurile de extindere a rețelelor secundare și de a contribui la modernizarea rețelelor magistrale, prin mecanisme de taxare a impactului.

Astfel, se asigură o tranziție logică către analiza sistemului circulator de suprafață, rețeaua stradală, care, alături de rețelele subterane, este vitală pentru funcționalitatea organismului urban.

5.2. Sistemul de transport rutier

Constatare factuală: Rețeaua stradală a localității, structurată pe o ierarhie funcțională (magistrale, de legătură, colectoare, de deservire locală), este principala componentă a sistemului de mobilitate, dar prezintă vulnerabilități structurale severe care îi limitează performanța.

Problemă clară: Capacitatea limitată a rețelei de a prelua fluxurile de trafic în orele de vârf, combinată cu lipsa unor rute alternative viabile și o slabă conectivitate transversală, constituie problema centrală.

Consecință + Implicație PUG/RLU: Consecința este apariția unor puncte de congestie recurente și extinse, care generează întârzieri, poluare atmosferică și fonică, și o calitate generală scăzută a mediului urban. Implicația pentru PUG este necesitatea de a trece de la o abordare reactivă, axată exclusiv pe lărgirea carosabilului, la o strategie integrată de management al mobilității, care să optimizeze utilizarea infrastructurii existente și să promoveze alternativele.

Rețeaua de străzi principale, cu o structură predominant radială, moștenită istoric, preia cea mai mare parte a traficului, inclusiv cel de tranzit, care nu are o rută ocolitoare completă. O proporție semnificativă din aceste artere traversează zone centrale dens locuite, generând conflicte majore



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Diagnostic Multicriterial Integrat

între funcțiunea de tranzit și cea de locuire, cu riscuri pentru siguranța pietonilor. Starea tehnică a rețelei este eterogenă: în timp ce străzile principale sunt în mare parte modernizate, un procent considerabil din străzile secundare, în special din zonele periurbane dezvoltate recent, sunt nemodernizate și fără îmbrăcăminte asfaltică, fiind impracticabile pe timp de ploaie. Analiza datelor de trafic indică un număr de 15 intersecții critice care funcționează la un nivel de servire E sau F în orele de vârf, generând cozi de așteptare ce depășesc 10 minute. Aceste puncte de congestie sunt localizate preponderent la intrările/ieșirile din localitate și în zona centrală.

Vulnerabilitatea rețelei la incidente punctuale demonstrează o slabă redundanță a sistemului. Lipsa unor legături transversale eficiente între arterele radiale face ca un accident minor pe o stradă principală să poată bloca traficul într-un întreg sector al orașului. La aceste probleme structurale se adaugă impactul negativ al parcării neregulamentare, care reduce capacitatea de circulație a multor artere, și tranzitul traficului greu, care, în absența unei șosele de centură complete, utilizează străzi centrale inadecvate, degradând carosabilul și clădirile istorice prin vibrații. Intersecțiile problematice includ:

- a) punctele de convergență a mai multor artere principale în zona centrală, unde spațiul este insuficient pentru amenajări moderne;
- b) sensurile giratorii subdimensionate din zonele comerciale, proiectate pentru un volum de trafic mult mai mic;
- c) intersecțiile nesemaforizate sau cu semaforizare necorelată de pe traseele de tranzit, care generează timpi de așteptare inutili.

Concluzia este că rețeaua stradală actuală, deși funcțională în afara orelor de vârf, prezintă vulnerabilități critice care limitează dezvoltarea economică și afectează grav calitatea vieții. O strategie bazată exclusiv pe creșterea capacității rutiere nu este nici sustenabilă, nici fezabilă financiar. O soluție pe termen lung trebuie să includă o componentă majoră de optimizare a utilizării infrastructurii existente prin sisteme de management inteligent al traficului și, mai ales, de dezvoltare a alternativelor atractive la transportul individual motorizat, ceea ce servește ca o tranziție firească către analiza eficienței și potențialului sistemului de transport 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

Diagnostic Multicriterial Integrat

5.3. Transportul public

Constatare factuală: Sistemul de transport public, deși asigură un serviciu social de bază, nu reprezintă o alternativă suficient de atractivă la transportul cu autoturismul personal pentru a produce o schimbare modală semnificativă.

Problemă clară: Deficiențele sistemului sunt multiple și structurale, vizând acoperirea teritorială, frecvența, viteza comercială, confortul și integrarea cu alte moduri de transport.

Consecință + Implicație PUG/RLU: Consecința este că transportul public este utilizat preponderent de "publicul captiv" (elevi, pensionari, persoane fără autoturism), nereușind să atragă un număr semnificativ de conducători auto. Implicația pentru PUG este că modernizarea și regândirea întregului sistem este o condiție esențială pentru orice strategie de mobilitate durabilă, iar planificarea utilizării terenului trebuie să sprijine în mod direct eficiența transportului public.

Rețeaua de transport public asigură o bună acoperire a zonelor centrale și a cartierelor de locuințe colective, unde distanța medie de mers pe jos până la cea mai apropiată stație este sub 500 de metri. În contrast, zonele rezidențiale cu densitate redusă și noile dezvoltări periurbane sunt deservite precar sau deloc, accentuând dependența locuitorilor de autoturismul personal. Frecvența de circulație variază semnificativ, de la intervale de 10-15 minute la orele de vârf pe liniile principale, la timpi de așteptare de peste 45 de minute pe liniile secundare sau în afara orelor de vârf. Parcul de vehicule, cu o vechime medie de peste 12 ani, oferă un nivel redus de confort, un procent semnificativ din flotă nefiind dotat cu aer condiționat, podea joasă sau facilități pentru accesul persoanelor cu mobilitate redusă. La acestea se adaugă starea precară a multor stații, care nu sunt dotate cu adăposturi, bănci sau sisteme de informare în timp real.

Lipsa de integrare tarifară și operațională cu alte moduri de transport este o altă problemă structurală. Nu există politici de tip "park and ride", care să încurajeze lăsarea mașinii la periferie și continuarea călătoriei cu transportul public. Legăturile cu punctele de interes intermodal, precum gara sau autogara, sunt deficitare. Barierele în calea intermodalității sunt multiple:

- i. Lipsa unui sistem de bilete unic care să permită călătoria cu mai multe moduri de transport (ex: autobuz + tren) descurajează utilizatorii și crește costurile.
- ii. Amplasarea stațiilor de transport public este rareori coordonată cu infrastructura pentru biciclete, făcând dificilă și nesigură utilizarea combinată a acestora ("bike and ride").



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Diagnostic Multicriterial Integrat

iii. Orarele de funcționare ale transportului public nu sunt corelate cu orarele trenurilor, generând timpi mari de așteptare pentru călătorii interurbani.

În concluzie, deficiențele de acoperire, frecvență, confort și integrare fac ca sistemul actual de transport public să nu poată concura eficient cu transportul privat. Acest diagnostic fundamentează necesitatea unei schimbări de viziune, de la asigurarea unui serviciu social minim la crearea unui sistem de transport public performant, fiabil și atractiv, capabil să devină coloana vertebrală a mobilității urbane. Această idee creează puntea către analiza celorlalte componente ale mobilității durabile: mersul pe jos și cu bicicleta.

5.4. Mobilitate durabilă

Constatare factuală: Infrastructura dedicată modurilor de deplasare nemotorizate – mersul pe jos și cu bicicleta – este insuficient dezvoltată, fragmentată, adesea nesigură și tratată ca o componentă secundară a sistemului de transport.

Problemă clară: Lipsește o viziune coerentă și o strategie pe termen lung pentru crearea unor rețele pietonale și velo continue, sigure și atractive, care să funcționeze ca o alternativă reală de transport.

Consecință + Implicație PUG/RLU: Consecința este descurajarea sistematică a mobilității active și perpetuarea dependenței de autoturismul personal, chiar și pentru deplasări scurte, cu toate efectele negative asociate (poluare, zgomot, sedentarism). Implicația pentru PUG este necesitatea de a prioritiza investițiile în infrastructura nemotorizată, considerând-o o componentă egală în importanță cu infrastructura rutieră, ca parte a unei strategii de reechilibrare a sistemului de mobilitate.

Situația infrastructurii pietonale este eterogenă. Zona centrală și bulevardele principale beneficiază de trotuare largi, dar calitatea spațiului pietonal scade dramatic în cartierele rezidențiale, unde trotuarele sunt înguste (sub 1.5 metri), deteriorate sau sistematic blocate de mașini parcate ilegal. În zonele de la periferie, trotuarele lipsesc adesea cu desăvârșire, pietonii fiind forțați să circule pe carosabil. Continuitatea rețelei pietonale este o problemă majoră. Traversările intersecțiilor mari sunt frecvent periculoase, cu timpi de așteptare lungi la semafor sau fără treceri de pietoni semnalizate corespunzător. În ceea ce privește infrastructura pentru biciclete, aceasta este și mai precară. Rețeaua existentă de piste este simbolică și fragmentată, funcționând mai degrabă ca segmente de agrement în parcuri decât ca o rețea de transport utilitară. Majoritatea pistelor sunt amenajate necorespunzător pe trotuar, generând conflicte cu pietonii și fiind nesigure la intersecții. Lipsesc cu desăvârșire dotările conexe esențiale, precum



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Diagnostic Multicriterial Integrat

parcări securizate pentru biciclete la destinații cheie (instituții, stații de transport public) sau un sistem de închiriere de biciclete (bike-sharing).

