



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Studiu Strategia de Dezvoltare Spațială

Studiu Strategia de Dezvoltare Spațială

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI DOMNEȘTI

Beneficiar

Comuna Domnești, județul Ilfov

Proiectant General

Vego Concept Engineering S.R.L.





Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Studiu Strategia de Dezvoltare Spațială

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	Strategia de Dezvoltare Spațială
Data elaborării	APR 2026



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Studiu Strategia de Dezvoltare Spațială

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

Studiu Strategia de Dezvoltare Spațială

CUPRINS

1. INTRODUCERE: SCOP, OBIECTIVE ȘI CADRU METODOLOGIC.....	7
1.1. Scopul PUG și Obiectivele Strategice ale Dezvoltării	7
1.2. Cadrul Legislativ și Normativ Aplicabil.....	9
1.3. Metodologia de Elaborare a Strategiei	10
2. ANALIZA CONTEXTULUI REGIONAL ȘI JUDEȚEAN.....	13
2.1. Corelarea cu Documentațiile de Amenajare a Teritoriului de Rang Superior (PATN, PATJ)	13
2.2. Analiza Relațiilor Funcționale în Teritoriu.....	14
2.3. Rolul și Poziția Comunei în Rețeaua de Localități.....	15
3. DIAGNOZA MULTI-CRITERIALĂ INTEGRATĂ A TERITORIULUI.....	17
3.1. Cadrul Natural și Starea Mediului.....	17
3.2. Populație, Habitat și Coeziune Socială.....	19
3.3. Activități Economice și Piața Muncii	20
3.4. Infrastructură, Echipare Tehnică și Mobilitate	21
3.5. Analiza SWOT și Concluzii Diagnostice	22
4. SCENARIILE DE DEZVOLTARE SPAȚIALĂ	24
4.1. Scenariul Tendențial (Inerțial)	24
4.2. Scenariul Dezvoltării Durabile și Inteligente.....	26
4.3. Analiză Comparativă a Scenariilor.....	28
5. ALEGEREA ȘI JUSTIFICAREA SCENARIULUI STRATEGIC RECOMANDAT	32



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Studiu Strategia de Dezvoltare Spațială

5.1. Analiza Multicriterială a Scenariilor	32
5.2. Sinteza Consultării Publice și Integrarea Opiniilor	34
5.3. Justificarea Scenariului Strategic Recomandat	35
6. VIZIUNEA DE DEZVOLTARE PE TERMEN LUNG A LOCALITĂȚII.....	37
6.1. Declarația de viziune.....	37
6.2. Principii directoare.....	39
7. DIRECȚII STRATEGICE ȘI AXE PRIORITARE DE INTERVENȚIE.....	42
7.1. Axa Prioritară 1: Dezvoltare Economică Durabilă și Diversificată	42
7.2. Axa Prioritară 2: Coeziune Socială, Calitatea Locuirii și Acces la Servicii	43
7.3. Axa Prioritară 3: Infrastructură Modernă și Mobilitate Durabilă.....	44
7.4. Axa Prioritară 4: Protecția Mediului, Adaptare Climatică și Reziliență.....	45
8. POLITICI SPAȚIALE ȘI PROIECTE STRUCTURANTE.....	47
8.1. Politica de Dezvoltare a Intravilanului.....	47
8.2. Politica de Mobilitate	49
8.3. Lista Proiectelor Strategice	50
9. PRINCIPII DE DEZVOLTARE DURABILĂ ȘI REZILIENȚĂ (DNSH)	52
9.1. Analiza Conformității cu Principiul "Do No Significant Harm" (DNSH).....	52
9.2. Măsuri de Adaptare la Schimbările Climatice	55
9.3. Protecția Biodiversității și Promovarea Economiei Circulare	55
10. INDICATORI DE MONITORIZARE A STRATEGIEI	57
10.1. Setul de Indicatori de Performanță (KPI)	57



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Studiu Strategia de Dezvoltare Spațială

10.2. Cadrul de Monitorizare și Evaluare.....	61
11. ETAPIZAREA IMPLEMENTĂRII ȘI PROGRAMUL DE INVESTIȚII PUBLICE	64
11.1. Etapizare pe termen scurt, mediu, lung	64
11.2. Programul de investiții publice	66
11.3. Surse de finanțare.....	67
12. PLANUL DE ACȚIUNE ȘI CONCLUZII FINALE.....	69
12.1. Planul de Acțiune	69
12.2. Matricea Responsabilităților	71
12.3. Concluzii Generale	73
13. IMPLEMENTARE, MONITORIZARE ȘI REVIZUIRE A STRATEGIEI	75
13.1. Cadrul Instituțional și Mecanismele de Implementare	75
13.2. Sistemul de Monitorizare și Evaluare a Performanței	77
13.3. Procedura de Revizuire și Actualizare a Strategiei.....	78



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Studiu Strategia de Dezvoltare Spațială

1. INTRODUCERE: SCOP, OBIECTIVE ȘI CADRU METODOLOGIC

Strategia de Dezvoltare Spațială constituie etapa analitică și prospectivă obligatorie în procesul de elaborare a Planului Urbanistic General (PUG), având rolul de a fundamenta întregul cadru de reglementare pentru unitatea administrativ-teritorială (UAT). Acest prim capitol stabilește arhitectura conceptuală a demersului, definind scopul, obiectivele strategice și perimetrul legal în care se desfășoară planificarea. Ancorarea procedurală este asigurată prin stabilirea mandatului strategiei în contextul mai larg al elaborării PUG, funcționând ca un filtru de coerență care ghidează toate analizele și propunerile ulterioare către o fundamentare riguroasă și o aliniere normativă completă. Astfel, se garantează că fiecare decizie de reglementare este o consecință directă a unei viziuni asumate și a unei analize factuale.

Parcursul metodologic al strategiei, de la colectarea datelor primare la formularea politicilor spațiale, este conceput ca un sistem integrat care asigură trasabilitate, repetabilitate și validare. Se utilizează un set de instrumente canonice, incluzând analize teritoriale GIS, surse de date oficiale (statistice, cadastrale, de mediu) și ipoteze de lucru transparente, corelate cu documentații strategice conexe la nivel superior. Abordarea metodologică îmbină analiza multicriterială, planificarea bazată pe scenarii și consultarea publică, pentru a garanta un rezultat final care este, simultan, robust din punct de vedere tehnic și legitim din punct de vedere social. Fiecare etapă a procesului este documentată, permițând auditarea completă a raționamentului decizional, de la problema identificată la soluția propusă.

1.1. Scopul PUG și Obiectivele Strategice ale Dezvoltării

Scopul fundamental al Strategiei de Dezvoltare Spațială este de a conferi viziune, coerență și fundamentare procesului de actualizare a Planului Urbanistic General (PUG). Demersul depășește o simplă actualizare normativă și instituie o reevaluare completă a direcțiilor de dezvoltare a UAT, având ca finalitate crearea unui cadru strategic care să răspundă integrat provocărilor și oportunităților actuale și viitoare. {"Urbanismul este o activitate complexă, interdisciplinară și de interes general, care modelează cadrul material al vieții sociale ca expresie spațială a politicilor economice, sociale și culturale."} [Mineia, Elena Maria, „Planificare Urbană, Urbanism – Doctrină și reglementări juridice”, Suport de Curs, 2016]. În acest spirit, strategia transformă PUG-ul dintr-un instrument administrativ static într-un motor proactiv al dezvoltării locale, aliniat la principiile de sustenabilitate și reziliență. Prin acest demers, fiecare reglementare urbanistică propusă



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Studiu Strategia de Dezvoltare Spațială

încetează să fie un act arbitrar și devine o consecință logică a unei înțelegeri profunde a contextului local și a unor obiective clar asumate.

Obiectivele strategice derivă direct din acest scop și reprezintă țintele măsurabile pe care UAT și le propune pentru orizontul de planificare. Structura acestor obiective este aliniată la bunele practici europene și la principiile directe promovate de documente precum {"Noua Cartă de la Leipzig"} [Informal Ministerial Meeting on Urban Matters, „Noua Cartă de la Leipzig - Puterea transformativă a orașelor pentru binele comun”, 2020], fiind organizate pe patru paliere complementare și interconectate:

- 1. Dezvoltare economică diversificată și competitivă:** Acest obiectiv vizează creșterea atractivității economice a UAT prin stimularea investițiilor, diversificarea funcțiilor generatoare de valoare adăugată și valorificarea inteligentă a resurselor locale. Implicația pentru PUG este necesitatea de a defini zone cu un profil economic clar (industrie ușoară, servicii, turism) și de a oferi un cadru de reglementare predictibil pentru investitori.
- 2. Coeziune socială și calitatea vieții:** Se urmărește îmbunătățirea calității locuirii pentru toți cetățenii și asigurarea unui acces echitabil la servicii publice de calitate (educație, sănătate), dotări culturale și o rețea extinsă de spații verzi și de recreere. Implicația pentru PUG este de a rezerva terenurile necesare pentru dotări publice și de a impune standarde de calitate pentru noile dezvoltări rezidențiale.
- 3. Protecția mediului și reziliență climatică:** Acest obiectiv se concentrează pe protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural și cultural, gestionarea durabilă a resurselor (apă, sol, păduri) și creșterea capacității de adaptare la efectele schimbărilor climatice. Implicația pentru PUG este de a transpune zonele de risc și de protecție în planșe cu regim de construire strict și de a promova soluții bazate pe natură.
- 4. Infrastructură modernă și mobilitate durabilă:** Obiectivul constă în optimizarea sistemului de mobilitate pentru a reduce dependența de transportul individual motorizat, prin promovarea transportului public și a celui alternativ (pietonal, velo), și în modernizarea completă a rețelelor tehnico-edilitare. Implicația pentru PUG este de a ierarhiza rețeaua stradală, de a defini profiluri transversale complete și de a rezerva coridoarele necesare pentru infrastructură.

Claritatea și interdependența acestor obiective sunt esențiale, deoarece ele constituie sistemul de referință pentru evaluarea oricărei propuneri de dezvoltare, fie ea publică sau privată. Legea nr.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Studiu Strategia de Dezvoltare Spațială

350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul subliniază caracterul PUG de principal instrument de planificare operațională, iar prezenta strategie îi conferă substanța decizională. Acest mod de lucru permite o alocare eficientă a resurselor și o coordonare superioară între sectoare, conducând la o dezvoltare armonioasă a întregului teritoriu. Mai mult, fiecare obiectiv strategic va fi asociat cu un set de indicatori de monitorizare, permițând evaluarea obiectivă a progresului. De exemplu, obiectivul de "coeziune socială" va fi monitorizat prin indicatori precum suprafața de spațiu verde pe locuitor sau timpul mediu de acces la servicii publice. Astfel, strategia devine un document viu, un instrument de management care poate fi evaluat și ajustat periodic pentru a-și menține relevanța. În final, PUG-ul, fundamentat pe această strategie, transcende funcția de simplă reglementare a construirii. El devine o declarație a modului în care comunitatea își imaginează viitorul și un plan de acțiune pentru a atinge acea viziune.

1.2. Cadrul Legislativ și Normativ Aplicabil

Strategia de Dezvoltare Spațială se ancorează într-un ansamblu complex de acte normative care guvernează amenajarea teritoriului și urbanismul în România. Documentul de referință este Legea nr. 350/2001, care stabilește atât principiile directe ale planificării – dezvoltare durabilă, transparență decizională, protejarea patrimoniului și supremația interesului public – cât și ierarhia documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanism (PATN > PATZ > PATJ > PUG > PUZ > PUD). Strategia operaționalizează aceste principii la nivel local, asigurând conformitatea cu cadrul legal superior.

Pe lângă legea de bază, sunt luate în considerare și integrate acte normative sectoriale cu impact teritorial direct. Printre acestea se numără, cu titlu de exemplu:

- a) Protecția mediului: Ordonanța de Urgență nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, care impune constrângeri și oportunități legate de conservarea biodiversității și a habitatelor.
- b) Infrastructura de transport: Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, care definește zonele de protecție și siguranță ale acestora, cu implicații directe asupra regimului de construire.
- c) Patrimoniul cultural: Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, care instituie regimuri speciale de intervenție în zonele construite protejate și în zonele de protecție a monumentelor.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Studiu Strategia de Dezvoltare Spațială

d) Sănătatea publică: Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică, care stabilește distanțe minime de protecție sanitară față de diverse obiective (ferme, cimitire, stații de epurare).

Corelarea cu aceste prevederi este o condiție esențială pentru a asigura fezabilitatea tehnică și legalitatea propunerilor din PUG.

Un alt palier normativ cu caracter director este reprezentat de documentațiile de amenajare a teritoriului de rang superior. Strategia de dezvoltare a UAT trebuie să fie în deplină concordanță cu prevederile Planului de Amenajare a Teritoriului Național (PATN), Zonal (PATZ, dacă este cazul) și, în special, cu Planul de Amenajare a Teritoriului Județean (PATJ). De exemplu, dacă PATJ stabilește un coridor pentru o infrastructură majoră de transport care traversează UAT, strategia locală trebuie să preia această constrângere, definind măsuri de protecție și reguli de construire adiacente. Această subordonare ierarhică asigură coerența planificării la scară regională și națională.

De asemenea, sunt analizate și integrate documente strategice relevante la nivel local sau regional, care, deși nu au forța juridică a unui act normativ, exprimă intenții asumate și orientări de dezvoltare. Printre acestea se numără Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană (SIDU) a polului de creștere din care UAT face parte, Planul de Mobilitate Urbană Durabilă (PMUD) sau Agenda Locală 21. Integrarea obiectivelor din aceste documente în strategia de dezvoltare spațială asigură sinergia între eforturile de planificare la diverse scări și evită contradicția politicilor publice locale, maximizând astfel impactul investițiilor publice. În final, cadrul legislativ nu este privit doar ca o sursă de constrângeri, ci și de oportunități. Multe acte normative sunt corelate cu instrumente de implementare, inclusiv programe de finanțare. Cunoașterea aprofundată a acestui cadru permite strategiei să alinieze dezvoltarea locală la prioritățile și resursele disponibile la nivel național și european.

1.3. Metodologia de Elaborare a Strategiei

Parcursul metodologic pentru elaborarea Strategiei de Dezvoltare Spațială este structurat pe un flux logic de cinci etape interconectate, asigurând o tranziție riguroasă de la analiza datelor de intrare la formularea unor propuneri coerente și fundamentate. Această abordare garantează trasabilitatea completă a procesului decizional.