{"Calitatea spațiului public influențează direct apariția activităților opționale și sociale."} [Gehl, Jan, „Viața între clădiri: Utilizarea spațiului public”, Island Press, 2011]. Un mediu pietonal de slabă calitate descurajează nu doar mersul pe jos, ci și interacțiunea socială și vitalitatea urbană. Concluzia generală a capitolului este că localitatea se bazează pe un model de mobilitate centrat aproape exclusiv pe autoturismul personal, un model care se dovedește a fi din ce în ce mai nesustenabil din punct de vedere ecologic, social și economic. Deficiențele sistemului de transport public și ale infrastructurii pentru mobilitate alternativă lasă puține opțiuni viabile pentru locuitori. Prin urmare, una dintre direcțiile strategice majore pentru viitorul PUG trebuie să fie reechilibrarea sistemului de mobilitate. Aceasta presupune o schimbare de paradigmă, de la simpla gestionare a traficului la un management integrat al mobilității, care să pună în centru calitatea vieții, siguranța și sănătatea locuitorilor, realizând astfel o punte semantică către analiza patrimoniului și peisajului, elemente definitorii ale calității spațiului 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

Diagnostic Multicriterial Integrat

6. SINTEZA PATRIMONIULUI, PEISAJULUI ȘI IDENTITĂȚII

Diagnoza capitalului cultural și natural al localității constituie un pilon esențial în fundamentarea oricărei strategii de dezvoltare urbană durabilă, având rolul de a cartografia valorile identitare și amenințările la adresa acestora. Această analiză sintetizează valorile de patrimoniu construit, arheologic, cultural și peisagistic, identificând elementele care definesc identitatea locală, starea lor de conservare și presiunile la care sunt supuse. Demersul creează fundamentul faptic pentru viitoarele politici de protecție și valorificare, în deplină concordanță cu principiile stabilite de legislația națională și convențiile europene. Metodologia de sinteză implică o corelare a datelor provenite din studii de specialitate, inventare oficiale precum Lista Monumentelor Istorice și Repertoriul Arheologic Național, și analize cartografice realizate în GIS.

Protejarea identității unui loc, ca un construct fragil, direct dependent de integritatea patrimoniului și a peisajului său unic, reprezintă o responsabilitate publică. {"Activitățile de amenajare a teritoriului și de urbanism trebuie să se desfășoare cu respectarea principiilor dezvoltării durabile, printre care se numără protejarea și punerea în valoare a patrimoniului cultural construit și natural."} [Parlamentul României, „Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul”, Art. 5, 2001].

6.1. Patrimoniu Cultural Construit și Arheologic

Constatare factuală: Teritoriul administrativ deține un inventar de monumente istorice clasate conform Legii nr. 422/2001, incluzând obiective de valoare națională (grupa A) și locală (grupa B), concentrate în zona centrală istorică. Tipologic, patrimoniul este dominat de clădiri rezidențiale de la finalul secolului al XIX-lea, lăcașuri de cult și monumente de for public. În paralel, Repertoriul Arheologic Național (RAN) atestă prezența a numeroase situri arheologice, din preistorie până în perioada medievală.

Problemă clară: Atât patrimoniul construit, cât și cel arheologic, sunt supuse unei duble presiuni: degradarea fizică și dezvoltarea urbană. O parte considerabilă a imobilelor de patrimoniu se află într-o stare avansată de degradare, cu probleme structurale și intervenții neautorizate. Siturile arheologice, insuficient delimitate, sunt vulnerabile la distrugere în timpul lucrărilor de construcție. Presiunea imobiliară se manifestă prin cereri de demolare și construcții noi incompatibile, în timp ce traficul intens generează vibrații și poluare chimică.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Diagnostic Multicriterial Integrat

Consecință + Implicație PUG/RLU: Consecința este erodarea treptată a autenticității capitalului cultural. Implicația pentru viitorul PUG este necesitatea de a trece de la o protecție pasivă la o gestiune activă a patrimoniului. Regulamentul Local de Urbanism (RLU) trebuie să transpună riguros zonele de protecție a monumentelor și siturilor, instituind un regim de construire strict. Orice intervenție în aceste zone va fi condiționată de obținerea avizului de la Ministerul Culturii. Este necesară delimitarea clară a zonelor cu potențial arheologic și instituirea obligativității diagnosticului arheologic preventiv.

6.2. Zone Construite Protejate și Identitate Locală

Constatare factuală: În localitate sunt delimitate zone construite protejate (ZCP) care acoperă nucleul istoric și ansambluri rezidențiale valoroase. Studiile sociologice au identificat elemente definitorii pentru identitatea locală: silueta urbană, arhitectura vernaculară, spații publice simbolice și tradiții locale.

Problemă clară: Regimul de protecție al ZCP-urilor este inefficient, controlul fiind lax. Se constată o acumulare de intervenții neconforme (tâmplărie, aparate de aer condiționat, culori stridente) care, prin efect cumulat, diluează caracterul zonei. Elementele identitare, precum silueta urbană, sunt amenințate de dezvoltări imobiliare neintegrate care ignoră contextul vizual. Acest fenomen duce la o standardizare a peisajului urban, afectând capitalul simbolic al comunității.

Consecință + Implicație PUG/RLU: Consecința pe termen lung este pierderea specificului local, cu impact negativ asupra calității vieții și atractivității turistice. Implicația pentru PUG este că protecția identității trebuie să se traducă în instrumente de reglementare precise. Este necesară elaborarea de ghiduri de proiectare (design guidelines) pentru ZCP, care să detalieze la nivel de material, cromatică și volumetrie intervențiile permise și interzise. De asemenea, RLU trebuie să identifice și să protejeze prin reglementări clare "punctele de belvedere" și "conurile vizuale" care asigură percepția siluetei urbane, interzicând construcțiile care obstrucționează aceste perspective valoroase.

6.3. Peisaj Natural și Cultural

Constatare factuală: Analiza peisajului, conform Convenției Europene a Peisajului, relevă un mozaic de unități cu caracteristici distincte, rezultate din interacțiunea factorilor naturali și umani. Au fost identificate unități valoroase: peisajul luncii aluvionare, peisajul dealurilor cultivate,



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Diagnostic Multicriterial Integrat

peisajul urban istoric și peisajul agricol extensiv, fiecare cu o valoare ecologică, culturală și estetică specifică.

Problemă clară: Calitatea peisajului este amenințată de urbanizarea difuză ("urban sprawl") și de amplasarea unor proiecte de anvergură (industriale, energetice) fără o analiză de impact adecvată. Se constată o extindere a construcțiilor pe versanți cu impact vizual negativ, depozitări necontrolate de deșeuri în lunci și construcții ilegale în zone de protecție. Apariția unor hale industriale sau parcuri fotovoltaice în câmp agricol, fără măsuri de integrare peisagistică, degradează caracterul rural și fragmentează peisajul.

Consecință + Implicație PUG/RLU: Consecința este o degradare progresivă și adesea ireversibilă a calității peisajului. Implicația pentru PUG este necesitatea de a introduce în RLU reguli specifice pentru fiecare unitate de peisaj identificată. Autorizarea construcțiilor trebuie condiționată de respectarea unor principii de integrare, care pot include: limitarea înălțimii, utilizarea unor materiale și culori în armonie cu contextul, păstrarea vegetației valoroase și crearea de zone tampon verzi. Astfel, PUG devine un instrument de management al peisajului, nu doar de reglementare a construcțiilor.

Diagnoza capitalului cultural și natural subliniază interdependența dintre patrimoniu, peisaj și identitate. Protejarea acestor resurse nu este o frână în calea dezvoltării, ci o condiție esențială pentru o dezvoltare durabilă, care sporește calitatea vieții și atractivitatea economică a localității. Această perspectivă creează o punte de tranziție naturală către capitolul următor, care analizează dimensiunea socio-economică a teritoriului, demonstrând cum dinamica demografică și economică generează, la rândul ei, presiuni sau oportunități pentru capitalul cultural și natural.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Diagnostic Multicriterial Integrat

7. SINTEZA CADRULUI SOCIO-ECONOMIC

Acest capitol integrează concluziile studiilor demografice, economice, de locuire și sociale, având ca scop final crearea unei imagini de ansamblu asupra componentei umane a teritoriului. Analiza se concentrează pe dinamica populației, structura economică, calitatea locuirii și modul în care serviciile publice răspund nevoilor comunității, evidențiind disparitățile teritoriale. Sunt identificate forțele care modelează structura socială și economică, iar cele mai presante vulnerabilități sunt localizate spațial. Acest demers este unul de diagnoză și nu propune politici sociale sau economice, ci fundamentează necesitatea acestora printr-o corelare a datelor cantitative din surse statistice oficiale cu analizele calitative din studiile de fundamentare și percepțiile colectate prin consultare publică. Cartografierea GIS a indicatorilor socio-economici este folosită pentru a vizualiza disparitățile, analiza seriilor de timp pentru a identifica tendințele, iar analiza comparativă cu alte localități de rang similar pentru a stabili un benchmark. Se asumă că dezvoltarea urbană este sustenabilă doar dacă răspunde în mod adecvat nevoilor demografice și economice ale comunității, asigurând o distribuție echitabilă a resurselor și oportunităților.

7.1. Dinamica Demografică

Constatare factuală: Traectoria demografică a localității relevă un proces structural de îmbătrânire accelerată, suprapus peste o stagnare numerică a populației totale. Conform datelor statistice oficiale, piramida vârstelor indică o bază îngustă (pondere redusă a tinerilor sub 15 ani) și o pondere în creștere a populației vârstnice (peste 65 de ani), fenomen alimentat de un spor natural negativ constant în ultimii zece ani. Acest proces este parțial compensat de un sold migratoriu net pozitiv, care, însă, este extrem de selectiv: localitatea atrage preponderent familii tinere cu copii în zonele periurbane și populație activă cu studii superioare, dar înregistrează un exod al tinerilor absolvenți către centre universitare sau piețe ale muncii mai competitive.

Problemă clară: Se conturează două tendințe contradictorii cu impact teritorial major: pe de o parte, o presiune demografică intensă în zonele de extindere rezidențială, care solicită o infrastructură școlară și de sănătate nouă; pe de altă parte, o depopulare și îmbătrânire accentuată în cartierele centrale și în cele vechi, unde rețeaua de servicii publice existentă riscă să devină subutilizată. Distribuția teritorială neomogenă a populației și a structurii pe vârste generează dezechilibre funcționale și presiuni asimetrice asupra bugetului local.

Consecință + Implicație PUG/RLU: Consecința directă este un decalaj crescând între cererea și oferta de servicii publice la nivel de cartier, ceea ce subminează principiul echității teritoriale.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Diagnostic Multicriterial Integrat

Implicația fundamentală pentru PUG este necesitatea unei planificări flexibile și adaptive a rețelei de echipamente publice. Aceasta impune:

1. interzicerea dezvoltărilor rezidențiale majore în zone fără o strategie clară de asigurare a serviciilor de educație și sănătate;
2. introducerea în RLU a unor mecanisme care să condiționeze autorizarea noilor ansambluri rezidențiale de construirea sau co-finanțarea infrastructurii sociale necesare;
3. planificarea unor programe de reconversie funcțională pentru clădirile publice subutilizate din zonele în declin demografic, pentru a le adapta noilor nevoi (ex: centre de zi pentru vârstnici, servicii de îngrijire la domiciliu).

Modificarea structurii gospodăriilor, cu o creștere a numărului celor de o singură persoană, va influența suplimentar cererea pe piața imobiliară, crescând presiunea pentru locuințe de dimensiuni mai mici, accesibile ca preț.

7.2. Structura Economică

Constatare factuală: Profilul economic al localității este definit de o specializare inteligentă, cu o concentrare a peste 60% din cifra de afaceri și a 45% din locurile de muncă în sectorul serviciilor cu valoare adăugată mare, în special IT și servicii de afaceri. Această specializare a asigurat o creștere economică constantă în ultimul deceniu și a menținut rata șomajului sub media națională.

Problemă clară: Această dependență de un singur sector dominant, deși benefică pe termen scurt, constituie o vulnerabilitate strategică pe termen lung. Orice criză specifică acestui sector ar avea un impact disproporționat de mare asupra pieței muncii. În plus, se constată o necorelare structurală între competențele oferite de sistemul educațional local și cerințele pieței muncii, cu un deficit de forță de muncă înalt calificată în domeniile dinamice și un excedent în sectoarele tradiționale. Dinamica antreprenorială este fragilă, cu o rată de supraviețuire a firmelor nou-înființate sub media regională, indicând bariere administrative și lipsa unui ecosistem de sprijin.

Consecință + Implicație PUG/RLU: Consecința este un risc de stagnare economică pe termen mediu și o subutilizare a potențialului local de dezvoltare. Implicația pentru PUG este necesitatea de a crea cadrul spațial pentru diversificarea economică și pentru consolidarea unui mediu de afaceri competitiv. Aceasta se traduce prin:

1. Delimitarea unor rezerve de teren strategice pentru parcuri industriale și tehnologice, cu un regim urbanistic flexibil care să poată acomoda o gamă largă de activități economice inovatoare.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Diagnostic Multicriterial Integrat

2. Introducerea în RLU a unor prevederi care să stimuleze crearea de spații de co-working, incubatoare de afaceri și centre de transfer tehnologic în zonele urbane centrale sau mixte, pentru a sprijini ecosistemul antreprenorial.
3. Planificarea unor zone de servicii și logistică bine conectate la rețeaua de transport majoră, pentru a atrage investiții în sectoare complementare.

Dezvoltarea urbană trebuie să sprijine, de asemenea, atractivitatea localității pentru forța de muncă înalt calificată, prin investiții în calitatea locuirii, un aspect analizat în detaliu în secțiunea următoare.

7.3. Calitatea Locuirii

Constatare factuală: Fondul locativ, dominat de proprietatea privată, prezintă disparități teritoriale semnificative în ceea ce privește calitatea și accesibilitatea. Se conturează o diviziune clară între cartierele rezidențiale noi, cu o calitate a locuirii ridicată, și cartierele vechi, în special cele cu locuințe colective construite înainte de 1990, unde se concentrează probleme legate de starea fizică precară, confortul redus și spațiul public degradat.

Problemă clară: Accesibilitatea locuirii este o provocare majoră, indicele calculat (raportul dintre prețul mediu pe metru pătrat și venitul mediu al unei gospodării) depășind pragul de risc. Această situație afectează în special tinerii și familiile cu venituri mici, limitându-le accesul la locuințe de calitate și generând presiuni sociale. La aceasta se adaugă problema locuirii informale în zonele marginalizate, unde un număr semnificativ de familii trăiesc în condiții precare, fără acces la utilități de bază.

Consecință + Implicație PUG/RLU: Consecința este o accentuare a segregării socio-spațiale, cu o concentrare a sărăciei și a problemelor sociale în anumite perimetre urbane. Implicația pentru PUG este necesitatea stringentă de a promova o politică de locuire echilibrată și incluzivă. Acest lucru presupune:

1. Elaborarea unor programe integrate de regenerare urbană pentru cartierele de locuințe colective degradate, care să includă reabilitarea termică, modernizarea spațiilor publice și crearea de noi facilități.
2. Introducerea în RLU a unor reglementări care să impună un procent minim de locuințe sociale sau accesibile ca preț în cadrul noilor dezvoltări rezidențiale de anvergură, pentru a asigura un mix social.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Diagnostic Multicriterial Integrat

3. Identificarea și reglementarea zonelor cu locuire informală, prin programe de urbanizare și integrare socială, în conformitate cu cadrul legal.

PUG-ul trebuie să treacă de la un rol pasiv, de simplu reglementator al construcțiilor, la un rol activ, de instrument de corectare a dezechilibrelor de pe piața locuințelor și de asigurare a dreptului la o locuire decentă.

7.4. Echipamente și Servicii Publice

Constatare factuală: Rețeaua de echipamente și servicii publice (educație, sănătate, asistență socială) prezintă o distribuție teritorială inegală, care nu mai corespunde realității demografice actuale. Se înregistrează o suprasolicitare a capacităților în zonele de expansiune recentă și o subutilizare în zonele centrale sau în declin demografic.

Problemă clară: Deficitul acut de locuri în grădinițe și școli primare în noile cartiere rezidențiale, semnalat cu o frecvență ridicată în consultarea publică, generează o presiune considerabilă asupra familiilor tinere și contribuie la creșterea traficului rutier prin fenomenul "school run". Similar, accesul la servicii medicale de bază este deficitar în zonele periurbane.

Consecință + Implicație PUG/RLU: Consecința este o inechitate în accesul la servicii esențiale și o reducere a calității vieții pentru o parte semnificativă a populației. Implicația pentru PUG este necesitatea de a planifica proactiv dezvoltarea rețelei de echipamente publice, corelând-o direct cu dinamica demografică și cu strategia de dezvoltare teritorială. Acest lucru se materializează prin:

1. Delimitarea în PUG a unor rezerve de teren cu destinație exclusivă pentru echipamente publice în toate zonele de extindere a intravilanului, asigurând disponibilitatea terenului pentru construcții viitoare.
2. Condiționarea prin RLU a aprobării PUZ-urilor pentru ansambluri rezidențiale mari de cedarea către domeniul public a terenurilor necesare pentru dotări și de participarea la costurile de construire a acestora.
3. Crearea unei hărți de accesibilitate la servicii, care să identifice "deșerturile de servicii" și să ghideze amplasarea strategică a noilor investiții publice pentru a maximiza impactul și a reduce disparitățile.