Fluxul metodologic utilizat poate fi descris conceptual astfel:



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Studiu Strategia de Dezvoltare Spațială

- 1. Documentare și Analiza Datelor Primare:** Această etapă fundamentală a constat în colectarea, prelucrarea și validarea informațiilor relevante din surse oficiale. Au fost agregate date de la recensământul populației și locuințelor, statistici economice sectoriale, planuri cadastrale, date GIS privind cadrul natural și infrastructura, precum și concluziile studiilor de fundamentare existente. Această bază de date a constituit materia primă pentru diagnosticul teritorial.
- 2. Diagnosticul Multicriterial:** Etapa a doua a implicat o analiză aprofundată a teritoriului din multiple perspective: cadrul natural și starea mediului; evoluția demografică și socială; dinamica economică și piața muncii; starea infrastructurii tehnico-edilitare și a mobilității. Pentru fiecare componentă au fost identificați indicatori cheie, au fost analizate tendințele evolutive și au fost identificate principalele disfuncționalități și potențiale. Analiza a culminat cu elaborarea unei sinteze SWOT (Puncte Tari, Puncte Slabe, Oportunități, Amenințări), care a structurat constatările analitice într-un format strategic.
- 3. Gândire Prospectivă și Scenarii de Dezvoltare:** Pe baza diagnozei, au fost construite trei scenarii alternative de dezvoltare (tendențial, dezvoltare durabilă și dezvoltare policentrică), fiecare explorând o cale distinctă de evoluție pe termen lung. Fiecare scenariu a fost evaluat din punct de vedere al impactului său spațial, economic, social și de mediu. Acest demers a asigurat o decizie informată cu privire la direcția strategică de urmat, bazată pe o analiză comparativă transparentă a consecințelor fiecărei opțiuni majore.
- 4. Consultare Publică și Implicarea Actorilor Locali:** Un pilon esențial al metodologiei a fost procesul participativ, desfășurat pe parcursul tuturor etapelor. Au fost organizate întâlniri publice, dezbateri tematice și ateliere de lucru cu cetățenii, reprezentanții mediului de afaceri, organizații non-guvernamentale și experți locali. Feedback-ul colectat a fost utilizat pentru a calibra diagnosticul, a îmbogăți scenariile și a legitima viziunea de dezvoltare, garantând astfel că strategia finală reflectă atât analiza tehnică, cât și aspirațiile comunității.
- 5. Sinteza și Formularea Strategică:** Etapa finală a constat în sinteza tuturor rezultatelor. Pe baza scenariului strategic ales și a feedback-ului din procesul participativ, a fost formulată viziunea de dezvoltare, au fost definite direcțiile strategice și axele prioritare de intervenție. Ulterior, acestea au fost detaliate sub forma unor politici spațiale concrete și a unui portofoliu de proiecte structurante, care vor fi transpuse în reglementări și planșe în cadrul PUG. Acest



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Studiu Strategia de Dezvoltare Spațială

flux metodologic asigură o legătură logică și auditabilă între fiecare dată de intrare și fiecare propunere finală 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

Studiu Strategia de Dezvoltare Spațială

2. ANALIZA CONTEXTULUI REGIONAL ȘI JUDEȚEAN

Dezvoltarea unității administrativ-teritoriale (UAT) este direct condiționată de cadrul teritorial extins în care se înscrie, nicio localitate neevoluând în izolare. Acest capitol se concentrează pe interdependențele și condiționările reciproce dintre UAT și contextul regional și județean, asigurând alinierea viziunii locale la direcțiile strategice de rang superior și valorificarea oportunităților oferite de dinamica zonală. Sunt cartografiate relațiile de planificare ierarhică, rețelele funcționale și impactul proiectelor de anvergură regională.

Metodologia se fundamentează pe o analiză comparativă a documentelor strategice de la nivel național, regional și județean, corelată cu date statistice privind fluxurile teritoriale. Sunt examinate prevederile relevante din Planul de Amenajare a Teritoriului Județean, datele statistice oficiale privind navetismul pentru muncă și educație, precum și rolul UAT în structurile de cooperare teritorială. Limitele analizei sunt date de disponibilitatea și granularitatea datelor la scară regională. Abordarea multinivel evaluează modul în care politicile macro influențează dinamica locală și, invers, cum poate contribui dezvoltarea locală la atingerea obiectivelor regionale.

2.1. Corelarea cu Documentațiile de Amenajare a Teritoriului de Rang Superior (PATN, PATJ)

Constatarea factuală, conform Legii nr. 350/2001, este că sistemul de planificare în România are o structură ierarhică, în care prevederile documentațiilor de nivel superior au caracter director pentru cele de nivel inferior. Problema clară pentru orice strategie locală este, așadar, de a transpune corect aceste directive supra-locale, evitând conflictele normative. Consecința este că viziunea de dezvoltare a UAT trebuie să se încadreze în direcțiile strategice stabilite la nivel național, prin Planul de Amenajare a Teritoriului Național (PATN), și la nivel județean, prin Planul de Amenajare a Teritoriului Județean (PATJ). Demersul este unul de identificare a sinergiilor, nu doar de conformare pasivă.

Sunt examinate cu prioritate secțiunile relevante din PATN, precum Secțiunea I - Căi de comunicație, Secțiunea a III-a - Zone protejate și Secțiunea a IV-a - Rețeaua de localități. Acestea identifică coridoarele de infrastructură majoră, zonele cu statut special de protecție sau ierarhia urbană care influențează direct teritoriul UAT. Dacă teritoriul este traversat de un coridor rezervat pentru o viitoare autostradă, strategia locală trebuie să preia această constrângere în mod



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Studiu Strategia de Dezvoltare Spațială

imperativ. Implicația pentru PUG este definirea unor zone de protecție adecvate, care pot fi transformate dintr-o limitare într-o oportunitate de conectivitate. Similar, prezența unor arii naturale protejate, conform OUG nr. 57/2007, impune un regim de dezvoltare specific, orientat spre conservare și ecoturism.

La nivel județean, analiza se concentrează pe prevederile specifice ale PATJ, document ce adaptează politicile naționale la contextul regional. Se urmăresc dezvoltarea rețelei de drumuri județene, localizarea parcurilor industriale propuse sau politica de gestionare a resurselor de apă. Corelarea cu PATJ este esențială pentru a asigura că proiectele locale pot beneficia de sprijin și finanțare în cadrul programelor județene și pentru a se alinia la o viziune de dezvoltare teritorială echilibrată. Această etapă definește cadrul de manevră în care se poate înscrie strategia locală.

Analiza de corelare nu se rezumă la preluarea constrângerilor, ci implică și o evaluare critică a oportunităților. Prevederile din PATN și PATJ pot oferi UAT argumente solide pentru a-și susține proiectele strategice. Dacă PATJ desemnează UAT ca parte a unui pol de dezvoltare secundar, strategia locală poate construi pe această recunoaștere pentru a atrage investiții și a prioritiza proiecte specifice. Se creează astfel o legătură bidirecțională, în care planificarea locală nu doar se conformează, ci și contribuie activ la materializarea obiectivelor de rang superior, transformând planificarea într-un proces de cooperare verticală.

2.2. Analiza Relațiilor Funcționale în Teritoriu

Constatarea de bază este că dezvoltarea unei localități este profund influențată de fluxurile de persoane, bunuri, servicii și informații care ignoră limitele administrative. Problema este că o planificare bazată strict pe aceste limite riscă să ignore legături esențiale. Consecința este necesitatea de a analiza aceste fluxuri pentru a înțelege gradul de interdependență și pentru a contura profilul funcțional real al UAT, utilizând o abordare inspirată de conceptul de "regiuni funcționale".

Un prim aspect analizat este navetismul pentru muncă, un indicator puternic al relațiilor funcționale. Pe baza datelor de la recensământ și a studiilor de trafic, se conturează bazinul de muncă, identificând destinațiile forței de muncă locale și ponderea persoanelor din alte localități care lucrează pe teritoriul analizat. Un grad ridicat de navetism către un pol urban principal indică o dependență economică. Implicația pentru PUG este dublă: pe de o parte, îmbunătățirea infrastructurii de transport public pentru navetiști, iar pe de altă parte, dezvoltarea de politici de atragere a investițiilor care să creeze locuri de muncă la nivel local.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Studiu Strategia de Dezvoltare Spațială

Similar, se analizează relațiile funcționale din perspectiva accesului la servicii publice și comerciale. Se evaluează în ce măsură UAT dispune de servicii de educație (liceală), sănătate (spitale) sau comerț specializat și care este dependența față de polii urbani apropiați. O dependență ridicată definește ariile de influență și fundamentează decizii strategice. Constatarea că locuitorii se deplasează preponderent către un municipiu apropiat pentru servicii medicale specializate are ca implicație pentru PUG necesitatea de a rezerva terenuri pentru un viitor centru medical sau de a optimiza rutele de transport public către spitalul regional, în loc de a planifica investiții publice nerealistice.

Relațiile economice reprezintă un alt pilon al analizei. Se investighează legăturile dintre companiile locale și piața regională, lanțurile de aprovizionare, precum și specializarea economică a UAT în contextul mai larg. Înțelegerea acestor dinamici permite strategiei să identifice nișe de dezvoltare. Implicația pentru PUG este de a sprijini clusterelor economice locale, de exemplu, prin crearea de zone specifice pentru unități de procesare a produselor agricole sau prin dezvoltarea de infrastructură logistică. Se promovează astfel o specializare inteligentă care să completeze, nu să concureze inutil, economiile învecinate.

În final, se analizează relațiile de recreere și turism, identificând dacă UAT este o destinație pentru turismul de weekend sau dacă locuitorii săi se deplasează către alte zone pentru agrement. Potențialul turistic este evaluat în contextul ofertei regionale. O astfel de analiză poate fundamenta dezvoltarea de produse turistice integrate la nivel de microregiune. În esență, acest subcapitol construiește o imagine dinamică a UAT, definită nu prin granițele sale, ci prin rețeaua sa vie de interacțiuni.

2.3. Rolul și Poziția Comunei în Rețeaua de Localități

Constatarea, bazată pe analizele anterioare, este că definirea identității teritoriale este un pas esențial pentru formularea unei viziuni de dezvoltare autentice și realiste. Problema este de a traduce datele analitice într-un profil strategic clar. Consecința este formularea răspunsului la întrebarea: "Ce tip de localitate este și ce dorește să devină UAT în contextul regional?". Implicația pentru PUG este că întregul set de reglementări trebuie să derive din acest rol asumat.

Pe baza ierarhiei stabilite de {"Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a IV-a Rețeaua de localități"} [Parlamentul României, "Legea nr. 351/2001", Monitorul Oficial, 2001], se confirmă rangul actual al localității și se evaluează dacă acesta mai corespunde realităților demografice și funcționale. Se analizează dacă localitatea



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Studiu Strategia de Dezvoltare Spațială

îndeplinește criteriile pentru rangul pe care îl deține și dacă există premisele de a aspira la un rang superior. O comună cu o creștere demografică rapidă poate analiza oportunitatea de a deveni oraș, în timp ce o comună cu un declin demografic poate avea nevoie de strategii de revitalizare.

În funcție de relațiile funcționale, se definește profilul UAT utilizând o tipologie clară:

1. **Localitate-satelit rezidențială:** puternic dependentă de un pol urban major, cu fluxuri de navetism intense.
2. **Pol de echilibru secundar:** oferă locuri de muncă și servicii pentru localitățile mai mici din jur.
3. **Nod de tranzit:** dezvoltarea sa este influențată de o infrastructură de transport majoră.
4. **Localitate cu profil specializat:** turistic, agricol sau industrial.

Identificarea acestui profil dominant este crucială, deoarece fiecare tipologie implică strategii diferite: o localitate-satelit trebuie să gestioneze presiunea imobiliară și transportul, în timp ce un pol secundar trebuie să consolideze serviciile.

Analiza se extinde asupra rolului UAT în contextul politicilor de coeziune, precum cele definite în {"Agenda Teritorială 2030"} [EU Ministers responsible for Spatial Planning, "Territorial Agenda 2030", 2020]. Se evaluează cum se poate încadra UAT în conceptele de dezvoltare policentrică, regiuni funcționale urban-rurale sau tranziție justă. De exemplu, UAT ar putea juca un rol activ în consolidarea unei rețele policentrice la nivel județean, preluând funcțiuni pentru a degreva presiunea de pe centrul urban principal. Această perspectivă deschide noi orizonturi de gândire strategică și potențiale surse de finanțare.

În final, sunt formulate concluzii strategice clare privind poziționarea UAT. Se sintetizează avantajele competitive (poziție geografică, resurse) și vulnerabilitățile structurale (dependența economică, infrastructura deficitară). Pe baza acestui profil, se poate contura o direcție strategică: își propune UAT să-și consolideze rolul actual sau aspiră la o re poziționare? Răspunsul la această întrebare, fundamentat pe analizele din acest capitol, reprezintă piatra de temelie pentru formularea viziunii de dezvoltare.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Studiu Strategia de Dezvoltare Spațială

3. DIAGNOZA MULTI-CRITERIALĂ INTEGRATĂ A TERITORIULUI

Acest capitol fundamentează deciziile strategice printr-o sinteză a studiilor de fundamentare, transformând un volum extins de date sectoriale într-o imagine coerentă a realităților teritoriale. Analiza multicriterială corelează date statistice oficiale, analize GIS și concluziile studiilor de fundamentare, culminând cu o diagnoză SWOT (Puncte Tari, Puncte Slabe, Oportunități, Amenințări) care traduce constatările analitice într-un format strategic. Fiecare analiză sectorială este direct conectată la implicațiile concrete pentru Planul Urbanistic General (PUG), asigurând astfel o punte logică între starea de fapt și reglementările necesare pentru viitorul comunei.

3.1. Cadrul Natural și Starea Mediului

Vulnerabilitatea la inundații afectează o suprafață de 250 de hectare în zonele joase ale luncilor râului Someșul Mic. Problema centrală derivată din această constatare este riscul pentru siguranța persoanelor și a bunurilor. Consecința directă este impunerea, prin PUG, a unor constrângeri severe de construire, conform Legii apelor nr. 107/1996. Regulamentul Local de Urbanism (RLU) va institui interdicția totală de construire în zonele de risc ridicat și va impune cote minime de construire pentru zonele cu risc mediu, limitând astfel potențialul de dezvoltare în aceste perimetre, dar asigurând protecția vieților și a investițiilor.

Calitatea factorilor de mediu este eterogenă, prezentând riscuri specifice. În două puncte de monitorizare, asociate traficului de pe DN1, au fost înregistrate depășiri punctuale ale indicatorului de pulberi în suspensie (PM10). Problema majoră este însă gestionarea deficitară a deșeurilor, cu un grad de acoperire a serviciilor de salubritate de doar 65% în satele componente și existența a trei depozite neconforme. Implicațiile pentru PUG sunt de natură operațională: este necesară rezervarea în KILO_CAROUL [X04, Y11] a unui teren de 2 hectare pentru o stație de sortare și un centru de colectare a deșeurilor, alături de reglementarea zonelor de protecție sanitară aferente, în conformitate cu normele legale.

Teritoriul include două arii naturale protejate de interes local, cu o suprafață totală de 80 ha, însă presiunea antropică din zonele tampon duce la fragmentarea habitatelor. PUG-ul trebuie să definească precis regimul de construire în vecinătatea acestor arii. RLU va transpune planurile de management în reguli clare, care să reconcilieze protecția biodiversității cu dezvoltarea unor



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Studiu Strategia de Dezvoltare Spațială

activități economice compatibile, precum ecoturismul, creând astfel o zonă de tranziție funcțională între conservare și dezvoltare.

Tabelul 1 - Indicatori de mediu și implicații pentru PUG

Indicator	Valoare Măsurată	Prag Admis	Tendență	Implicație PUG
Calitate aer (PM10)	55 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (medie anuală)	40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	În creștere	Politici de management al traficului și plantări de aliniament.
Acoperire canalizare	45%	100%	Stagnare	Program prioritar de investiții pentru extinderea rețelei.
Suprafață împădurită	18%	25% (țintă locală)	În scădere	Delimitarea zonelor cu interdicție de construire și program de reîmpădurire.
Rata de reciclare	12%	50% (țintă UE)	Creștere lentă	Rezervare teren pentru infrastructura de economie circulară.

Constrângeri suplimentare sunt impuse de relief și geotehnică. Aproximativ 15% din suprafața administrativă, în special în satele Dealul Mic și Valea Adâncă, este afectată de alunecări de teren active. Problema este riscul la adresa siguranței construcțiilor. Consecința pentru PUG este transpunerea hărților de risc în planșele de reglementări, prin instituirea de interdicții definitive de construire și impunerea de condiții tehnice specifice pentru autorizare în zonele cu risc mediu.

Resursele de sol, cu 4.500 ha de terenuri agricole de fertilitate ridicată, oferă un potențial semnificativ pentru agricultura ecologică. Problema este tendința de extindere necontrolată a intravilanului în detrimentul acestor terenuri. PUG-ul trebuie să adopte o politică funciară clară, care să protejeze terenurile agricole de valoare și să direcționeze dezvoltarea rezidențială către zonele mai puțin productive, asigurând sustenabilitatea pe termen lung a resursei de sol.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Studiu Strategia de Dezvoltare Spațială

3.2. Populație, Habitat și Coeziune Socială

La 1 ianuarie 2024, populația comunei era de 8.250 de locuitori, înregistrând o creștere medie anuală de +2,5% în ultimul deceniu. Problema majoră este dezechilibrul demografic intern: vatra principală a atras peste 1.500 de noi locuitori, în timp ce satele periferice se confruntă cu depopulare. Consecința este o presiune crescândă asupra infrastructurii din zona centrală și o degradare a coeziunii sociale. Implicația pentru PUG este necesitatea adoptării unei strategii policentrice, care să vizeze revitalizarea satelor prin crearea de sub-centre de servicii și îmbunătățirea conectivității, pentru o dezvoltare teritorială echilibrată.

Structura pe grupe de vârstă indică o populație tânără, dar și un deficit de dotări de 200 de locuri în creșe și grădinițe în zona centrală, și o lipsă de centre de zi pentru vârstnici în satele îmbătrânite. Implicația operațională este rezervarea, prin PUG, a terenurilor necesare pentru viitoarele dotări de educație în KILOCAROUL [X08, Y09] și pentru un centru de vârstnici în KILOCAROUL [X06, Y07]. Aceste rezervări trebuie să aibă un regim juridic care să le protejeze de specula imobiliară.

Analiza fondului de locuințe, format din 3.100 de unități, relevă că 40% a fost construit înainte de 1980, având un confort redus și o eficiență energetică scăzută. Problema este calitatea neuniformă a locuirii, cu zone noi dezvoltate haotic și zone vechi degradate. PUG și RLU trebuie să intervină printr-un set de reguli stricte pentru dezvoltările noi (condiționarea autorizării de existența infrastructurii) și prin delimitarea unor perimetre de regenerare urbană pentru zonele defavorizate, unde se vor aplica programe de reabilitare.

Coeziunea socială este afectată de segregarea teritorială și de lipsa spațiilor publice de calitate. Disfuncționalitatea majoră este deficitul de locuri de întâlnire și interacțiune, esențiale pentru construirea capitalului social. Concluzia pentru PUG este necesitatea urgentă de a reglementa și de a rezerva terenuri pentru o rețea ierarhizată de spații publice, de la parcuri centrale la scuaruri de cartier, asigurând acces echitabil pentru toți locuitorii.

Fenomenul migrației pozitive, deși un indicator al atractivității, generează o cerere crescută pentru locuire individuală, cu grădină, punând presiune pe resursele de teren și infrastructură. Problema este gestionarea acestei dinamici pentru a evita creșterea necontrolată a prețurilor imobiliare și extinderea urbană de tip "sprawl". Implicația pentru PUG este necesitatea de a elabora politici de locuire diversificate, care să echilibreze cererea cu protejarea peisajului și să promoveze forme de locuire mai dense și mai eficiente în utilizarea terenului.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Studiu Strategia de Dezvoltare Spațială

3.3. Activități Economice și Piața Muncii

Profilul economic al comunei este dominat de sectorul de servicii (55% din cifra de afaceri), însă specializarea redusă și dependența de un număr limitat de ramuri constituie o vulnerabilitate la șocurile sectoriale. Problema este lipsa de diversitate a oportunităților economice. Consecința pentru PUG este necesitatea de a promova, printr-o politică spațială proactivă, diversificarea economică, prin crearea de condiții pentru atragerea de noi activități, în special în turismul rural și industria ușoară nepoluantă.

Analiza pieței muncii arată o rată a șomajului de 3,2%, însă ascunde o problemă structurală: neconcordanța dintre calificări (excedent în agricultură) și cerințe (deficit în IT și servicii). Această disfuncționalitate alimentează navetismul, 40% din populația activă lucrând în afara localității. PUG-ul trebuie să propună localizarea unor noi funcțiuni economice care să valorifice potențialul uman existent, reducând dependența de polul urban principal. O soluție este crearea unor mici hub-uri economice în localitățile secundare, care să găzduiască spații de co-working și ateliere.

Concentrarea activităților economice de-a lungul axelor de transport generează congestie și conflicte funcționale cu zonele rezidențiale. Strategia PUG trebuie să promoveze un model de distribuție mai echilibrat. Implicația este definirea unor zone cu profil economic clar, evitând amestecul haotic. Se propune o zonă pentru industrie ușoară și logistică în KILOCAROUL [X10, Y12], cu acces la drumul național, și zone pentru dezvoltare turistică în KILOCAROURILE [X05, Y06] și [X06, Y06], cu reglementări specifice.

Potențialul turistic, deși ridicat, este sub-valorificat din cauza lipsei infrastructurii de primire. PUG-ul trebuie să contribuie la acest obiectiv prin protejarea zonelor cu valoare turistică, definirea de zone specifice pentru pensiuni și reglementarea traseelor tematice. Aceste acțiuni vor transforma potențialul într-un produs turistic concret.

Tabelul 2 - Matrice potențial turistic și acțiuni PUG

Resursă	Stare actuală	Potențial	Acțiuni PUG
Peisaj colinar	Bună, neprotejat	Ridicat	Instituire zonă de peisaj protejat; reglementare trasee belvedere.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Studiu Strategia de Dezvoltare Spațială

Resursă	Stare actuală	Potențial	Acțiune PUG
Tradiții locale	În declin	Mediu	Delimitare zonă pentru ateliere meșteșugărești și piață de produse locale.
Patrimoniul construit	Degradat	Ridicat	Instituire zonă protejată cu reguli stricte de intervenție și reabilitare.
Gastronomie	Slab valorificată	Ridicat	Reglementare pentru înființarea de puncte gastronomice locale.

Sectorul agricol, deși important, se confruntă cu fragmentarea terenurilor. Strategia poate sprijini acest sector prin măsuri integrate în PUG, precum definirea de perimetre pentru comasarea terenurilor și zone pentru mici unități de procesare sau piețe de desfacere, crescând astfel valoarea adăugată a producției locale.

3.4. Infrastructură, Echipare Tehnică și Mobilitate

Gradul de acoperire cu rețeaua publică de alimentare cu apă este de 70%, iar cu rețeaua de canalizare de 45%, existând decalaje majore între vatra principală și satele componente. Problema nu este doar de extindere, ci și de modernizare, rețeaua având pierderi estimate la 25%. Consecința este o presiune constantă asupra mediului și costuri ridicate. PUG-ul trebuie să prioritizeze extinderea și reabilitarea rețelelor prin rezervarea coridoarelor tehnice necesare și condiționarea dezvoltărilor noi de racordarea la sistemul centralizat.

Rețeaua de drumuri, cu o lungime de 120 km, are o problemă critică de calitate: 50% din străzile locale sunt neasfaltate. Această disfuncționalitate generează congestie și acces dificil. Soluția, transpusă în PUG, implică o ierarhizare clară a rețelei stradale (principale, secundare, locale), definirea de profiluri transversale adecvate care să includă obligatoriu infrastructură pentru pietoni și bicicliști și un program multianual de investiții în modernizare.

Sistemul de mobilitate este puternic dezechilibrat în favoarea transportului individual. Problema este dependența de mașina personală, cu consecințe negative asupra mediului și a echității sociale. Strategia trebuie să propună, prin intermediul unui Plan de Mobilitate Urbană Durabilă (PMUD), o schimbare de paradigmă. PUG-ul va transpune principiile acestui plan prin crearea unei rețele



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Studiu Strategia de Dezvoltare Spațială

coerente de trotuare și piste pentru biciclete, consolidarea transportului public și măsuri de calmare a traficului în zonele rezidențiale.

Echiparea energetică și de telecomunicații este aproape completă pentru rețeaua electrică (98%), dar necesită modernizare pentru a face față noilor cerințe. Problema este accesul limitat la rețele de fibră optică în zonele rurale. Implicația pentru PUG este necesitatea de a asigura, prin reglementări, coridoare pentru dezvoltarea viitoare a acestor rețele și de a promova infrastructura pentru stații de încărcare a vehiculelor electrice, anticipând tendințele viitoare. Sinteza arată că infrastructura reprezintă un blocaj major, iar investițiile în acest domeniu sunt o prioritate absolută.

3.5. Analiza SWOT și Concluzii Diagnostice

Analiza SWOT corelează factorii interni (puncte tari și slabe) cu cei externi (oportunități și amenințări) pentru a fundamenta direcțiile strategice. Punctele tari ale comunei Armonia sunt cadrul natural atractiv, poziția geografică favorabilă și o comunitate tânără. Acestea constituie activele strategice. Punctele slabe sunt vulnerabilitățile interne: infrastructura deficitară, economia slab diversificată și calitatea scăzută a fondului locativ vechi, care acționează ca frâne în calea dezvoltării.

Oportunitățile sunt factori externi favorabili, precum accesul la fonduri europene pentru dezvoltare rurală și creșterea cererii pentru locuire în zone periurbane. Amenințările sunt factori externi negativi, precum riscul unei crize economice regionale sau efectele schimbărilor climatice. Identificarea acestora permite dezvoltarea de măsuri de reziliență.

Tabelul 3 - Matrice SWOT și strategii derivate

	Puncte Tari (Strengths)	Puncte Slabe (Weaknesses)
Oportunități (Opportunities)	Strategii S-O: Valorificarea cadrului natural prin agroturism finanțat prin fonduri UE și atragerea de rezidenți calificați.	Strategii W-O: Utilizarea fondurilor pentru infrastructură verde pentru a rezolva deficitul de spații verzi și modernizarea rețelelor de utilități.
Amenințări (Threats)	Strategii S-T: Utilizarea comunității active pentru a crea	Strategii W-T: Diversificarea economiei pentru a reduce



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Studiu Strategia de Dezvoltare Spațială

	Puncte Tari (Strengths)	Puncte Slabe (Weaknesses)
	programe de reziliență la schimbări climatice și a promova produse locale.	vulnerabilitatea la crize regionale și implementarea de măsuri de adaptare climatică.

Concluzia generală este că viitorul comunei depinde de capacitatea de a mobiliza punctele tari pentru a valorifica oportunitățile, în timp ce lucrează sistematic pentru a reduce punctele slabe și a se proteja de amenințări. Comuna se află la o răscruce: poate continua pe o traiectorie inerțială, care va accentua problemele, sau poate adopta o viziune proactivă de dezvoltare durabilă. Această sinteză SWOT deschide calea către explorarea unor viitoruri posibile prin intermediul scenariilor de dezvoltare, oferind o bază factuală solidă pentru deciziile strategice ce vor urma.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Studiu Strategia de Dezvoltare Spațială

4. SCENARIILE DE DEZVOLTARE SPAȚIALĂ

Acest capitol fundamentează procesul de gândire prospectivă, explorând viitoruri alternative pentru dezvoltarea comunei Armonia. Demersul nu caută să prezică viitorul, ci să construiască instrumente de gândire coerente, care să permită o alegere strategică informată și conștientă de consecințele sale pe termen lung. Se analizează un set de două scenarii distincte, fiecare articulând o logică diferită de dezvoltare teritorială: Scenariul Tendențial (Inerțial), care proiectează continuarea tendințelor actuale, și Scenariul Dezvoltării Durabile și Inteligente, care propune o ruptură de paradigmă. Explorarea acestor alternative este ghidată de întrebări cheie precum: „Ce se întâmplă dacă nu schimbăm nimic?”, „Cum ar arăta o dezvoltare care prioritizează mediul și calitatea vieții?” și „Cum putem echilibra creșterea economică cu protecția resurselor?”, cartografiind opțiunile fără a stabili un verdict prematur.

Metodologia de construcție a scenariilor se bazează pe extrapolarea tendințelor identificate în capitolele de diagnoză și pe introducerea unor ipoteze de schimbare, inspirate de bunele practici și de cadrele strategice europene. Fiecare scenariu este modelat spațial pentru a ilustra impactul său asupra utilizării terenului și a formei urbane și este evaluat calitativ din punct de vedere al impactului său economic, social și de mediu. Sunt utilizate ca referințe conceptuale principii extrase din {"Agenda Teritorială 2030"} [EU Ministers responsible for Spatial Planning, "Territorial Agenda 2030", 2020], lucrările lui {"Kevin Lynch privind forma urbană bună"} [Lynch, Kevin, „The Image of the City”, 1960] și conceptele de {"design cu natura ale lui Ian McHarg"} [McHarg, Ian L., „Design with Nature”, 25th anniversary edition], pentru a asigura o fundamentare teoretică robustă. Analiza este calitativă în acest stadiu, cuantificarea precisă a indicatorilor urmând a fi realizată în etapele de implementare a Planului Urbanistic General.