Acest capitol se încheie reiterând interconexiunea dintre demografie, economie, locuire și servicii. Un PUG eficient trebuie să abordeze aceste componente în mod integrat, transformând diagnoza



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Diagnostic Multicriterial Integrat

într-o viziune coerentă și acționabilă, viziune care, pentru a fi legitimă, trebuie să fie în consonanță cu percepțiile și aspirațiile comunității, analizate în capitolul următor.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Diagnostic Multicriterial Integrat

8. SINTEZA CONSULTĂRII PUBLICE ȘI A FACTORILOR INTERESAȚI

Procesul de consultare publică, desfășurat în prima jumătate a anului 2024, a colectat un volum semnificativ de informații calitative prin instrumente multiple: peste 1.500 de chestionare online, 12 dezbateri publice organizate la nivel de cartier și 8 întâlniri tematice dedicate factorilor interesați. Sinteza acestor date oferă o imagine fidelă a percepțiilor și propunerilor comunității, constituind un fundament esențial pentru analiza SWOT și pentru ierarhizarea intervențiilor. În conformitate cu principiul transparenței decizionale stipulat de {"Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul"} [Parlamentul României, "Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul", 2001], acest capitol centralizează și structurează tematic informațiile colectate, fără a evalua în această etapă fezabilitatea tehnică sau economică a propunerilor. Temele dominante care au reieșit se concentrează pe calitatea deficitară a spațiilor publice, pe disfuncționalitățile sistemului de mobilitate urbană și pe necesitatea stringentă de a dezvolta și de a distribui echitabil serviciile publice.

Metodologia de sinteză a implicat o analiză de conținut a tuturor materialelor colectate, asigurând o abordare sistematică și auditabilă. Răspunsurile deschise din chestionare și minutele dezbaterilor publice au fost codificate și grupate tematic pentru a identifica problemele recurente și frecvența acestora, utilizând software de analiză calitativă a datelor și matrici de frecvență pentru ierarhizarea problemelor. Ipoteza de lucru este că frecvența cu care o problemă este menționată de diferite grupuri de actori este un indicator al urgenței percepute de comunitate. Limitele acestei analize sunt legate de reprezentativitatea eșantionului; deși s-au depus eforturi pentru o diseminare largă a consultării, este posibil ca anumite grupuri sociale, precum vârstnicii fără acces la mediul online, să fie sub-reprezentate. Abordarea acestui capitol este una mixtă, combinând prezentarea statistică a frecvențelor cu o analiză narativă, bazată pe citate și exemple reprezentative, pentru a oferi o imagine completă și nuanțată.

8.1. Percepția Cetățenilor și Nevoile Comunității

Constatare factuală: Analiza celor peste 1.500 de chestionare completate și a intervențiilor din cadrul dezbaterilor publice relevă că percepția generală a cetățenilor este dominată de un set de disfuncționalități cu impact direct asupra calității vieții. Trei probleme se disting prin frecvența ridicată cu care au fost semnalate la nivelul întregii localități:



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Diagnostic Multicriterial Integrat

- Infrastructura Rutieră și Pietonală:** 68% dintre respondenți au indicat starea proastă a carosabilului și a trotuarelor.
- Parcarea:** 62% au menționat lipsa acută a locurilor de parcare, în special în zonele rezidențiale cu locuințe colective.
- Spațiile Verzi:** 55% au reclamat calitatea și cantitatea redusă a spațiilor verzi și a locurilor de joacă.

Problemă clară: Aceste trei probleme generează disconfort zilnic, frustrare și un sentiment de neglijență din partea administrației. La nivel de cartiere, percepțiile se nuanțează: cartierele noi reclamă lipsa serviciilor publice (școli, grădinițe, transport public), în timp ce cartierele vechi se confruntă cu degradarea clădirilor și lipsa cronică a parcarilor. În zona centrală, problemele dominante sunt traficul intens, poluarea și calitatea slabă a spațiului pietonal. Distribuția spațială a acestor probleme indică necesitatea unor politici de dezvoltare adaptate la specificul fiecărei zone.

Consecință + Implicație PUG/RLU: Consecința este o presiune constantă asupra calității vieții, cu efecte negative asupra sănătății publice și atractivității localității. Implicația pentru noul PUG este că, dincolo de obiectivele strategice pe termen lung, acesta trebuie să ofere răspunsuri concrete la aceste probleme cotidiene. Prioritățile de investiții exprimate de comunitate confirmă această orientare: 72% solicită modernizarea străzilor, 65% amenajarea de noi parcuri și locuri de joacă, iar 58% construirea de parcări publice. Pe lângă aceste aspecte funcționale, consultarea a relevat și aspirații privind un oraș mai verde, mai curat și mai prietenos cu pietonii, precum și o dorință de protejare a elementelor identitare (centrul istoric, parcuri). PUG-ul trebuie să integreze aceste aspirații, propunând un model de dezvoltare care crește calitatea vieții într-un sens holistic.

8.2. Interesele și Așteptările Mediului de Afaceri

Constatare factuală: Sinteza întâlnirilor tematice și a chestionarelor dedicate mediului de afaceri identifică birocrăția administrativă ca fiind principala barieră în calea dezvoltării, percepută astfel de 75% dintre antreprenori. Aceasta este urmată de fiscalitatea locală împovărătoare și de deficitul de forță de muncă înalt calificată.

Problemă clară: Climatul investițional este afectat de lipsa de predictibilitate și claritate a reglementărilor urbanistice. Regulamentul Local de Urbanism actual este considerat ambiguu, interpretabil și generator de decizii discreționare, ceea ce creează un mediu de risc pentru



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Diagnostic Multicriterial Integrat

investițiile pe termen lung. Această problemă este dublată de durată mare de obținere a avizelor și autorizațiilor.

Consecință + Implicație PUG/RLU: Consecința este descurajarea investițiilor și o dezvoltare economică sub potențial. Implicația pentru noul PUG este necesitatea stringentă de a crea un cadru de reglementare predictibil, transparent și eficient. Așteptările mediului de afaceri vizează, în principal, un RLU clar, bazat pe reguli obiective, și simplificarea procedurilor administrative, inclusiv prin digitalizare. Prioritățile de investiții se concentrează pe infrastructura cu impact economic direct: finalizarea șoselei de centură, dezvoltarea de parcuri industriale și modernizarea rețelelor de utilități (energie de mare putere, internet de mare viteză). Se constată o convergență de interese cu cetățenii în privința reabilitării centrului istoric, unde sectorul turistic vede un potențial major, condiționat însă de un cadru urbanistic favorabil parteneriatelor public-privat. Este evident că PUG-ul trebuie să funcționeze ca un partener pentru dezvoltare, arbitrând echilibrat între stimularea economică și protejarea interesului public.

8.3. Propuneri din Partea Societății Civile și a Altor Actori

Constatare factuală: Contribuțiile primite de la 15 organizații non-guvernamentale și asociații profesionale, materializate în 22 de propuneri scrise, aduc în dezbatere o perspectivă tehnică și un accent pe interesul public pe termen lung. Aceste propuneri acoperă un spectru larg de domenii, de la protecția mediului la calitatea arhitecturală.

Problemă clară: Deși valoroase, aceste propuneri riscă să fie marginalizate într-un proces dominat de interese economice pe termen scurt sau de presiuni politice. Problema este cum pot fi integrate aceste perspective, adesea critice, într-un mod constructiv în procesul de planificare.

Consecință + Implicație PUG/RLU: Ignorarea acestor voci ar duce la un PUG dezechilibrat, care ar putea neglija aspecte esențiale precum sustenabilitatea pe termen lung, calitatea mediului și echitatea socială. Implicația pentru PUG este necesitatea de a trata aceste contribuții ca o resursă de expertiză valoroasă. ONG-urile de mediu au adus argumente tehnice și analize cartografice pentru extinderea sistemului de spații verzi și crearea de coridoare ecologice. Asociațiile de cartier au solicitat instrumente de democrație participativă la nivel local, în linie cu principiile Cartei de la Leipzig. Organizațiile profesionale (OAR, RUR) au subliniat importanța concursurilor de arhitectură pentru proiectele publice și a ghidurilor de proiectare pentru zonele sensibile, pledând pentru profesionalizarea actului de urbanism. Toate aceste propuneri converg către ideea unui oraș gestionat mai profesionist, mai sustenabil și mai echitabil. Capitolul se încheie subliniind că



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Diagnostic Multicriterial Integrat

diversitatea de opinii exprimată în consultarea publică reprezintă o resursă strategică, iar tranziția către capitolul următor, cel de analiză SWOT, se face firesc, deoarece toate informațiile colectate – de la analizele tehnice la percepțiile subiective – vor fi acum consolidate într-o imagine strategică de ansamblu.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Diagnostic Multicriterial Integrat

9. ANALIZA SWOT INTEGRATĂ

Acest capitol consolidează diagnoza într-o matrice strategică, structurată pe patru dimensiuni: Puncte Tari (factori interni pozitivi), Puncte Slabe (factori interni negativi), Oportunități (factori externi pozitivi) și Amenințări (factori externi negativi). Demersul fundamentează cadrul obiectiv pentru elaborarea strategiilor viitoare, răspunzând la întrebări esențiale privind resursele interne valorificabile și vulnerabilitățile critice ce trebuie adresate prioritar. Metodologia se bazează exclusiv pe agregarea concluziilor formulate în capitolele anterioare, asigurând o punte logică între analiză și strategie.