4.1. Scenariul Tendențial (Inerțial)

Acest scenariu explorează consecințele continuării tendințelor actuale, fără o schimbare majoră de direcție strategică. Constatarea de bază este că, în absența unei politici proactive, dezvoltarea va urma calea celei mai mici rezistențe, fiind modelată preponderent de presiunea imobiliară și de decizii punctuale. Ipoteza centrală este o creștere demografică susținută de +2,5% anual, concentrată în vatra principală a localității și de-a lungul axelor de transport, similar cu dinamica din ultimul deceniu. Problema derivată din această logică inerțială este accentuarea dezechilibrelor teritoriale și sociale identificate în diagnoză. Se anticipează o extindere considerabilă a intravilanului cu aproximativ 150-200 ha în următorii zece ani, în principal prin conversia



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Studiu Strategia de Dezvoltare Spațială

terenurilor agricole, și o creștere a dependenței de transportul auto. Consecința pe termen lung este un model de dezvoltare de tip "urban sprawl", caracterizat prin densități scăzute, costuri ridicate de infrastructură și o calitate scăzută a vieții, un fenomen larg criticat în literatura de specialitate pentru ineficiența sa.

Din punct de vedere spațial, scenariul tendențial conduce la o formă urbană fragmentată și ineficientă. Extinderea rezidențială se va materializa sub forma unor ansambluri de locuințe individuale cu consum mare de teren (parcele de peste 500 mp), amplasate la periferie, în KILO_CAROURILE [X11, Y11] și [X12, Y10], fără a fi deservite corespunzător de rețele de utilități, servicii publice sau transport în comun. Această dispersie generează o serie de probleme cuantificabile:

1. Creșterea costurilor per capita pentru extinderea rețelelor de apă, canalizare și electricitate cu până la 40% față de o dezvoltare compactă.
2. Prelungirea distanțelor medii de deplasare zilnică cu 3-5 km, accentuând congestia pe drumurile principale (DN1, DJ107).
3. Degradarea peisajului rural și pierderea identității locale, prin înlocuirea graduală a zonelor agricole cu o suburbie generică. Spațiul public va continua să fie neglijat, fiind redus la funcția sa de tranzit, iar oportunitățile de interacțiune socială, așa cum sunt descrise de {"Jan Gehl în 'Viața între clădiri'"} [Gehl, Jan, „Cities for People”, 2010], vor scădea drastic.

Impactul socio-economic al acestui scenariu este ambivalent pe termen scurt, dar negativ pe termen lung. Inițial, sectorul construcțiilor poate genera un impuls economic local și poate răspunde cererii de locuire. Totuși, pe termen lung, acest model este nesustenabil.

- A. Costurile de întreținere a unei infrastructuri supradimensionate și ineficiente vor depăși capacitatea bugetului local, ducând la o calitate slabă a serviciilor publice și la creșterea taxelor locale.
- B. Segregarea socială se va accentua, cu zone rezidențiale noi ocupate de grupuri cu venituri mari și zone vechi, centrale sau rurale, lăsate în urmă, confruntându-se cu degradarea fondului construit.
- C. Lipsa de diversitate economică va persista, comuna rămânând un "dormitor" pentru polul urban principal, fără a dezvolta o bază economică proprie, robustă. Accesul la servicii esențiale



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Studiu Strategia de Dezvoltare Spațială

(educație, sănătate) va deveni tot mai dependent de mașina personală, accentuând inechitățile pentru persoanele fără acces la transport motorizat, precum vârstnicii sau tinerii.

Din perspectiva mediului, scenariul inerțial este cel mai dăunător și încalcă implicit principiile DNSH. Impermeabilizarea a peste 100 ha de teren agricol va crește riscul de inundații locale și va reduce capacitatea de retenție a apei cu până la 30%. Creșterea traficului auto estimată la +20% va duce la o înrăutățire a calității aerului (depășiri ale limitelor pentru PM2.5) și la poluare fonică. Presiunea asupra ariilor naturale protejate va crește, pe măsură ce dezvoltarea se va apropia de zonele tampon, generând fragmentarea habitatelor. Modelul de consum extensiv de resurse (teren, energie, apă) este în contradicție directă cu principiile dezvoltării durabile și cu obiectivele de mediu asumate la nivel național și european. {"Acest scenariu reprezintă o continuare a modelului 'Domină și Distruge', în care logica pe termen scurt a profitului imobiliar ignoră costurile pe termen lung suportate de mediu și de comunitate."} [McHarg, Ian L., „Design with Nature”, 25th anniversary edition].

Concluzia pentru scenariul tendențial este una de avertisment. Deși pare cea mai "naturală" cale de dezvoltare, fiind o continuare a ceea ce se întâmplă deja, ea conduce pe termen mediu și lung la un blocaj sistemic. Costurile economice, sociale și de mediu devin prohibitive, iar calitatea vieții se degradează. Acest scenariu funcționează ca un "baseline" negativ, un etalon față de care orice alternativă strategică trebuie să demonstreze o îmbunătățire semnificativă. El subliniază urgența unei schimbări de paradigmă în planificarea locală, o tranziție de la o dezvoltare reactivă, ghidată de piață, la una proactivă și vizionară, pregătind astfel terenul pentru explorarea unui model alternativ, bazat pe principii de durabilitate și inteligență teritorială.

4.2. Scenariul Dezvoltării Durabile și Inteligente

Acest scenariu propune o ruptură de paradigma inerțială, fundamentându-se pe o viziune proactivă, care plasează calitatea vieții, reziliența și protecția mediului în centrul procesului de planificare. Ipoteza centrală este că dezvoltarea nu trebuie să fie extensivă, ci intensivă și inteligentă, valorificând resursele existente și minimizând impactul negativ asupra mediului. Scenariul se aliniază la obiectivele {"Agendei Teritoriale 2030"} [EU Ministers responsible for Spatial Planning, "Territorial Agenda 2030", 2020], vizând o "Europă Justă și Verde" la scară locală. Principiile directe ale acestui model sunt:

1. Compactarea dezvoltării în interiorul intravilanului existent, prin regenerarea zonelor neutilizate și creșterea controlată a densității.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Studiu Strategia de Dezvoltare Spațială

2. Protejarea strictă a resurselor naturale și agricole, conform principiului {"proiectării cu natura"} [McHarg, Ian L., „Design with Nature”, 25th anniversary edition].
3. Prioritizarea mobilității durabile (mersul pe jos, cu bicicleta, transportul public).
4. Dezvoltarea unei economii locale circulare și diversificate.
5. Consolidarea unei rețele policentrice de servicii, pentru a reduce decalajele dintre localități.

Din punct de vedere spațial, acest scenariu propune o formă urbană fundamental diferită. În loc de expansiune, accentul se pune pe "dezvoltare interioară". Se identifică zone prioritare pentru regenerare urbană, precum fosta platformă industrială dezafectată din KILO_CAROUL [X07, Y08] (15 ha), terenuri virane în interiorul localităților (total 25 ha) sau zone cu fond construit degradat. Acestea devin puncte de intervenție pentru proiecte mixte, care combină locuirea cu servicii, spații de lucru și spații verzi, creând cartiere vibrante și cu o densitate moderată. Extinderea intravilanului este strict limitată la maximum 20 ha și permisă doar în zone adiacente țesutului urban existent, deservite deja de infrastructură. Se aplică principiul "marginilor moi", proiectând tranziții clare și funcționale între zonele construite și peisajul agricol sau natural, prin crearea de centuri verzi, parcuri agricole periurbane sau trasee de agrement. Această abordare conservă terenurile fertile și creează o identitate clară a localității, conform principiilor din {"A Pattern Language"} [Alexander, Christopher, et al., „A Pattern Language: Towns, Buildings, Construction”, 1977].

Mobilitatea este regândită radical. Se propune crearea unei rețele coerente de trotuare (reabilitare 30 km) și piste pentru biciclete (construire 25 km), care să conecteze toate zonele funcționale majore (centrul civic, școli, parcuri, zone comerciale). Transportul public este consolidat prin introducerea de 2 rute noi care deservește satele, un orar cadencat la 30 de minute și vehicule nepoluante. Măsurile de calmare a traficului (zone cu viteză redusă, intersecții supraînălțate) sunt implementate în zonele rezidențiale și în apropierea școlilor pentru a crește siguranța pietonilor. Investițiile se reorientează de la infrastructura pentru mașini către infrastructura pentru oameni, conform filosofiei de a crea {"orașe pentru oameni"} [Gehl, Jan, „Cities for People”, 2010]. Rezultatul este un mediu urban mai sigur, mai sănătos și mai puțin dependent de automobilul personal, reducând poluarea și încurajând un stil de viață activ. Conceptul rețelei de mobilitate durabilă propusă urmărește conectarea centrului comunei cu satele componente și cu zonele de agrement, asigurând o alternativă viabilă la transportul auto.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Studiu Strategia de Dezvoltare Spațială

Dezvoltarea economică este orientată spre sustenabilitate și valorificarea resurselor locale. Se propune crearea unui parc de afaceri pentru tehnologii verzi, a unui hub pentru procesarea produselor agricole locale și dezvoltarea unei rețele de pensiuni agroturistice. Se sprijină principiile economiei circulare, conform ideilor lui {"totul este conectat cu totul"} [Commoner, Barry, „The Closing Circle”, 1971], prin atragerea de afaceri care minimizează deșeurile și valorifică resursele în bucle închise. Dezvoltarea policentrică este un pilon al acestui scenariu. Se propune crearea de sub-centre de servicii în satele Dealul Mic și Valea Adâncă, dotate cu magazine de proximitate, puncte sanitare, spații de co-working și stații de transport public, pentru a reduce deplasările către centrul comunei și a crește calitatea vieții în zonele rurale. Aceasta contribuie la o distribuție mai echitabilă a oportunităților pe întreg teritoriul.

Protecția mediului este un principiu integrator, nu o constrângere sectorială. Toate proiectele trebuie să respecte principiul "Do No Significant Harm" (DNSH). Se propune extinderea sistemului de spații verzi prin crearea unei "infrastructuri verzi-albastre", care conectează parcurile, pădurile și cursurile de apă într-o rețea ecologică funcțională. Această rețea are multiple beneficii:

- a. susține biodiversitatea;
- b. contribuie la managementul apelor pluviale;
- c. oferă spații de recreere pentru comunitate;
- d. ameliorează microclimatul urban, combătând efectul de "insulă de căldură". Se aplică soluții bazate pe natură, cum ar fi acoperișuri verzi, grădini pluviale sau fațade vegetale, pentru a crește reziliența localității la efectele schimbărilor climatice. Acest scenariu tratează natura nu ca pe un decor, ci ca pe o infrastructură esențială.

4.3. Analiză Comparativă a Scenariilor

Alegerea unui parcurs strategic pentru dezvoltarea comunei nu poate fi o decizie arbitrară, ci trebuie să se bazeze pe o evaluare obiectivă a alternativelor. Acest subcapitol realizează o analiză comparativă a celor două scenarii prezentate – cel Tendențial și cel al Dezvoltării Durabile și Inteligente – utilizând un cadru de evaluare multicriterial. Scopul este de a evidenția avantajele și dezavantajele fiecărei opțiuni și de a oferi o fundamentare solidă pentru recomandarea strategică finală. {"Analiza se structurează pe un set de dimensiuni de performanță, inspirate de teoria



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Studiu Strategia de Dezvoltare Spațială

'forme de urbanism bune', care transcend simplii indicatori economici și abordează calitatea mediului construit din perspectiva experienței umane."} [Lynch, Kevin, „The Image of the City”, 1960].

Cadrul de evaluare se bazează pe cinci dimensiuni de performanță principale, care permit o judecată holistică asupra impactului fiecărui scenariu:

1. **Vitalitate:** Măsura în care forma urbană susține sănătatea, siguranța și bunăstarea biologică a locuitorilor și a ecosistemelor.
2. **Sens (Legibilitate):** Claritatea și coerența structurii spațiale, capacitatea locuitorilor de a se orienta și de a înțelege mediul înconjurător.
3. **Potrivire (Fit):** Gradul de congruență dintre forma spațială și comportamentele, acțiunile și cultura pe care le găzduiește.
4. **Acces:** Nivelul de accesibilitate, pentru toți locuitorii, la resurse, activități, locuri și informații esențiale.
5. **Control:** Măsura în care locuitorii pot controla și participa la modelarea spațiului pe care îl utilizează.

Fiecare scenariu este evaluat în raport cu aceste cinci dimensiuni, pentru a contura un profil complet al impactului său.

În ceea ce privește **Vitalitatea**, Scenariul Tendențial prezintă riscuri majore. Extinderea urbană necontrolată duce la poluare crescută, distrugerea habitatelor naturale și un stil de viață sedentar, dependent de mașină. În contrast, Scenariul Durabil promovează vitalitatea prin protejarea a peste 95% din terenurile agricole valoroase, încurajarea mobilității active (care poate reduce bolile asociate sedentarismului) și crearea unui mediu de viață mai sănătos. Legat de **Sens**, scenariul inerțial produce un peisaj monoton și dezorientant, o suburbie generică fără repere clare și cu o "imagibilitate" redusă. Scenariul Durabil, prin compactare, crearea de sub-centre distincte și protejarea identității locale, construiește un mediu mult mai lizibil, cu o identitate mai puternică.

Dimensiunea **Potrivire** este, de asemenea, mai bine adresată de Scenariul Durabil. {"Acesta creează o diversitate de spații (publice, private, mixte) care răspund mai bine nevoilor variate ale comunității (joc, interacțiune, muncă, relaxare)."} [Gehl, Jan, „Cities for People”, 2010]. Scenariul Tendențial, prin monofuncționalitatea sa rezidențială, oferă un grad scăzut de potrivire pentru alte activități, forțând deplasări lungi. În materie de **Acces**, scenariul inerțial exacerbează inechitățile, accesul la servicii fiind condiționat de deținerea unui autoturism. Scenariul Durabil, prin



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Studiu Strategia de Dezvoltare Spațială

dezvoltarea transportului public și crearea unei rețele policentrice, asigură un acces mult mai echitabil pentru toți locuitorii, indiferent de vârstă, venit sau status de mobilitate.

În final, la capitolul **Control**, Scenariul Tendențial, fiind rezultatul unor forțe de piață în mare parte anonime, oferă un grad redus de control comunitar asupra formei urbane. Scenariul Durabil, fiind un proiect conștient și planificat, bazat pe principii asumate și pe consultare publică, deschide mult mai multe oportunități pentru ca locuitorii să se implice în modelarea mediului lor de viață.

Tabelul 4 - Compararea performanței scenariilor de dezvoltare

Dimensiune de Performanță	Scenariul Tendențial (Inerțial)	Scenariul Dezvoltării Durabile și Inteligente	Justificare
Vitalitate	Scăzută	Ridicată	Scenariul Durabil reduce poluarea, protejează ecosistemele și promovează un stil de viață sănătos.
Sens (Legibilitate)	Scăzută	Ridicată	Scenariul Durabil creează o structură urbană clară, cu identitate, în contrast cu peisajul generic al extinderii.
Potrivire (Fit)	Scăzută	Ridicată	Mixitatea funcțională și diversitatea spațiilor din Scenariul Durabil răspund mai bine nevoilor complexe ale comunității.
Acces	Scăzut (Inechitabil)	Ridicat (Echitabil)	Scenariul Durabil asigură acces la servicii pentru toți locuitorii, nu doar pentru cei cu autoturism.
Control	Scăzut	Mediu-Ridicat	Scenariul Durabil este un proiect comunitar asumat, deschis



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Studiu Strategia de Dezvoltare Spațială

Dimensiune de Performanță	Scenariul Tendențial (Inerțial)	Scenariul Dezvoltării Durabile și Inteligente	Justificare
			participării, spre deosebire de dezvoltarea reactivă.

Concluzia acestei analize comparative este că, deși Scenariul Tendențial poate părea mai simplu de urmat pe termen scurt, el generează costuri și probleme semnificative pe termen lung. Scenariul Dezvoltării Durabile și Inteligente, deși implică un efort mai mare de planificare, coordonare și investiții direcționate, oferă pe termen lung un model de dezvoltare superior din toate punctele de vedere: mai eficient economic, mai echitabil social și mai sustenabil ecologic. Această evaluare nu este doar un exercițiu tehnic, ci o fundamentare a unei alegeri strategice conștiente, care va fi detaliată și justificată în capitolul următor.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Studiu Strategia de Dezvoltare Spațială

5. ALEGEREA ȘI JUSTIFICAREA SCENARIULUI STRATEGIC RECOMANDAT

Acest capitol fundamentează decizia strategică a întregului demers de planificare, articulând parcursul de dezvoltare asumat pentru comună. Alegerea scenariului nu este un act arbitrar, ci rezultatul unui proces transparent și auditabil, care corelează rigoarea tehnică a analizei multicriteriale cu legitimitatea democratică a consultării publice. Coerența viitorului Plan Urbanistic General depinde integral de soliditatea acestei alegeri, care trebuie să transforme opțiunile analitice într-un mandat clar pentru întregul set de reglementări urbanistice ce vor urma.

Procesul decizional este structurat pe doi piloni complementari pentru a garanta atât obiectivitatea, cât și legitimitatea. Primul pilon îl constituie o evaluare tehnică, realizată printr-o metodă de analiză multicriterială, care permite compararea riguroasă a scenariilor pe baza unui set de indicatori de performanță. Al doilea pilon este integrarea rezultatelor procesului de consultare publică, asigurând că percepțiile și aspirațiile comunității sunt luate în considerare. Prin combinarea acestor două abordări se formulează o recomandare strategică robustă, reprezentând opțiunea optimă din punct de vedere tehnic și, simultan, cea cu cele mai mari șanse de a fi susținută și implementată cu succes de comunitate.

5.1. Analiza Multicriterială a Scenariilor

Constatarea factuală este că fiecare scenariu de dezvoltare propune o viziune distinctă, cu impacturi diverse și adesea contradictorii. Problema clară pentru procesul decizional este cum să se compare aceste alternative complexe într-un mod structurat, transparent și auditabil, care să depășească simplele impresii subiective. Consecința este adoptarea unei analize multicriteriale (MCA) ca instrument decizional rațional, care permite ierarhizarea scenariilor pe baza performanței măsurabile în raport cu obiectivele strategice asumate. Implicația pentru PUG este că recomandarea finală va fi fundamentată pe o analiză robustă și pe deplin justificabilă.

Metodologia MCA se desfășoară în patru pași succesivi. Primul pas a constat în definirea unui set de 9 criterii de evaluare, derivate direct din obiectivele strategice și grupate pe trei domenii de impact: Mediu și Reziliență (40% pondere), Coeziune Socială și Calitatea Vieții (35% pondere), și Performanță Economică (25% pondere). Alocarea ponderilor reflectă prioritizarea strategică a unui model de dezvoltare în care capitalul natural și calitatea vieții sunt considerate fundamentale.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Studiu Strategia de Dezvoltare Spațială

Al doilea pas a fost evaluarea calitativă a impactului fiecărui scenariu asupra fiecărui criteriu, utilizând o scală de la negativ major (--) la pozitiv major (++)

Al treilea pas a fost calcularea unui scor sintetic ponderat. Rezultatul final al analizei, sintetizat în tabelul de mai jos, indică o performanță net superioară a Scenariului Dezvoltării Durabile și Inteligente, în special pe criteriile de mediu și sociale. Scenariul Tendențial, deși poate părea atractiv pe termen scurt prin prisma dezvoltării imobiliare, generează costuri și externalități negative majore pe termen lung, care îl fac nesustenabil.

Tabelul 5 - Analiză multicriterială scenarii și scoruri ponderate

Criteriu de Evaluare	Pondere (%)	Scenariu Tendențial (Impact Calitativ)	Scenariu Durabil (Impact Calitativ)
I. Mediu & Reziliență	40		
Protecția terenurilor agricole	15	-- (Negativ Major)	++ (Pozitiv Major)
Calitatea aerului și a apei	10	- (Negativ)	+ (Pozitiv)
Reziliența la schimbări climatice	15	-- (Negativ Major)	++ (Pozitiv Major)
II. Coeziune Socială & Calitatea Vieții	35		
Acces echitabil la servicii	15	- (Negativ)	++ (Pozitiv Major)
Calitatea spațiului public	10	-- (Negativ Major)	++ (Pozitiv Major)
Diversitatea ofertei de locuire	10	o (Neutru)	+ (Pozitiv)



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Studiu Strategia de Dezvoltare Spațială

Criteriu de Evaluare	Pondere (%)	Scenariu Tendențial (Impact Calitativ)	Scenariu Durabil (Impact Calitativ)
III. Performanță Economică	25		
Eficiența costurilor de infrastructură	10	-- (Negativ Major)	+ (Pozitiv)
Diversificare economică locală	10	o (Neutru)	++ (Pozitiv Major)
Atractivitate pentru investiții	5	+ (Pozitiv)	+ (Pozitiv)
Scor Sintetic Ponderat (Ilustrativ)	100	Negativ	Puternic Pozitiv

Al patrulea pas este interpretarea rezultatelor. Implicația directă a acestei analize tehnice este că Scenariul Dezvoltării Durabile și Inteligente reprezintă opțiunea superioară din punct de vedere al performanței pe termen lung. Această concluzie, deși solidă, necesită validare prin coroborarea cu preferințele exprimate ale comunității, pentru a asigura nu doar corectitudinea tehnică, ci și legitimitatea democratică a alegerii.

5.2. Sinteza Consultării Publice și Integrarea Opiniilor

Constatarea factuală este că un proces amplu de consultare publică a fost desfășurat pe parcursul elaborării strategiei, incluzând dezbateri, ateliere și un sondaj de opinie. Problema clară abordată a fost cum să se traducă acest volum de informații calitative și cantitative într-o concluzie strategică, utilizabilă în procesul decizional. Consecința este necesitatea unei sinteze riguroase, care să reflecte voința și aspirațiile locuitorilor. Implicația este că o strategie legitimată public are șanse exponențial mai mari de a fi implementată cu succes.

Analiza calitativă a discuțiilor din ateliere a relevat trei teme dominante:

1. O preocupare majoră pentru protejarea peisajului rural și a terenurilor agricole.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Studiu Strategia de Dezvoltare Spațială

2. O dorință clară de îmbunătățire a calității vieții, prin crearea de parcuri și spații pietonale.
3. O nevoie urgentă de modernizare a infrastructurii și de dezvoltare a unui transport public eficient.

Analiza cantitativă, bazată pe sondajul de opinie, confirmă aceste tendințe: o majoritate de 68% dintre respondenți a optat pentru Scenariul Dezvoltării Durabile și Inteligente. Această preferință a fost mai pronunțată în rândul tinerilor și al noilor rezidenți, indicând o schimbare de paradigmă în așteptările comunității.

Analiza a identificat și opinii divergente. Reprezentanți ai sectorului construcțiilor și-au exprimat îngrijorarea că limitarea extinderii intravilanului ar putea frâna dezvoltarea economică pe termen scurt. Această problemă subliniază necesitatea ca scenariul ales să includă măsuri de tranziție. Consecința este că restricționarea construcțiilor în extravilan trebuie însoțită de un program de stimulare a regenerării urbane și a reconversiei clădirilor vechi, pentru a oferi în continuare oportunități de investiții.

Sinteza generală a consultării publice indică un sprijin majoritar clar pentru o dezvoltare bazată pe durabilitate, controlată și axată pe calitatea vieții. Temerile legate de extinderea urbană haotică, trafic și pierderea spațiilor verzi sunt mai puternice decât dorința unei dezvoltări imobiliare nelimitate. Implicația este directă: orice scenariu recomandat trebuie să fie aliniat la aceste valori. Rezultatele consultării, coroborate cu cele ale analizei tehnice, oferă o dublă validare pentru direcția strategică, consolidând legitimitatea deciziei finale. Mai mult, procesul a avut și un rol co-creativ, propunerile concrete ale cetățenilor fiind colectate pentru a fi integrate în portofoliul de proiecte.

5.3. Justificarea Scenariului Strategic Recomandat

Constatarea finală este că atât analiza tehnică, cât și consultarea publică converg spre aceeași concluzie: superioritatea Scenariului Dezvoltării Durabile și Inteligente. Problema care se soluționează aici este formalizarea acestei convergențe într-o argumentație coerentă, care să legitimeze alegerea și să servească drept mandat pentru transpunerea viziunii în PUG și RLU. Consecința este adoptarea formală a recomandării de a urma un parcurs de dezvoltare bazat pe compactare, reziliență și calitatea vieții. Implicația este că această decizie, fundamentată pe date și susținută de comunitate, devine piatra de temelie a întregii documentații de urbanism.

Recomandarea se justifică pe trei paliere de performanță superioară pe termen lung:



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Studiu Strategia de Dezvoltare Spațială

1. **Economic:** Deși poate limita specula imobiliară pe termen scurt, scenariul construiește o economie locală mai rezilientă, diversificată și eficientă. Acesta reduce costurile pe termen lung cu infrastructura cu o valoare estimată între 20% și 30% și creează un cadru mai atractiv pentru investiții durabile.
2. **Social:** Scenariul promovează echitatea teritorială, asigurând un acces mai bun la servicii pentru locuitorii din toate satele și creând un mediu de viață mai sigur și mai sănătos.
3. **Ecologic:** Este singurul scenariu care răspunde adecvat provocărilor climatice și protejează patrimoniul natural, o resursă esențială pentru identitatea și atractivitatea pe termen lung a comunei.

Sprijinul majoritar din partea publicului conferă acestei direcții strategice o legitimitate democratică solidă, esențială pentru succesul implementării. Adoptarea unui scenariu susținut public crește exponențial șansele ca proiectele propuse să fie realizate.

Justificarea include și recunoașterea provocărilor. Tranziția de la un model extensiv la unul intensiv va necesita o capacitate administrativă sporită, instrumente financiare inovatoare și o schimbare de mentalitate. Strategia nu ignoră aceste provocări, ci le integrează și propune direcții de acțiune, precum politicile fiscale care să descurajeze lăsarea terenurilor neutilizate în intravilan, ca măsură de contracarare a potențialelor efecte negative asupra pieței imobiliare.

În contrast, respingerea Scenariului Tendințial este justificată de riscurile inacceptabile pe termen lung: costuri de infrastructură imposibil de susținut de bugetul local, degradare ireversibilă a mediului și accentuarea problemelor sociale precum segregarea și inechitatea. A alege calea inerțială ar însemna a transfera costurile dezvoltării actuale către generațiile viitoare, o abordare care contravine principiului fundamental al dezvoltării durabile. Recomandarea pentru Scenariul Durabil nu este doar o opțiune, ci o necesitate pentru a evita un viitor problematic. Această alegere fundamentală stabilește direcția busolei strategice, permițând capitolelor următoare să detalieze viziunea și proiectele concrete care vor transforma această opțiune strategică în realitate.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Studiu Strategia de Dezvoltare Spațială

6. VIZIUNEA DE DEZVOLTARE PE TERMEN LUNG A LOCALITĂȚII

Acest capitol constituie punctul culminant al demersului strategic, articulând imaginea unui viitor asumat pentru comuna Armonia și stabilind un mandat clar pentru întregul set de reglementări urbanistice ce vor urma. Viziunea de dezvoltare, derivată direct din scenariul strategic al dezvoltării durabile și inteligente, funcționează ca o busolă care orientează deciziile de planificare și investițiile, reflectând valorile comunității și principiile unei dezvoltări echilibrate, axate pe identitate, calitatea vieții și prosperitate. Acest cadru nu este un exercițiu retoric, ci un angajament pentru un proces continuu de îmbunătățire, ghidat de sustenabilitate și incluziune.

Metodologia de formulare a viziunii și a principiilor directoare este una de sinteză și articulare. Concluziile analizei comparative a scenariilor și rezultatele consultării publice sunt condensate într-o declarație de viziune inspirațională, dar riguros ancorată în realitatea factuală a teritoriului. Ulterior, elementele cheie ale acestei viziuni sunt transpuse într-un set de șase principii directoare, care funcționează ca reguli fundamentale și non-negociabile pentru proiectarea noului Plan Urbanistic General. Aceste principii transformă viziunea abstractă într-un set de criterii operaționale, menite să ghideze elaborarea politicilor spațiale și a proiectelor, asigurând o legătură logică și auditabilă între aspirații și acțiune.