O strategie de dezvoltare robustă poate fi construită doar la intersecția dintre valorificarea punctelor tari și a oportunităților, pe de o parte, și mitigarea punctelor slabe și a amenințărilor, pe de altă parte.

9.1. Puncte Tari (Strengths)

Capitalul cultural și natural constituie principalul punct tare intern. Analiza patrimoniului (Capitolul 6) a confirmat existența unei zone istorice bine conservate, cu 128 de monumente de grupă A și B, care funcționează ca un nucleu de atractivitate turistică. Acestea i se adaugă unități de peisaj valoroase, precum lunca râului și dealurile adiacente, care susțin calitatea vieții și oportunitățile de agrement. Aceste resurse, percepute pozitiv în consultarea publică (Capitolul 8), formează o fundație solidă pentru un brand local bazat pe autenticitate.

Din punct de vedere socio-economic, prezența unei universități reprezintă un atu major, generând capital uman calificat și funcționând ca pol de inovare. Acest factor a susținut dezvoltarea unui cluster economic competitiv în sectorul IT, așa cum s-a detaliat în Capitolul 7. Această specializare economică inteligentă conferă localității un avantaj competitiv regional. Totodată, analiza infrastructurii (Capitolul 5) a relevat existența unei capacități excedentare la stația de epurare, un avantaj logistic ce permite dezvoltări viitoare fără a necesita investiții publice masive imediate.

Conectivitatea și poziționarea geografică sunt alte atuuri strategice. Situația la intersecția unor coridoare de transport rutiere și feroviare de importanță națională asigură o bună accesibilitate. Această poziție este consolidată de cadrul de planificare supra-local (Capitolul 2), care desemnează localitatea ca pol de dezvoltare regională, creând un context favorabil pentru consolidarea rolului său în rețeaua urbană.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Diagnostic Multicriterial Integrat

9.2. Puncte Slabe (Weaknesses)

Infrastructura de transport și mobilitatea reprezintă o vulnerabilitate internă critică. Analiza din Capitolul 5 a evidențiat o rețea stradală cu slabă redundanță, multiple puncte de congestie, un deficit de parcări semnalat de 62% dintre respondenți (Capitolul 8) și un transport public neatractiv. Acest model de mobilitate centrat pe autoturismul personal generează blocaje, poluare și o calitate scăzută a spațiului public.

Guvernanța urbanistică deficitară constituie un alt punct slab major. Auditul PUG-ului existent (Capitolul 3) a relevat utilizarea extensivă a 128 de Planuri Urbanistice Zonale ca instrumente de derogare, ceea ce a subminat dezvoltarea coerentă, în special în zonele periurbane. La baza acestei probleme stă un Regulament Local de Urbanism anterior, ambiguu și cu 28 de neconcordanțe identificate, care a permis decizii discreționare și a favorizat supraîncărcarea infrastructurii existente.

Din punct de vedere socio-demografic, principala vulnerabilitate, evidențiată în Capitolul 7, este procesul de îmbătrânire a populației și emigrarea tinerilor înalt calificați ("brain drain"), cu un sold migratoriu negativ pentru grupa de vârstă 20-30 de ani. Această tendință amenință dinamismul economic și pune presiune pe sistemele de asistență socială. La aceasta se adaugă existența unor disparități teritoriale în calitatea locuirii și în accesul la servicii. Alte puncte slabe includ starea precară a fondului locativ vechi și vulnerabilitatea teritoriului la riscuri naturale: analiza cadrului natural (Capitolul 4) a identificat 250 de hectare cu risc la inundații și 95 de hectare cu risc de alunecări de teren, unde se află deja 180 de clădiri.

9.3. Oportunități (Opportunities)

Contextul european și național, analizat în Capitolul 2, oferă oportunități strategice esențiale. Accesul la fonduri europene nerambursabile prin Politica de Coeziune și PNRR reprezintă cea mai importantă oportunitate, axele de finanțare pentru dezvoltare urbană durabilă, tranziție verde și mobilitate inteligentă fiind perfect aliniate cu nevoile identificate. Un PUG nou, cu un portofoliu de proiecte mature, poate crește exponențial capacitatea de a atrage aceste fonduri.

Dezvoltarea rețelelor de transport de importanță regională și națională (feroviare și rutiere) poate îmbunătăți semnificativ conectivitatea, transformând localitatea într-un nod logistic atractiv. Valorificarea acestei oportunități depinde de planificarea proactivă a legăturilor locale cu aceste coridoare majore, prin crearea de noduri intermodale și dezvoltarea de parcuri logistice.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Diagnostic Multicriterial Integrat

Tendențele socio-economice globale, precum creșterea interesului pentru un stil de viață sănătos, turism cultural și munca la distanță, favorizează localitățile de dimensiuni medii. Capitalizarea acestei oportunități necesită însă investiții în infrastructura digitală și în calitatea spațiilor publice. Oportunitățile tehnologice, precum digitalizarea serviciilor publice și dezvoltarea conceptului de "Smart City", pot contribui la o gestionare mai eficientă a resurselor urbane, în special prin colaborarea cu universitatea locală și sectorul IT.

9.4. Amenințări (Threats)

Instabilitatea economică și competiția inter-regională reprezintă principala amenințare pe termen lung. Dependența economiei locale de un singur sector dominant o face vulnerabilă la crize specifice sau la decizii de relocare ale companiilor multinaționale. Fără o strategie de diversificare economică, localitatea riscă să stagneze.

Schimbările climatice constituie o amenințare sistemică. Creșterea frecvenței fenomenelor meteorologice extreme poate amplifica riscurile de inundații identificate în Capitolul 4, poate afecta resursele de apă și poate pune presiune asupra infrastructurii. Costurile de adaptare pot fi semnificative, necesitând investiții în modernizarea sistemului de canalizare și în crearea de infrastructură verde.

Tendențele demografice negative la nivel național, precum declinul populației și accentuarea îmbătrânirii, reprezintă o amenințare de fond, exacerbând problemele interne de "brain drain". Un context demografic național negativ face mai dificilă atragerea de noi locuitori și menținerea unei forțe de muncă dinamice. De asemenea, modificările legislative frecvente și incoerente în domeniul fiscalității și al urbanismului pot crea un cadru de reglementare instabil, care descurajează investițiile pe termen lung.

Sinteza analizei SWOT relevă următoarele elemente strategice principale:

- **Puncte Tari:** Patrimoniul cultural și natural valoros, specializare economică în sectorul IT și conectivitate geografică bună.
- **Puncte Slabe:** Infrastructură de transport deficitară, guvernanta urbanistică inefficientă și o tendință de îmbătrânire demografică.
- **Oportunități:** Acces la fonduri europene, dezvoltarea rețelelor de transport regionale și noile tendințe socio-economice (ex: munca la distanță).



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Diagnostic Multicriterial Integrat

- **Amenințări:** Instabilitate economică, impactul schimbărilor climatice și declinul demografic la nivel național.

Analiza SWOT, prin cele patru dimensiuni ale sale, oferă o imagine completă și echilibrată a contextului strategic în care se va dezvolta viitorul Plan Urbanistic General. Punctele tari reprezintă fundația pe care se poate construi, punctele slabe indică domeniile prioritare de intervenție, oportunitățile sunt ferestrele de acțiune care trebuie valorificate, iar amenințările sunt riscurile care trebuie mitigate. Această matrice nu oferă răspunsuri, ci formulează întrebările strategice corecte. Următorul pas logic în procesul de diagnoză este de a transpune aceste concluzii strategice în spațiu, prin cartografierea problemelor, a conflictelor și a zonelor cu potențial, subiect abordat în capitolul următor.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Diagnostic Multicriterial Integrat

10. IERARHIZAREA DISFUNCȚIONALITĂȚILOR ȘI A PRIORITĂȚILOR DE INTERVENȚIE

Acest capitol stabilește o ierarhie clară a problemelor identificate în diagnoză, utilizând o metodologie multicriterială pentru a prioritiza intervențiile și a crea o foaie de parcurs logică pentru strategia de dezvoltare. Demersul fundamentează ordinea de prioritate a problemelor, răspunzând la întrebarea fundamentală: care sunt cele mai presante vulnerabilități ce trebuie adresate pentru a maximiza impactul pozitiv al dezvoltării viitoare. Capitolul se poziționează ca o punte esențială între faza de diagnoză și cea de strategie, transformând o listă extinsă de observații într-un set concentrat de direcții de acțiune. Metodologia de ierarhizare se bazează pe o analiză comparativă, evaluată printr-un set de criterii predefinite și derivate din concluziile capitolelor anterioare, asigurând transparența procesului și ancorarea în datele factuale ale diagnozei.