6.1. Declarația de viziune

Constatare factuală: Analiza teritorială și consultarea publică au relevat o tensiune fundamentală între presiunea de dezvoltare imobiliară, care a generat o extindere urbană necontrolată, și aspirația comunității pentru un mediu de viață de calitate superioară, protecția peisajului și o coeziune socială puternică. **Problemă clară:** Continuarea modelului de dezvoltare inertial ar duce la degradarea ireversibilă a capitalului natural și la accentuarea decalajelor teritoriale, subminând pe termen lung însuși atractivitatea care a generat creșterea. **Consecință:** Viziunea de dezvoltare pentru comuna Armonia la orizontul de timp 2040 este aceea a unei comunități reziliente, prospere și echitabile, care a reușit să depășească modelul de localitate-dormitor și a devenit un pol de echilibru în teritoriu. Aceasta implică o tranziție conștientă de la o creștere extensivă la o dezvoltare calitativă, centrată pe om, unde calitatea vieții este rezultatul unei planificări deliberate.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Studiu Strategia de Dezvoltare Spațială

Elementul central al acestei viziuni este redefinirea relației dintre zona construită și cadrul natural. Comuna viitorului este o "comună-grădină", care a stopat expansiunea urbană haotică și a ales calea dezvoltării inteligente, prin compactare și regenerare. În această viziune, peisajul agricol și coridoarele verzi nu mai sunt simple spații reziduale, ci devin o infrastructură ecologică activă, integrată în viața comunității. Ne propunem o localitate unde fiecare locuitor are acces facil la un spațiu verde de calitate, unde cursurile de apă sunt curate și integrate în peisajul urban ca locuri de promenadă și recreere, și unde biodiversitatea este protejată și celebrată. Această abordare nu doar că sporește atractivitatea comunei, dar îi crește și reziliența în fața provocărilor climatice, precum inundațiile și perioadele de caniculă.

Un alt pilon al viziunii este crearea unei comunități vibrante și incluzive. Ne dorim ca Armonia să fie un loc al interacțiunii sociale, unde spațiile publice – de la piața centrală la micile scuaruri de cartier – devin scene ale vieții cotidiene, încurajând întâlnirea și dialogul între generații și grupuri sociale diverse. Viziunea include o rețea policentrică de servicii, în care fiecare sat component dispune de dotările esențiale și este conectat eficient la centrul comunei, reducând astfel decalajele de dezvoltare și întărind sentimentul de apartenență la o comunitate unită. Este o viziune a unui habitat care sprijină activ un stil de viață sănătos, sigur și activ pentru toți locuitorii, indiferent de vârstă sau condiție socială, punând accent pe mobilitatea pietonală și pe accesibilitatea universală.

Din punct de vedere economic, viziunea propune o tranziție de la o economie bazată preponderent pe agricultură la o economie locală diversificată, dinamică și ancorată în specificul locului. Ne imaginăm o comună care valorifică în mod inteligent resursele proprii, sprijinind dezvoltarea agroturismului, a meșteșugurilor locale și a micilor afaceri în domeniul serviciilor și al tehnologiilor curate. Viziunea promovează antreprenoriatul local și atragerea de investiții care aduc valoare adăugată și creează locuri de muncă de calitate pentru rezidenți. Este un model economic care nu caută creșterea cu orice preț, ci o prosperitate echitabilă, care nu epuizează resursele și care consolidează autonomia economică a comunei în contextul regional.

Comunicarea eficientă a acestei viziuni este la fel de importantă ca și formularea ei. Ea trebuie să devină un bun comun, un reper împărtășit de administrație, cetățeni și investitori. Această viziune nu este un document static, ci un proces viu, care va fi transpus în obiective clare, politici spațiale și proiecte concrete în cadrul PUG. Ea va fi comunicată prin materiale informative accesibile, dezbateri publice și platforme online pentru a asigura că fiecare membru al comunității o înțelege, și-o însușește și contribuie la realizarea ei. Prin acest angajament colectiv, viziunea devine mai



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Studiu Strategia de Dezvoltare Spațială

mult decât un text într-o strategie; devine forța motrice a transformării pozitive a comunei în următorul deceniu.

În esență, viziunea pe termen lung pentru comuna Armonia poate fi sintetizată în trei cuvinte cheie: **verde, conectată și prosperă**. **Verde** prin respectul față de cadrul natural și prin adoptarea principiilor de sustenabilitate. **Conectată** prin coeziunea sa socială, prin legăturile puternice dintre satele sale și prin mobilitatea inteligentă. **Prosperă** printr-o economie locală diversificată, care valorifică resursele proprii și oferă oportunități pentru toți. Această triadă definește identitatea viitoare a comunei și oferă un cadru inspirațional pentru principiile directe care vor detalia modul concret în care această viziune poate fi atinsă, principii care fac obiectul subcapitolului următor.

6.2. Principii directe

Principiile directe transpun viziunea de dezvoltare într-un set de reguli fundamentale care vor ghida toate deciziile de planificare spațială, funcționând ca un cod genetic pentru noul Plan Urbanistic General. Fiecare reglementare, proiect și investiție va contribui coerent la atingerea viziunii asumate. Aceste principii nu sunt norme tehnice rigide, ci enunțuri de intenție strategică, oferind un cadru de gândire pentru elaboratorii PUG și toți actorii implicați. Fiecare principiu este o directivă clară, ce va fi detaliată în politici și reguli specifice în cadrul Regulamentului Local de Urbanism.

Principiul 1: Dezvoltarea compactă și regenerarea interioară. Această directivă contrazice modelul de extindere urbană necontrolată. Dezvoltarea viitoare se va concentra prioritar în perimetrul constructibil existent, valorificând terenurile neutilizate și regenerând zonele degradate. Extinderea intravilanului va fi o măsură de excepție, strict controlată și permisă doar în zone adiacente, deservite de infrastructură, pe baza unui studiu riguros. Acest principiu urmărește protejarea terenurilor agricole, eficientizarea costurilor cu infrastructura și crearea de comunități dense și vibrante, aliniindu-se la bunele practici europene, așa cum sunt definite în {"Noua Cartă de la Leipzig"} [Informal Ministerial Meeting on Urban Matters, „Noua Cartă de la Leipzig - Puterea transformativă a orașelor pentru binele comun”, 2020].

Principiul 2: Prioritizarea mobilității durabile și a spațiului public. Rețeaua de transport va fi regândită, punând pietonul, biciclistul și transportul public în centrul atenției. Orice dezvoltare nouă va fi condiționată de asigurarea legăturilor pietonale și cicliste, iar modernizarea străzilor va include obligatoriu trotuare și piste pentru biciclete. Se va promova un sistem de



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Studiu Strategia de Dezvoltare Spațială

transport public eficient care să conecteze toate localitățile. Spațiul public va fi tratat ca o rețea de înaltă calitate, nu ca un spațiu rezidual. Amenajarea de piețe, parcuri și zone de promenadă va încuraja interacțiunea socială și un stil de viață activ. {"Viața are loc pe jos; designul urban trebuie să pornească de la experiența pietonului care se deplasează cu 5 km/h."} [Gehl, Jan, „Viața între clădiri: Utilizarea spațiului public”, 2011].

Principiul 3: Protejarea și integrarea cadrului natural. Acest principiu tratează elementele naturale – râuri, păduri, coridoare verzi – nu ca pe constrângeri, ci ca pe o infrastructură esențială pentru calitatea vieții și reziliența localității. Se va crea o rețea verzi-albastră continuă, interconectând spațiile naturale valoroase și integrându-le în țesutul urban. Orice intervenție în proximitatea acestor zone va fi strict reglementată pentru a proteja biodiversitatea. Se vor promova soluții bazate pe natură pentru gestionarea apelor pluviale și adaptarea la schimbările climatice, reflectând o abordare de {"proiectare cu natura"} [McHarg, Ian L., „Design with Nature”, 25th anniversary edition].

Principiul 4: Promovarea mixității funcționale și a diversității. Pentru a evita cartierele monofuncționale, se va încuraja amestecul de funcțiuni compatibile la nivel de cartier și clădire. Se va stimula activarea parterelor clădirilor de pe arterele principale cu funcțiuni precum comerț de proximitate, servicii sau ateliere meșteșugărești. Acest principiu urmărește crearea unor cartiere "complete", unde locuitorii pot accesa serviciile de bază pietonal, reducând nevoia de deplasare motorizată și sporind vitalitatea urbană, o idee centrală în metodologia {"limbajului de tipare"} [Alexander, Christopher, et al., „A Pattern Language: Towns, Buildings, Construction”, 1977]. Matricea de compatibilitate funcțională va detalia, în RLU, sinergiile și conflictele potențiale între diverse utilizări (ex: locuire, comerț, producție) pentru a ghida deciziile de zonificare.

Principiul 5: Protejarea identității locale și a patrimoniului. Acest principiu recunoaște valoarea unică a localității. Se vor stabili reguli clare pentru protejarea patrimoniului construit, clasificat sau ambiental, definind zone de protecție cu regim de construire specific, care să respecte materialele tradiționale, volumetria și specificul arhitectural local. Orice dezvoltare nouă în zonele cu caracter istoric sau rural va trebui să demonstreze o integrare armonioasă în context, evitând soluțiile generice. Se va încuraja reconversia inteligentă a clădirilor vechi, valoroase, ca alternativă la demolare.

Principiul 6: Asigurarea echității teritoriale și a accesului la servicii. Dezvoltarea va fi echilibrată pe întreg teritoriul comunei, combătând decalajele dintre vatra principală și satele



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Studiu Strategia de Dezvoltare Spațială

componente. Acest principiu ghidează localizarea strategică a noilor investiții publice (școli, grădinițe, dispensare) pentru a asigura o deservire echitabilă. Se va urmări crearea unei rețele policentrice, în care localitățile secundare vor fi consolidate ca sub-centre de servicii, contribuind la creșterea calității vieții și la stabilizarea populației. Ansamblul acestor principii formează un cadru robust, asigurând că viziunea se va materializa într-un mediu construit de calitate.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Studiu Strategia de Dezvoltare Spațială

7. DIRECȚII STRATEGICE ȘI AXE PRIORITARE DE INTERVENȚIE

Acest capitol traduce viziunea de dezvoltare într-un plan de acțiune structurat, definind patru axe prioritare de intervenție: dezvoltare economică, coeziune socială, infrastructură și mobilitate, și protecția mediului. Sunt stabilite obiective specifice și tipuri de politici spațiale care vor ghida elaborarea reglementărilor din Planul Urbanistic General, asigurând o tranziție logică de la viziunea strategică la cadrul operațional și concentrând resursele administrative și financiare în domeniile cu cel mai mare impact. Fiecare axă este tratată ca o strategie sectorială integrată, fundamentând reglementările detaliate care vor fi incluse în Regulamentul Local de Urbanism.

7.1. Axa Prioritară 1: Dezvoltare Economică Durabilă și Diversificată

Structura economică a comunei, dependentă în proporție de peste 60% de sectoare tradiționale cu productivitate scăzută, reprezintă o vulnerabilitate structurală majoră care limitează crearea de locuri de muncă bine plătite și expune economia locală la șocurile externe. Problema clară pentru PUG și RLU este necesitatea creării unui cadru de reglementare favorabil diversificării economice. Consecința este adoptarea unei politici spațiale proactive care stimulează apariția de noi funcțiuni economice, în special în domeniul serviciilor cu valoare adăugată, turismului durabil și tehnologiilor curate. Primul obiectiv specific este, așadar, crearea unui mediu de afaceri atractiv și predictibil.

Pentru a atinge acest obiectiv, PUG-ul va defini zone cu un profil economic clar, evitând amestecul haotic de funcțiuni. Se propun două tipuri de zone dedicate activităților economice:

- 1. Zonă pentru industrie ușoară, logistică și servicii:** Localizată în KILO_CAROUL [X10, Y12], această zonă beneficiază de acces direct la drumul național. Regimul tehnic va permite construcția de hale de producție, spații de depozitare și clădiri de birouri, oferind investitorilor siguranța juridică necesară.
- 2. Zone pentru dezvoltare turistică:** Identificate în KILO_CAROURILE [X05, Y06] și [X06, Y06], acestea vor avea reglementări specifice care încurajează construirea de pensiuni și facilități de agrement integrate în peisaj, respectând caracterul natural al zonei.

Un al doilea obiectiv specific vizează valorificarea superioară a resurselor locale, în special a potențialului agricol și turistic. În prezent, produsele agricole sunt vândute preponderent în stare brută, iar patrimoniul natural nu este integrat într-o ofertă turistică coerentă. Implicația pentru



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Studiu Strategia de Dezvoltare Spațială

planificare este sprijinirea, prin politici spațiale, a dezvoltării de activități conexe. RLU va include prevederi pentru a permite construcția de mici unități de procesare a legumelor și fructelor, centre de colectare sau puncte gastronomice locale în perimetre clar definite. Pentru turism, se va reglementa crearea unei rețele de trasee tematice, precum cele de drumeție și cicloturism, care să conecteze principalele puncte de atracție.

Al treilea obiectiv strategic se concentrează pe susținerea antreprenoriatului local, având în vedere lipsa de spații adecvate pentru start-up-uri. Soluția constă în promovarea, prin PUG, a unor structuri de sprijinire a afacerilor, propunându-se reconversia unei clădiri dezafectate – vechiul cămin cultural din KILO_CAROUL [Xo8, Yo9] – într-un hub antreprenorial. Acesta ar putea găzdui spații de co-working, ateliere meșteșugărești și un incubator de afaceri. Pentru a facilita implementarea, RLU va introduce o sub-zonificare flexibilă pentru astfel de centre, permițând un amestec de funcțiuni creative și comerciale. O economie locală robustă nu poate exista fără o comunitate sănătoasă și educată, așadar politicile de coeziune socială devin o condiție necesară pentru succesul economic.

7.2. Axa Prioritară 2: Coeziune Socială, Calitatea Locuirii și Acces la Servicii

Calitatea vieții variază semnificativ între vatra principală a comunei, care concentrează peste 80% din dotări, și satele componente, unde accesul la educație, sănătate și cultură este limitat. Această disparitate generează o tendință de marginalizare a zonelor rurale și o presiune nesustenabilă asupra centrului. Problema clară este decalajul teritorial și accesul inegal la servicii. Implicația pentru PUG/RLU este necesitatea de a adopta un model de dezvoltare policentrică, care să distribuie mai echitabil resursele. Obiectivul fundamental este asigurarea accesului echitabil la servicii publice de calitate pentru toți locuitorii.

Primul obiectiv specific este crearea unei rețele ierarhizate de servicii, prin consolidarea a două sub-centre în satele cu cel mai mare potențial de creștere. Acestea vor funcționa ca poli de vitalitate, iar PUG-ul va rezerva terenurile necesare pentru un pachet minim de dotări: un centru comunitar multifuncțional (punct sanitar, bibliotecă, activități sociale), o piațetă publică și un teren de sport. Pentru vatra principală, PUG-ul va reglementa dezvoltarea unui centru civic complex, incluzând o nouă casă de cultură și un parc central. Acest model policentric asigură distribuția echilibrată a dotărilor pe teritoriul administrativ.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Studiu Strategia de Dezvoltare Spațială

Al doilea obiectiv se concentrează pe îmbunătățirea calității locuirii. Problema este dublă: existența zonelor cu fond construit degradat și apariția dezvoltărilor noi, haotice. PUG și RLU vor adresa aceste probleme prin politici diferențiate. Pentru zonele degradate, se vor delimita perimetre de regenerare urbană, unde se vor aplica programe de reabilitare. Pentru zonele noi, RLU va introduce reguli stricte privind calitatea arhitecturală, impunând:

- a) Un procent minim de spațiu verde pe parcelă de 25%.
- b) Utilizarea unor materiale de construcție adaptate specificului local.
- c) Reguli clare de conformare volumetrică pentru a asigura coerența peisajului construit.

Un al treilea obiectiv specific este dezvoltarea rețelei de spații verzi, având în vedere deficitul de aproximativ 8 mp de spațiu verde pe cap de locuitor față de normativul legal. PUG-ul va identifica și rezerva terenurile necesare pentru trei tipuri de intervenții:

1. Amenajarea unui parc de 5 ha în KILO_CAROUL [X09, Y10].
2. Crearea unei rețele de scuaruri și locuri de joacă la o distanță de maximum 10 minute de mers pe jos de orice locuință.
3. Amenajarea de trasee de promenadă pe malurile cursurilor de apă.

Aceste măsuri vor contribui direct la creșterea atractivității rezidențiale. O comunitate coezivă este dependentă de o infrastructură modernă și de un sistem de mobilitate eficient.

7.3. Axa Prioritară 3: Infrastructură Modernă și Mobilitate Durabilă

Gradul de acoperire cu rețele de apă și canalizare este de doar 55%, iar 60% din rețeaua stradală locală este nemodernizată. Acest deficit afectează direct sănătatea publică și calitatea mediului. Problema clară este subdezvoltarea infrastructurii de bază, iar consecința este că orice viziune de dezvoltare rămâne nerealistă fără un plan concret de modernizare. Obiectivul fundamental al acestei axe este asigurarea accesului universal la utilități de calitate și crearea unui sistem de mobilitate eficient, sigur și ecologic.

Primul obiectiv specific este finalizarea sistemului de apă și canalizare, printr-un program de investiții pe 7 ani pentru extinderea rețelelor în toate satele. PUG-ul va juca un rol crucial prin rezervarea coridoarelor tehnice necesare și prin corelarea extinderii cu planurile de dezvoltare rezidențială. RLU va condiționa autorizarea construcțiilor noi de racordarea obligatorie la sistemul centralizat, eliminând soluțiile individuale poluante.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Studiu Strategia de Dezvoltare Spațială

Al doilea obiectiv este modernizarea și ierarhizarea rețelei stradale. PUG-ul va introduce o ierarhizare a rețelei în trei categorii: străzi principale, secundare și locale. Pentru fiecare categorie, RLU va stabili profiluri transversale standard, care să includă în mod obligatoriu infrastructură pentru pietoni și bicicliști, precum și aliniamente de arbori. Se va elabora un program prioritar de modernizare, vizând străzile care asigură accesul la dotările publice și conectează satele de centrul comunei.

Al treilea obiectiv major este schimbarea paradigmei de mobilitate, prin prioritizarea mobilității active și a transportului public, conform unui viitor Plan de Mobilitate Urbană Durabilă (PMUD). PUG-ul va transpune principiile acestui plan prin:

- a) Crearea unei rețele continue de piste pentru biciclete de 20 km.
- b) Reglementarea de trasee pietonale sigure și accesibile.
- c) Rezervarea de terenuri pentru stații de transport public moderne și pentru parcuri de tip Park & Ride la intrările în localitate.

O astfel de rețea de mobilitate activă și puncte intermodale va constitui baza unei tranziții ecologice.

7.4. Axa Prioritară 4: Protecția Mediului, Adaptare Climatică și Reziliență

Modelul de dezvoltare anterior a exercitat o presiune semnificativă asupra resurselor naturale, ducând la fragmentarea habitatelor și la o vulnerabilitate crescută la fenomene meteorologice extreme. Problema clară este degradarea capitalului natural. Implicația pentru PUG/RLU este necesitatea de a integra proactiv protecția mediului și adaptarea climatică, tratând cadrul natural ca pe o infrastructură esențială. Obiectivul fundamental este creșterea rezilienței socio-ecologice a comunei.

Primul obiectiv specific este protejarea capitalului natural prin crearea unei Rețele Ecologice Locale (infrastructură verde-albastră). PUG-ul va transpune acest concept prin următoarele măsuri:

1. Delimitarea strictă a ariilor naturale protejate și a zonelor lor tampon.
2. Protejarea cursurilor de apă prin instituirea unor coridoare ecologice.
3. Asigurarea interconectivității tuturor spațiilor verzi.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Studiu Strategia de Dezvoltare Spațială

De asemenea, se va iniția un program de reconstrucție ecologică în zonele degradate.

Al doilea obiectiv se concentrează pe adaptarea la schimbările climatice, în special la ploile torențiale și caniculă, promovând soluții bazate pe natură. RLU va include prevederi care să impună:

1. Utilizarea de suprafețe permeabile în amenajarea parcurilor.
2. Crearea de "grădini pluviale" pentru managementul apelor pluviale.
3. Plantarea de arbori de talie mare pentru a reduce efectul de "insulă de căldură urbană".

Al treilea obiectiv vizează tranziția către o economie circulară, pentru a depăși modelul liniar actual "extrage-produce-aruncă". PUG-ul va contribui la acest obiectiv prin trei direcții principale:

- a) Rezervarea de teren pentru un centru de colectare și reutilizare.
- b) Promovarea agriculturii ecologice prin zonificări specifice.
- c) Reglementarea construcțiilor noi pentru a impune standarde de eficiență energetică (clădiri nZEB).

Investiția în capitalul natural, alături de măsurile de adaptare și circularitate, reprezintă cea mai eficientă asigurare împotriva riscurilor viitoare și fundamentează setul de politici spațiale concrete.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Studiu Strategia de Dezvoltare Spațială

8. POLITICI SPAȚIALE ȘI PROIECTE STRUCTURANTE

Acest capitol constituie puntea de legătură esențială între viziunea strategică și materializarea sa în teritoriu, detaliind setul de politici spațiale și portofoliul de proiecte majore care vor ghida dezvoltarea comunei în următorul deceniu. Funcția sa este de a traduce obiectivele și principiile directe, stabilite în capitolele anterioare, într-un limbaj operațional, pregătind terenul pentru elaborarea Regulamentului Local de Urbanism (RLU) și a celorlalte instrumente de implementare. Demersul articulează direcții clare privind gestionarea dezvoltării intravilanului, optimizarea mobilității și ierarhizarea investițiilor publice, funcționând ca un ghid de proiectare la scară macro pentru administrația publică și pentru toți actorii implicați în transformarea teritoriului.

Metodologia de elaborare a acestui capitol este una de sinteză și de transpunere. Se pornește de la scenariul strategic selectat al dezvoltării durabile și inteligente și se deduc, printr-un proces logic, politicile spațiale necesare pentru atingerea viziunii. Se utilizează instrumente de analiză precum analiza comparativă a bunelor practici internaționale, modelarea spațială a impactului politicilor și o matrice de prioritizare a proiectelor. Fiecare politică este justificată prin corelarea directă cu o problemă specifică identificată în diagnoză și cu un obiectiv strategic asumat. Proiectele structurante nu sunt o simplă listă, ci sunt selectate pe baza unor criterii de relevanță, impact și fezabilitate, asigurându-se că acestea acționează ca veritabili catalizatori ai dezvoltării, nu ca simple investiții punctuale.

8.1. Politica de Dezvoltare a Intravilanului

Constatare factuală: Intravilanul actual al comunei, cu o suprafață de 650 ha, prezintă o structură eterogenă, cu zone consolidate, dar și cu ample perimetre slab utilizate (aproximativ 40 ha de terenuri virane) sau degradate. **Problemă clară:** Tendința de extindere extensivă și necontrolată, în detrimentul terenurilor agricole, în timp ce resursele de teren din interiorul limitelor construibile rămân nevalorificate. **Consecință + Implicație PUG/RLU:** Această dinamică generează un model de dezvoltare inefficient și costisitor. Este necesară o politică funciară proactivă care să inverseze această tendință, prioritizând dezvoltarea compactă și regenerarea țesutului urban existent, modelând astfel o formă urbană mai durabilă.

Politica de dezvoltare a intravilanului se fundamentează pe principiul "dezvoltării interioare". Primul pilon constă în stimularea proceselor de regenerare urbană. PUG-ul va delimita trei perimetre prioritare, incluzând fosta zonă industrială dezafectată din KILO_CAROUL [Xo7, Yo8], zone cu fond construit degradat din centrul istoric și terenuri virane. Pentru aceste perimetre, RLU



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Studiu Strategia de Dezvoltare Spațială

va stabili stimulente urbanistice: majorarea Coeficientului de Utilizare a Terenului (CUT) cu 20% pentru proiecte cu funcțiuni publice, simplificarea procedurilor de autorizare pentru reconversie și scutiri de taxe pentru reabilitarea spațiului public. Scopul este atragerea capitalului privat și transformarea acestor zone din probleme în oportunități.

Al doilea pilon este gestionarea controlată a densităților, pentru a evita supra-aglomerarea și risipa de teren. RLU va stabili o grilă de densități maxime (POT și CUT) corelată cu ierarhia funcțională. În zonele centrale și de-a lungul axelor de transport, unde accesibilitatea este ridicată, se vor permite densități mai mari (CUT maxim de 1,8) pentru a încuraja funcțiuni mixte și a susține transportul public. În zonele rezidențiale de la periferie, se vor impune densități mai scăzute și un procent minim de spațiu verde pe parcelă de 30%, pentru a proteja caracterul rural. Această politică de densificare diferențiată creează un oraș mai compact și eficient energetic.

Promovarea mixității funcționale este al treilea pilon. Pentru a combate crearea de cartiere-dormitor, RLU va încuraja amestecul de funcțiuni compatibile. Se va introduce conceptul de "parter activ", prin care clădirile noi de pe arterele principale vor fi obligate să găzduiască la parter funcțiuni de interes public (comerț, servicii, birouri, ateliere). De asemenea, se va permite dezvoltarea de locuințe de mici dimensiuni deasupra spațiilor comerciale pentru a crește animația urbană și a reduce distanțele de navetism, creând "cartiere complete" unde nevoile zilnice pot fi satisfăcute pietonal.

Al patrulea pilon este condiționarea strictă a dezvoltării de existența infrastructurii. Dezvoltările "în câmp", care solicită ulterior extinderea costisitoare a rețelelor, vor fi combătute printr-o reglementare clară: autorizarea construcțiilor va fi permisă doar după recepția lucrărilor de infrastructură (apă, canalizare, drumuri, electricitate), realizate de dezvoltator. {"Această abordare, cunoscută sub numele de "principiul echipării prealabile", internalizează costurile de dezvoltare și responsabilizează investitorii, asigurând în același timp un standard minim de calitate a locuirii pentru noii rezidenți și protejând bugetul local de cheltuieli neprevăzute."} [Minea, Elena Maria, „Planificare Urbană, Urbanism – Doctrină și reglementări juridice”, Suport de Curs, 2016].

Controlul extinderii intravilanului este al cincilea și cel mai ferm pilon. Strategia propune o abordare de "creștere zero" a suprafeței intravilanului pentru o perioadă de 5 ani, accentul punându-se exclusiv pe valorificarea rezervelor interne. Orice propunere viitoare de extindere, după această perioadă, va fi condiționată de un studiu riguros care să demonstreze cumulativ:



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Studiu Strategia de Dezvoltare Spațială

epuizarea oportunităților interne, existența unei cereri reale și impactul minim asupra terenurilor agricole de calitate. PUG-ul va include o hartă a zonelor cu potențial de extindere pe termen lung, dar activarea acestora va fi un proces excepțional, nu o regulă, pentru a combate "urban sprawl"-ul.

În final, politica intravilanului este legată de politica fiscală locală. Se recomandă, ca măsură complementară, adoptarea unei politici de impozitare care să descurajeze menținerea terenurilor neconstruite în intravilan (prin supraimpozitare după 3 ani de inactivitate) și să stimuleze reabilitarea clădirilor vechi (prin reduceri de impozit). Sinergia dintre planificarea spațială și fiscalitate poate crea un mecanism puternic de implementare a dezvoltării compacte, corelată direct cu politica de mobilitate.

8.2. Politica de Mobilitate

Constatare factuală: Modelul actual de mobilitate, bazat în proporție de 75% pe autoturismul personal, este nesustenabil. **Problemă clară:** Consecințele sunt triple: congestie în trafic, poluare atmosferică și fonică, și inechitate socială pentru persoanele fără acces la un autoturism. **Consecință + Implicație PUG/RLU:** Este necesară o schimbare de paradigmă de la "gestionarea traficului" la "managementul mobilității durabile". Infrastructura de transport trebuie regândită pentru a deservi echilibrat toate modurile de deplasare, cu prioritate pentru mersul pe jos, cu bicicleta și transportul public.

Politica se structurează pe patru obiective integrate. Primul este crearea unei rețele sigure și continue pentru mobilitatea activă, prin re-alocarea spațiului stradal. PUG-ul va introduce obligativitatea includerii de trotuare și piste pentru biciclete în toate proiectele de modernizare. Se va defini o rețea ierarhizată: o rețea principală de piste de 25 km, conectând localitățile și punctele de interes (în coridoarele [X07, Y07]-[X10, Y10]); o rețea secundară de "străzi prietenoase cu bicicliștii"; și o rețea de trasee pietonale și de agrement. RLU va detalia standardele tehnice pentru fiecare amenajare.

Al doilea obiectiv este dezvoltarea unui sistem de transport public atractiv și eficient. Strategia propune extinderea serviciului pentru a acoperi toate satele, cu o frecvență minimă de 30 de minute la orele de vârf. PUG-ul va sprijini acest demers prin rezervarea terenurilor pentru: un terminal intermodal în KILO_CAROUL [X10, Y11]; stații moderne și accesibile la maximum 500 de metri de orice locuință; și benzi dedicate transportului public pe arterele aglomerate pentru a



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Studiu Strategia de Dezvoltare Spațială

crește viteza comercială. Aceste măsuri sunt esențiale pentru a transforma transportul public într-o alternativă viabilă.

Al treilea obiectiv vizează managementul traficului auto și al parcărilor, prin optimizare și descurajarea utilizării ineficiente a mașinii. Politica de parcare propune o abordare diferențiată: parcare cu plată în zonele centrale pentru a favoriza rotația; parcări de reședință în zonele rezidențiale; și parcări de tip Park & Ride la intrările în localitatea principală, în KILO_CAROURILE [X11, Y10] și [X07, Y08], conectate la transportul public. RLU va stabili norme minime, dar și maxime, pentru locurile de parcare aferente noilor dezvoltări, pentru a încuraja mobilitatea alternativă. Sistemul de mobilitate integrată va fi astfel structurat: o rețea velo și pietonală extinsă, rute de transport public care deservește punctele cheie și parcări strategice la periferie pentru a reduce congestia centrală.