10.1. Metodologie de Priorizare și Criterii de Ierarhizare

Constatare factuală: Procesul de ierarhizare a disfuncționalităților necesită o metodologie multicriterială pentru a oferi un cadru obiectiv de evaluare, asigurând trasabilitatea de la problemă la prioritate.

Problemă clară: Transformarea unui volum mare și eterogen de probleme identificate, cartografiate în Harta Disfuncționalităților Majore și Harta Conflictelor Teritoriale, într-un clasament coerent este un proces complex.

Consecință + Implicație PUG/RLU: Fără un cadru procedural repetabil și auditabil, prioritizarea ar fi subiectivă și netransparentă. Se impune definirea unui set de trei criterii principale de evaluare, a unor indicatori de performanță și a unui scor de prioritate, pentru a stabili un limbaj comun.

Coloana vertebrală a metodologiei o reprezintă setul de trei criterii principale de ierarhizare, alese pentru a acoperi cele mai importante fațete ale unei probleme urbane:

1. **Urgența:** Evaluează necesitatea de a interveni rapid pentru a preveni agravarea problemei sau pentru a răspunde unui risc iminent. Se măsoară prin indicatori precum gradul de risc pentru siguranța publică, viteza de degradare a unui sistem sau nivelul de presiune socială pentru rezolvare, conform consultării publice.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Diagnostic Multicriterial Integrat

- Impactul:** Măsoară amploarea efectelor negative ale disfuncționalității. Indicatorii includ numărul de persoane afectate, suprafața de teritoriu impactată, exprimată în KILO_CAROURI TKHC, și costurile economice generate (pierderi de timp în trafic, costuri de sănătate asociate poluării).
- Fezabilitatea:** Evaluează ușurința cu care o problemă poate fi rezolvată, pentru a ancora ierarhizarea în realitatea resurselor disponibile și pentru a identifica intervențiile cu rezultate rapide ("quick wins"). Aceasta se descompune în trei sub-criterii: tehnică (existența soluțiilor cunoscute), financiară (costuri raportate la capacitatea bugetară sau accesul la finanțare externă, precum PNRR) și administrativă/legală (complexitatea procedurilor de avizare, blocaje juridice).

Fluxul procedural implică validarea listei de disfuncționalități, evaluarea fiecăreia pe o scară de la 1 la 5 pentru fiecare criteriu și aplicarea unei formule de calcul a unui scor de prioritate agregat. Formula utilizată, $Scor = (0,4 * Punctaj_Impact) + (0,4 * Punctaj_Urgență) + (0,2 * Punctaj_Fezabilitate)$, acordă o importanță mai mare gravității problemei (Impact și Urgență) și o pondere mai mică ușurinței de rezolvare (Fezabilitate), asigurând că problemele cu adevărat critice vor fi prioritizate.

10.2. Lista Ierarhizată a Disfuncționalităților

Constatare factuală: Aplicarea metodologiei de prioritizare conduce la o clasificare a problemelor pe trei niveluri de prioritate: Critică, Majoră și Secundară.

Problemă clară: Comunicarea eficientă a acestui clasament necesită o prezentare structurată care să faciliteze înțelegerea strategică, fără a intra în detalii tehnice exhaustive.

Consecință + Implicație PUG/RLU: Această ierarhizare devine instrumentul fundamental pentru alocarea resurselor și stabilirea calendarului de intervenții în PUG. Problemele critice vor necesita acțiuni imediate, cele majore vor intra în programe de dezvoltare pe termen mediu, iar cele secundare vor fi abordate prin măsuri de mentenanță.

În categoria problemelor cu **Prioritate Critică** se încadrează vulnerabilitățile cele mai acute ale teritoriului, care necesită o intervenție în orizontul de timp scurt (0-3 ani). Acestea includ:

- Riscul ridicat de inundații în zona luncii râului:** Afectează direct siguranța a 180 de clădiri existente în zona Q100, localizate în principal în KILO_CAROURILE [Xo8, Yo6] și [Xo9, Yo6].



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Diagnostic Multicriterial Integrat

- 2. Congestia traficului în zona centrală:** Puncte critice în intersecțiile majore, care generează poluare și întâzieri semnificative în KILO_CAROURILE [X12, Y07] și [X12, Y08].
- 3. Starea avansată de degradare a fondului locativ din centrul istoric:** Prezintă risc structural și de siguranță publică, afectând clădiri de patrimoniu.
- 4. Deficitul acut de servicii publice (grădinițe, școli) în noile cartiere rezidențiale periurbane,** o problemă semnalată ca fiind presantă în consultarea publică.
- 5. Poluarea aerului generată de traficul de tranzit,** care afectează axele principale ce traversează zonele rezidențiale.

Categoria cu **Prioritate Majoră** include disfuncționalități cu impact semnificativ, a căror rezolvare este esențială pentru dezvoltarea pe termen mediu. Exemple relevante sunt: gradul redus de acoperire cu rețele de canalizare în zonele periurbane, lipsa unei rețele coerente de piste pentru bicicliști, presiunea imobiliară necontrolată asupra spațiilor verzi și starea tehnică necorespunzătoare a multor străzi secundare.

Problemele cu **Prioritate Secundară** au un impact mai localizat, cum ar fi modernizarea unor locuri de joacă sau extinderea iluminatului public pe anumite străzi. Neglijarea sistematică a acestor probleme poate duce, prin acumulare, la o degradare a calității mediului urban. O matrice de prioritizare detaliată, care exemplifică acest proces cu probleme relevante din diagnoză și scoruri pe fiecare criteriu, fundamentează acest clasament și asigură transparența deciziei.

10.3. Domenii Prioritare de Intervenție

Constatare factuală: Lista ierarhizată a disfuncționalităților relevă existența unor grupări tematice de probleme critice și majore care necesită o abordare coordonată.

Problemă clară: Gestionarea unei liste extinse de probleme individuale este inefficientă; este necesară agregarea acestora în pachete de acțiune logică.

Consecință + Implicație PUG/RLU: Aceste grupări tematice se constituie în domenii prioritare de intervenție și vor deveni axele strategice ale viitorului PUG. Pe baza analizei de grupare a problemelor cu scoruri de prioritate ridicate, se conturează patru domenii prioritare:

- 1. Modernizarea și Reechilibrarea Sistemului de Mobilitate:** Agregă problemele critice legate de congestia traficului, starea infrastructurii rutiere, deficitul de parcuri și neatractivitatea transportului 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

Diagnostic Multicriterial Integrat

2. **Creșterea Calității Locuirii și a Spațiului Public:** Include problemele legate de degradarea fondului locativ, deficitul de spații verzi și de echipamente publice în anumite cartiere.
3. **Asigurarea Dezvoltării Urbane Coerente și Reziliente:** Răspunde direct problemelor generate de presiunea imobiliară haotică, de slăbiciunile PUG-ului anterior și de vulnerabilitatea la riscuri naturale.
4. **Protejarea și Valorificarea Capitalului Natural și Cultural:** Adresează presiunile asupra patrimoniului construit, a peisajului și a ariilor naturale, recunoscându-le ca resurse fundamentale.

Definirea acestor domenii prioritare de intervenție marchează finalul etapei de analiză. Ele reprezintă "caietul de sarcini" pentru viitoarea strategie de dezvoltare. Având acum clar stabilite prioritățile, este necesar să formulăm un set de criterii fundamentale care să ghideze modul în care vom răspunde acestor priorități, respectiv criteriile care vor sta la baza deciziei strategice. O diagramă a domeniilor prioritare, care ilustrează legăturile dintre ele și problemele agregate, oferă o imagine vizuală clară a acestui cadru strategic.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Diagnostic Multicriterial Integrat

11. CRITERII FUNDAMENTALE PENTRU DECIZIA STRATEGICĂ

Acest capitol final al etapei de diagnoză funcționează ca un pivot metodologic, având rolul de a distila întregul volum de analize anterioare într-un set de principii directoare și instrumente de evaluare. Scopul său este construirea unui cadru rațional și transparent, în care viitoarele opțiuni strategice vor fi evaluate, comparate și selectate. Capitolul se poziționează ca un filtru conceptual, menit să asigure că deciziile de dezvoltare vor fi aliniate la valorile fundamentale de durabilitate, echitate și reziliență, răspunzând la întrebarea fundamentală: "Cum ne asigurăm că alegem cea mai bună strategie posibilă, într-un mod obiectiv și argumentat?".

Metodologia de elaborare a acestui cadru decizional se bazează pe sinteza bunelor practici în planificarea strategică, adaptate la contextul specific al localității, așa cum a fost relevat de diagnoză. Instrumentele conceptuale utilizate includ principiile dezvoltării durabile, conform Agendei 2030 și a Noii Carte de la Leipzig, cadrele de analiză multicriterială (MCA) și sistemele de indicatori de performanță (KPI). Sursele de inspirație sunt exclusiv concluziile capitolelor 2-11 ale prezentului studiu. Ipoteza de lucru este că un proces decizional transparent, fundamentat pe criterii clare, reprezintă singura garanție a unei strategii de dezvoltare legitime și eficiente. Acest capitol oferă un ghid metodologic pentru "cum" să evaluăm, lăsând definirea opțiunilor concrete pentru etapa de elaborare a scenariilor strategice.

11.1. Principii de dezvoltare durabilă și integrată

Constatare factuală: Setul de valori și principii fundamentale care vor ghida procesul de planificare funcționează ca un referențial etic non-negociabil pentru evaluarea oricărei propuneri de dezvoltare.

Problemă clară: Concepte abstracte precum "echitate", "reziliență" și "precauțiune" trebuie definite operațional pentru a oferi un fundament solid întregului demers, mediind tensiunile inerente dintre ele.

Consecință + Implicație PUG/RLU: Implicația directă este că orice propunere din viitorul PUG va fi evaluată prin prisma conformității cu un set de principii directoare structurate pe trei piloni interconectați ai durabilității, conform cadrului agreat la nivel internațional:



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Diagnostic Multicriterial Integrat

- 1. Sustenabilitatea Ecologică:** Include reguli fundamentale precum protejarea biodiversității, minimizarea consumului de resurse neregenerabile prin promovarea economiei circulare, adaptarea la schimbările climatice și asigurarea calității factorilor de mediu (aer, apă, sol).
- 2. Echitatea Socială:** Este susținută de principii precum asigurarea accesului echitabil la locuire de calitate, servicii publice și oportunități economice pentru toți locuitorii. Include promovarea coeziunii sociale și protejarea identității culturale. {"Calitatea vieții urbane este rezultatul unui echilibru dinamic între eficiență funcțională, valoare estetică, echitate socială și sustenabilitate ecologică."} [Minea, Elena Maria, „Planificare Urbană, Urbanism – Doctrină și reglementări juridice”, Suport de Curs, 2016].
- 3. Eficiența Economică:** Se bazează pe principii precum stimularea unei economii diverse și competitive, asigurarea unei dezvoltări urbane compacte care minimizează costurile de infrastructură și protejează terenurile agricole, și promovarea unei bune guvernante, transparente și participative, în acord cu {"Carta europeană a democrației participative în procesele de planificare spațială"} [ECTP-CEU, „Carta europeană a democrației participative în procesele de planificare spațială”, Registrul Urbaniștilor din România, 2016].

Caracterul integrat al acestor principii este esențial; o dezvoltare este cu adevărat durabilă doar dacă satisface simultan cerințe din toți cei trei piloni. Un exemplu ilustrativ este evaluarea unei propuneri de dezvoltare a unui nou centru comercial pe un teren agricol la marginea orașului. Din perspectiva strictă a eficienței economice (crearea de locuri de muncă), propunerea ar putea părea pozitivă. Totuși, evaluată prin prisma principiilor de dezvoltare compactă și protecție a resurselor de sol (sustenabilitate ecologică), precum și a impactului asupra micilor comercianți locali (echitate socială), imaginea devine mult mai complexă. Viitorul PUG va trebui să demonstreze modul în care orice strategie sau proiect contribuie la acest echilibru. Aceste principii devin primul filtru în procesul decizional, creând o punte către definirea criteriilor concrete de măsurare a alinierii.

11.2. Criterii de evaluare a opțiunilor strategice

Constatare factuală: Principiile generale de dezvoltare durabilă trebuie traduse într-un set de criterii de evaluare concrete, măsurabile și comparabile, care vor fi utilizate pentru a analiza diferitele opțiuni sau scenarii strategice.

Problemă clară: Este necesară definirea unor variabile specifice, relevante pentru fiecare principiu, în funcție de care o opțiune poate fi judecată ca fiind superioară sau inferioară alteia.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Diagnostic Multicriterial Integrat

Consecință + Implicație PUG/RLU: Setul de criterii devine instrumentul obiectiv de analiză în faza de elaborare a scenariilor strategice, asigurând o evaluare holistică structurată pe cei trei piloni ai durabilității:

- **Criterii Ecologice:**

1. **Impactul asupra biodiversității și a ariilor naturale:** Măsurat prin suprafața de habitate naturale afectate și gradul de fragmentare a coridoarelor ecologice.
2. **Eficiența utilizării terenului:** Evaluat prin consumul de terenuri extravilane (agricole/naturale) per nou locuitor sau loc de muncă creat.
3. **Contribuția la reziliența climatică:** Analizat prin gradul de reducere a riscului la inundații și capacitatea de a reduce efectul de insulă de căldură urbană.

- **Criterii Sociale:** a) **Echitatea accesului la servicii:** Măsurată prin variația timpului mediu de acces la școli, spitale și parcuri pentru diferite cartiere, modelată prin analize de rețea în GIS. b) **Impactul asupra patrimoniului cultural:** Evaluat prin gradul de afectare a zonelor protejate sau a monumentelor istorice, conform Legii nr. 422/2001. c) **Calitatea spațiului public:** Cuantificată prin suprafața de spațiu public de calitate creată per nou locuitor, aliniat la principiile lui Jan Gehl privind {"viața între clădiri"} [Gehl, Jan, „Life Between Buildings: Using Public Space”, Island Press, 2011].

- **Criterii Economice:**

- **Impactul asupra economiei locale:** Estimat prin numărul și calitatea locurilor de muncă create și potențialul de a atrage noi investiții.
- **Costurile de investiții publice:** Evaluate prin necesarul de investiții în infrastructură (drumuri, utilități) pentru a susține dezvoltarea.
- **Impactul asupra bugetului local:** Estimat prin veniturile suplimentare generate la bugetul local din taxe și impozite.

Acest set de criterii devine un instrument de dialog și negociere, permițând atribuirea de ponderi diferite în urma unui proces transparent de consultare. Dacă aceste criterii ajută la alegerea direcției strategice (ex-ante), următorul pas este definirea indicatorilor care vor măsura progresul real odată ce direcția a fost aleasă (ex-post).



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Diagnostic Multicriterial Integrat

11.3. Indicatori de monitorizare a performanței

Constatare factuală: Este necesară definirea unui set de Indicatori Cheie de Performanță (KPI) pentru a monitoriza implementarea PUG și a evalua gradul de atingere a obiectivelor strategice.

Problemă clară: Se impune o distincție clară între "criteriile de evaluare" (ex-ante) și "indicatorii de monitorizare" (ex-post), pentru a crea un tablou de bord transparent pentru administrație și cetățeni.

Consecință + Implicație PUG/RLU: Pentru fiecare indicator se definesc modul de calcul, sursa de date, frecvența monitorizării, o valoare de bază (baseline) și o valoare țintă (target), structurate pe cei trei piloni ai durabilității:

- **Indicatori Ecologici:**

1. **Suprafața de spațiu verde pe cap de locuitor (mp/loc):** Urmărește atingerea recomandărilor Organizației Mondiale a Sănătății.
2. **Procentul de deșuri municipale reciclate (%):** Aliniat la țintele naționale și europene.
3. **Calitatea aerului (valoarea medie anuală a concentrației de PM_{2.5}):** Monitorizat prin rețeaua națională de calitate a aerului.
4. **Consumul de terenuri prin extinderea intravilanului (ha/an):** Indicator al eficienței dezvoltării compacte.

- **Indicatori Sociali:** a) **Indicele de accesibilitate a locuirii (raportul preț locuințe / venit mediu):** Măsoară presiunea pe piața imobiliară. b) **Timpul mediu de deplasare casă-loc de muncă (minute):** Indicator al eficienței sistemului de mobilitate. c) **Rata criminalității (infrațiuni la 1.000 de locuitori):** Reflectă siguranța publică. d) **Gradul de satisfacție a cetățenilor (scor obținut prin sondaje periodice):** Măsoară percepția calității vieții.

- **Indicatori Economici:**

- **Numărul de firme nou înființate pe an:** Indică dinamismul antreprenorial.
- **Rata șomajului (%):** Indicator al sănătății pieței muncii.
- **Valoarea investițiilor private atrase anual (milioane Euro):** Reflectă atractivitatea economică 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

Diagnostic Multicriterial Integrat

Implementarea unui sistem de monitorizare bazat pe acești indicatori va crește transparența și responsabilitatea administrației, permițând o evaluare obiectivă a succesului PUG.

11.4. Cadru de analiză multicriterială

Constatare factuală: Elementele definite anterior – principii, criteriile, indicatorii – trebuie integrate într-un cadru de lucru operațional pentru analiza multicriterială (MCA).

Problemă clară: Este necesar un suport metodologic transparent pentru compararea și selecția viitoarelor opțiuni strategice de dezvoltare.

Consecință + Implicație PUG/RLU: Cadrul de analiză, flexibil și capabil să găzduiască diverse tehnici, se va desfășura secvențial și va funcționa ca un instrument de informare și structurare a deciziei politice, nu ca un substitut al acesteia. Procesul implică:

1. **Definirea opțiunilor strategice:** Elaborarea unor scenarii de dezvoltare alternative (ex: Scenariul Tendințial, Scenariul Dezvoltării Compacte, Scenariul Dezvoltării Policentrice).
2. **Evaluarea impactului:** Analiza fiecărei opțiuni în raport cu criteriile de evaluare, calitativ (impact pozitiv/negativ) sau cantitativ (prin modelare).
3. **Agregarea rezultatelor:** Utilizarea unei matrici de evaluare, care poate include atribuirea de ponderi pentru diferitele criterii, reflectând prioritățile strategice stabilite participativ.
4. **Analiza de sensibilitate și robustețe:** Testarea modului în care ierarhia opțiunilor se modifică dacă se schimbă ponderile, pentru a asigura robustețea deciziei.

Prin oferirea acestui set de principii, criterii, indicatorii și a unui cadru de analiză, etapa de diagnoză își îndeplinește misiunea fundamentală: aceea de a crea o fundație solidă de cunoaștere și raționalitate pentru viitorul Plan Urbanistic General, pregătind deschiderea etapei de elaborare a strategiei.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Diagnostic Multicriterial Integrat

12. CONCLUZII FINALE ȘI DIRECȚII STRATEGICE

Etapă de diagnoză multicriterială integrată este finalizată prin acest capitol de sinteză, care funcționează ca o tranziție către faza de elaborare a strategiei de dezvoltare. Analizele anterioare sunt distilate într-o imagine de ansamblu coerentă, acționabilă și orientată spre viitor, fără introducerea de informații noi. Concluziile cele mai importante sunt reiterate și corelate pentru a servi drept fundament pentru deciziile strategice ce vor urma, răspunzând la întrebarea: "Care sunt concluziile diagnozei și cum se traduc acestea în direcții clare de acțiune pentru noul Plan Urbanistic General?". Metodologia este pur sintetică și deductivă, pornind de la sinteza SWOT, harta disfuncționalităților și domeniile prioritare de intervenție. Capitolul este structurat pentru a oferi o închidere logică demersului analitic: reiterează imaginea de ansamblu, subliniază implicațiile pentru strategie, oferă recomandări metodologice pentru etapa următoare și încheie formal documentul.

12.1. Sinteza Finală a Diagnozei (Imaginea de Ansamblu)

Constatare factuală: Analiza integrată a teritoriului, detaliată în capitolele 1-12, relevă un organism urban definit de o dualitate structurală. Atuurile interne sunt considerabile, incluzând un capital cultural și natural valoros, cu 128 de monumente istorice și unități de peisaj distincte (Capitolul 6), o poziționare geografică strategică și un nucleu economic specializat în sectorul IT, susținut de prezența unei universități (Capitolul 7). Aceste atuuri reprezintă capitalul fundamental ce trebuie protejat și valorificat.

Problemă clară: Vulnerabilitățile structurale sunt la fel de profunde și, dacă nu sunt abordate coordonat, pot anula avantajele menționate. Acestea se concentrează în trei domenii critice:

- 1) infrastructura de transport, cu o rețea congestionată, un deficit de parcări semnalat de 62% dintre respondenți și o mobilitate nesustenabilă (Capitolul 5);
- 2) guvernanta urbanistică deficitară, evidențiată de cele 128 de PUZ-uri derogatorii și de un RLU anterior ambiguu (Capitolul 3); și
- 3) dinamica socio-demografică, marcată de îmbătrânirea populației și emigrarea tinerilor calificați (Capitolul 7).

Consecință + Implicație PUG/RLU: Această dualitate între atuuri și vulnerabilități definește contextul strategic al PUG. Situația internă este influențată de un mediu extern la fel de dual: oportunitățile (fonduri europene, tendințe socio-economice favorabile orașelor medii) pot oferi



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Diagnostic Multicriterial Integrat

resursele pentru depășirea punctelor slabe, în timp ce amenințările (instabilitate economică, schimbări climatice) pot exacerba vulnerabilitățile. Consecința este că o abordare de tip "business as usual" nu mai este viabilă, impunându-se o schimbare de paradigmă în planificare. Harta de sinteză a relevat că cele mai critice probleme sunt localizate în zona centrală (congestie), în cartierele vechi (fond locativ degradat) și în zonele periurbane (lipsa infrastructurii), alături de conflicte majore între dezvoltare și zonele cu risc natural (250 ha inundabile). Implicația este că localitatea se confruntă cu provocări sistemice, nu izolate; soluțiile trebuie să fie la fel de integrate pe cât sunt problemele, iar înțelegerea sistemică, obținută prin corelarea analizelor, este cel mai important câștig al etapei de diagnoză.

12.2. Implicații pentru Strategia de Dezvoltare (Puntea către PUG)

Constatare factuală: Concluziile diagnozei funcționează ca un set de cerințe fundamentale pentru viitoarea strategie de dezvoltare teritorială. Fiecare vulnerabilitate critică identificată trebuie să se transforme într-un obiectiv strategic, asigurând o punte directă și logică între analiză și strategie.

Problemă clară: Domeniile prioritare de intervenție, ierarhizate în capitolul 11, trebuie să devină pilonii strategiei, iar orice viziune de dezvoltare trebuie să ofere un răspuns coerent și coordonat pentru fiecare dintre acestea.

Consecință + Implicație PUG/RLU: Implicația este că strategia PUG va include, în mod obligatoriu, componente majore dedicate pentru:

- a) Mobilitatea Durabilă: cu măsuri integrate pentru transport public, infrastructura velo și pietonală și managementul traficului.
- b) Calitatea Locuirii și Spațiului Public: cu programe de regenerare urbană pentru cartierele degradate și politici de creare a unei rețele coerente de spații verzi.
- c) Coerența Dezvoltării Urbane: cu un RLU robust și instrumente de control al extinderii urbane.
- d) Protejarea și Valorificarea Capitalului Identitar: cu politici active de conservare a patrimoniului și de management al peisajului.

Pe baza analizei problemelor critice, a domeniilor prioritare și a obiectivelor strategice, se stabilește o corespondență directă: problema congestiei traficului se traduce în obiectivul de modernizare a mobilității; degradarea spațiului locativ se adresează prin obiectivul de creștere a calității locuirii; dezvoltarea haotică impune obiectivul coerenței urbane, iar presiunea asupra patrimoniului necesită obiectivul protejării capitalului identitar. Aceste corespondențe asigură o



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Diagnostic Multicriterial Integrat

legătură trasabilă între diagnoză și strategie. Puntea către PUG se materializează prin necesitatea de a traduce aceste direcții în două documente complementare: Strategia de Dezvoltare Teritorială (viziune și proiecte majore) și Regulamentul Local de Urbanism (normativ și reguli la nivel de parcelă), asigurând o legătură perfectă între ele.

12.3. Recomandări Metodologice pentru Etapa de Strategie

Constatare factuală: Experiența acumulată în procesul de elaborare a diagnozei integrate permite formularea unor recomandări pentru etapa următoare, cea de elaborare a strategiei și a reglementărilor.

Problemă clară: Menținerea rigorii și transparenței din faza analitică în faza creativă și politică a strategiei este o provocare ce necesită un cadru metodologic clar.

Consecință + Implicație PUG/RLU: Se impun următoarele patru recomandări metodologice non-negociabile:

- 1. Menținerea unei abordări bazate pe date și dovezi (evidence-based planning):** Toate opțiunile strategice vor fi evaluate pe baza cadrului de criterii definit în capitolul 12, utilizând analize de impact, nu doar argumente de oportunitate politică.
- 2. Continuarea și aprofundarea procesului participativ:** Etapa de strategie va implica comunitatea în construirea viziunii și evaluarea opțiunilor strategice prin metode deliberative (atelier de planificare, bugetare participativă).
- 3. Necesitatea unei abordări integrate și trans-sectoriale:** Echipele care vor lucra la componentele PUG (mobilitate, locuire, mediu) vor funcționa într-un cadru de colaborare permanentă, pentru a asigura un document unitar.
- 4. Conceperea PUG ca un instrument dinamic și monitorizabil:** Noua documentație va fi însoțită de un set de indicatori de performanță (KPI) și de un mecanism de monitorizare periodică, permițând ajustări dinamice. Conceperea PUG ca un proces continuu este esențială.

13.4. Încheiere

Constatare factuală: Prezentul document de diagnoză multicriterială integrată finalizează o etapă esențială în actualizarea PUG. Prin sinteza și corelarea datelor, studiul oferă o imagine cuprinzătoare, onestă și ierarhizată a teritoriului, cu punctele sale tari, vulnerabilitățile critice, oportunitățile externe și amenințările.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Diagnostic Multicriterial Integrat

Problemă clară: Această diagnoză nu reprezintă un scop în sine, ci un instrument de lucru care a construit o fundație de date și fapte, pe care se va clădi o strategie de dezvoltare robustă și legitimă.

Consecință + Implicație PUG/RLU: Concluziile formulate și ierarhizate nu sunt sentințe, ci provocări deschise. Provocările identificate sunt complexe, dar resursele și oportunitățile nu sunt neglijabile. Modul în care comunitatea și decidenții vor valorifica atuurile pentru a depăși vulnerabilitățile va defini traiectoria de dezvoltare pentru următorul deceniu. Prezentul document este acum complet și pregătit pentru a servi ca fundament solid în acest proces.