Al patrulea obiectiv este integrarea tehnologiilor inteligente. Se are în vedere implementarea unui sistem de management al traficului cu semafoare inteligente și senzori pentru optimizarea fluxurilor. Se va dezvolta o platformă digitală integrată (aplicație mobilă) cu informații în timp real despre transportul public, parcări și rutele velo. PUG-ul va asigura suportul spațial, incluzând în coridoarele tehnice canalizații pentru fibră optică și locații pentru senzori. Politica de mobilitate devine astfel o politică socială și de mediu, care oferă opțiuni sigure și convenabile pentru toți, reducând impactul negativ al transportului. Sinergia cu politica de dezvoltare a intravilanului este esențială: un model urban compact reduce nevoia de deplasare, iar un sistem de mobilitate durabilă îl face funcțional.

8.3. Lista Proiectelor Strategice

Constatare factuală: Materializarea politicilor spațiale definite anterior nu se poate realiza fără un set de investiții publice țintite. **Problemă clară:** Ierarhizarea acestor investiții este necesară pentru a maximiza impactul cu resurse limitate. **Consecință + Implicație PUG:** Se definește un portofoliu coerent de proiecte strategice ("structurante"), care generează efecte de multiplicare. PUG-ul trebuie să rezerve și să protejeze amplasamentele necesare, conferindu-le un statut prioritar.

Metodologia de selecție a proiectelor s-a bazat pe o analiză multicriterială, evaluând propunerile în raport cu relevanța strategică, fezabilitatea și impactul. Criteriile au inclus: contribuția la atingerea multiplelor obiective, capacitatea de a atrage finanțare externă, impactul asupra calității vieții și sinergia cu alte proiecte. Portofoliul final este echilibrat, acoperind toate axele 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

Studiu Strategia de Dezvoltare Spațială

În domeniul infrastructurii și mobilității, proiectul strategic major este "**Inelul Verde de Mobilitate Activă**". Acesta vizează crearea unui coridor continuu de 15 km, dedicat pietonilor și bicicliștilor, care să lege principalele zone ale comunei. Proiectul este localizat în KILO_CAROURILE [Xo8, Yo8], [Xo8, Yo9], [Xo9, Yo9] și [Xo9, Yo8] și are un triplu impact: rezolvă o problemă de conectivitate, creează o axă majoră de agrement și funcționează ca o barieră verde împotriva extinderii necontrolate. PUG-ul va defini acest coridor ca zonă de utilitate publică.

În privința coeziunii sociale, proiectul structurant este "**Rețeaua de Centre Comunitare Integrate**". Acesta propune reabilitarea a trei clădiri existente în satele Dealul Mic, Valea Adâncă și Lunca, pentru a le transforma în hub-uri multifuncționale (punct sanitar, bibliotecă, spații pentru activități sociale). Proiectul abordează direct decalajele teritoriale. PUG-ul va identifica aceste clădiri și le va aloca funcțiunea specifică de "dotare publică integrată".

Pentru dezvoltarea economică, proiectul prioritar este "**Hub-ul Agro-Turistic Local**". Localizat în KILO_CAROUL [X10, Y11], lângă DN1, acesta vizează crearea unei platforme care conectează producătorii locali cu piața și turismul. Hub-ul va include o piață modernă, un mic centru de procesare, un centru de informare turistică și un restaurant "farm-to-table". Acest proiect crește valoarea adăugată a produselor agricole și stimulează turismul. PUG-ul va aloca acestui proiect o sub-zonificare specifică.

În domeniul protecției mediului, proiectul "flagship" este "**Proiectul de Reconstrucție Ecologică a Luncii Râului Someșul Mic**". Acesta vizează renaturarea unui sector de 25 ha în KILO_CAROURILE [Xo8, Y10] și [Xo9, Y10]. Intervențiile propuse includ curățarea zonei, refacerea vegetației ripariene și crearea de zone umede. Impactul este multiplu: refacerea unui habitat valoros, creșterea capacității de retenție a apei și crearea unei noi zone de recreere. PUG-ul va clasifica această zonă ca "zonă de protecție integrală și reconstrucție ecologică".

Acest portofoliu reprezintă coloana vertebrală a implementării strategiei. Fiecare proiect este sinergic cu celelalte: "Inelul Verde" va conecta centrele comunitare și hub-ul agro-turistic, iar reconstrucția luncii va crea o nouă destinație de agrement. Împreună, ele construiesc o viziune coerentă pentru o dezvoltare durabilă. O sinteză detaliată a acestor proiecte, incluzând obiective, localizare, impact și costuri estimate, este necesară pentru a finaliza cadrul operațional al strategiei, pregătind o punte logică către capitolele de implementare și monitorizare.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Studiu Strategia de Dezvoltare Spațială

9. PRINCIPII DE DEZVOLTARE DURABILĂ ȘI REZILIENȚĂ (DNSH)

Constatarea factuală fundamentală este că dezvoltarea viitoare trebuie să fie condiționată de obligația de a proteja și a spori capitalul natural și social, nu de a-l compromite pentru beneficii pe termen scurt. Problema clară este cum se poate transpune acest imperativ în măsuri concrete, adaptate specificului local, în conformitate cu concepte europene și naționale precum cele din Agenda Teritorială 2030. Consecința directă este necesitatea de a ancora angajamentul strategiei față de sustenabilitate și reziliență într-un set de politici spațiale verificabile, axate pe conformitatea cu principiul "Do No Significant Harm" (DNSH), pe adaptarea la schimbările climatice și pe promovarea unei economii care funcționează în armonie cu ciclurile naturale. Acest capitol fundamentează aceste politici ca un filtru de validare obligatoriu pentru întregul PUG.

Metodologia aplicată este una de transpunere și operaționalizare, aliniată la cerințele cadrului de finanțare european. Cadrul normativ privind principiul DNSH este utilizat ca un filtru de validare pentru toate politicile și proiectele propuse, fiecare propunere fiind evaluată sistematic în raport cu cele șase obiective de mediu ale Uniunii Europene pentru a se asigura că nu aduce prejudicii semnificative. În paralel, sunt dezvoltate măsuri proactive pentru creșterea rezilienței, bazate pe analiza de vulnerabilitate și pe bunele practici internaționale în materie de adaptare climatică. Se explorează, de asemenea, modul în care planificarea spațială poate deveni un instrument activ în promovarea economiei circulare, o abordare esențială pentru utilizarea eficientă a resurselor.

9.1. Analiza Conformității cu Principiul "Do No Significant Harm" (DNSH)

Constatarea factuală este că principiul "Do No Significant Harm" (DNSH) reprezintă un pilon central al politicilor europene actuale, inclusiv al Mecanismului de Redresare și Reziliență (PNRR), funcționând ca un mecanism de siguranță pentru a garanta că investițiile și reformele nu subminează obiectivele de mediu pe termen lung. Problema clară pe care o adresează este cum se poate garanta, într-un mod verificabil, că dezvoltarea propusă este conformă cu angajamentele europene. Consecința directă pentru PUG și RLU este că orice proiect sau reglementare care nu trece acest filtru va trebui reformulat sau eliminat. Astfel, analiza DNSH devine un instrument fundamental de proiectare a unui viitor sustenabil.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Studiu Strategia de Dezvoltare Spațială

Evaluarea se realizează în raport cu șase obiective de mediu. Primul, **atenuarea schimbărilor climatice**, vizează reducerea emisiilor de gaze cu efect de seră. PUG-ul va transpune acest principiu prin reguli care încurajează densificarea în intravilan și descurajează extinderea necontrolată, alături de promovarea standardelor de eficiență energetică (nZEB) și rezervarea de terenuri pentru proiecte de energie regenerabilă. Al doilea obiectiv, **adaptarea la schimbările climatice**, impune ca nicio propunere să nu crească vulnerabilitatea la riscuri. PUG-ul va solicita realizarea unui studiu de impact climatic pentru orice proiect de anvergură.

Cel de-al treilea obiectiv, **utilizarea durabilă și protecția resurselor de apă**, este de importanță critică, conform {"Legii apelor nr. 107/1996"} [Parlamentul României, "Legea apelor nr. 107/1996", Monitorul Oficial, 1996]. Strategia abordează această problemă prin prioritizarea extinderii rețelelor de apă și canalizare, iar RLU va condiționa localizarea noilor unități economice de respectarea zonelor de protecție sanitară. Al patrulea obiectiv, **tranziția către o economie circulară**, vizează utilizarea eficientă a resurselor. PUG-ul va contribui prin rezervarea de terenuri pentru centre de colectare și reutilizare și prin includerea în RLU a prevederilor care încurajează utilizarea materialelor de construcție reciclate.

Prevenirea și controlul poluării, al cincilea obiectiv, este integrat prin managementul mobilității și al deșeurilor. RLU va stabili distanțe minime între zonele industriale și cele rezidențiale și va impune utilizarea celor mai bune tehnici disponibile pentru reducerea emisiilor. Ultimul obiectiv, **protecția și refacerea biodiversității și a ecosistemelor**, fundamentează viziunea de "comună-grădină". Analiza DNSH asigură că nicio propunere nu va duce la degradarea habitatelor, iar orice proiect cu potențial impact va fi supus unei evaluări adecvate, conform {"OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului"} [Parlamentul României, "Legea nr. 265/2006 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului", Monitorul Oficial, 2006].



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Studiu Strategia de Dezvoltare Spațială

Tabelul 6 - Evaluare proiecte conform principiului DNSH

Tip Proiect	Atenuare Climatică	Adaptare Climatică	Resurse Apă	Economie Circulară	Prevenire Poluare	Biodiversitate	Verdict DNSH
Extindere rețea canalizări	+	+	++	o	++	+	CONFORM
	(Reduce emisii indirect)	(Crește reziliența sanitară)	(Protejează apele)	(Neutru)	(Reduce poluarea)	(Protejează ecosisteme)	
Parc industrial nou	-	-	-	+	-	-	CONDIȚIONAT
	(Potențial creștere emisii)	(Impermeabilizare)	(Risc poluare)	(Potențial simbioză)	(Risc poluare)	(Ocupare teren)	
Creare coridor verde	++	++	+	o	+	++	CONFORM
	(Captează carbon)	(Reduce canicula)	(Management ape pluviale)	(Neutru)	(Filtrează poluanți)	(Crește biodiversitatea)	
Modernizare drumuri	-	o	-	o	-	-	CONDIȚIONAT
	(Încurajează trafic)	(Neutru)	(Risc scurgeri)	(Neutru)	(Crește poluarea)	(Fragmentare)	

Notă: Verdictul "CONDIȚIONAT" implică necesitatea unor măsuri de mitigare stricte (ex: eficiență energetică, soluții bazate pe natură, cele mai bune tehnici disponibile).



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Studiu Strategia de Dezvoltare Spațială

9.2. Măsuri de Adaptare la Schimbările Climatice

Constatarea factuală, bazată pe date climatice și modele de prognoză, este că teritoriul se confruntă cu o intensificare a fenomenelor meteorologice extreme. Problema clară este vulnerabilitatea crescută la inundații rapide și perioade de caniculă. Consecința este necesitatea de a trece de la o abordare reactivă la una proactivă, prin integrarea obligatorie a măsurilor de adaptare climatică în planificarea urbană. Implicația pentru PUG și RLU este că acestea trebuie să devină instrumente esențiale pentru creșterea siguranței publice.

Pentru combaterea riscului de inundații, strategia adoptă conceptul de "oraș-burete" (sponge city). PUG-ul va transpune acest principiu prin protejarea luncilor inundabile, impunerea unui procent minim de 20% de suprafață verde permeabilă pentru parcelele noi construite și promovarea pavajelor permeabile. RLU va reglementa implementarea de "grădini pluviale" și "șanțuri de infiltrare vegetate" (bioswales), alături de sisteme de colectare a apei de ploaie, transformând o problemă într-o resursă.

Pentru a contracara efectele caniculei și ale fenomenului de "insulă de căldură urbană", strategia se concentrează pe extinderea infrastructurii verzi. PUG-ul va lansa un program de plantări masive, cu obiectivul de a crește indicele de acoperire cu coroane de arbori la 30% în 10 ani. RLU va sprijini acest demers prin impunerea plantării unui arbore la fiecare 4 locuri de parcare, stabilirea de aliniamente de arbori obligatorii și protejarea strictă a arborilor maturi. În plus, RLU va încuraja, prin bonusuri de CUT, implementarea de "acoperișuri verzi" și "fațade vegetale".

Adaptarea la secetă implică măsuri de eficiență și conservare. Strategia propune un audit al rețelei de distribuție a apei pentru reducerea pierderilor. În paralel, RLU va promova utilizarea eficientă a apei la nivelul consumatorilor, prin încurajarea sistemelor de irigații prin picurare și utilizarea de specii de plante native, adaptate la climatul local. Direcția strategică este, așadar, construirea unei "comune-burete" și a unei "comune-pădure", o abordare ce oferă beneficii multiple: creșterea rezilienței la riscuri, îmbunătățirea calității mediului și sporirea confortului localității.

9.3. Protecția Biodiversității și Promovarea Economiei Circulare

Constatarea de bază este că patrimoniul natural este supus unei presiuni constante, generată de fragmentarea habitatelor și de un model economic liniar. Problema este, așadar, una dublă: pierderea biodiversității și un model de consum nesustenabil. Consecința este o diminuare a capitalului natural. Implicația pentru PUG/RLU este necesitatea de a integra coerent două



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Studiu Strategia de Dezvoltare Spațială

concepte cheie: infrastructura verde, pentru a proteja biodiversitatea, și economia circulară, pentru a optimiza utilizarea resurselor, reflectând principiul fundamental că {"'omul sau natura?' este o falsă dilemă; supraviețuirea omului depinde de reconcilierea cu natura"} [Bonnefous, Edouard, „Omul sau Natura?”, Editura Politică, 1976].

Primul obiectiv este protejarea habitatelor prin crearea unei Rețele Ecologice Locale (infrastructură verde-albastră). PUG-ul va transpune acest concept prin cartografierea și protejarea "zonelor nucleu" de biodiversitate, reglementarea "coridoarelor ecologice" care le leagă și promovarea "elementelor de legătură" (stepping stones) în peisajul agricol și urban. În paralel, strategia include un program de reconstrucție ecologică a habitatelor degradate, alocând acestor terenuri o funcțiune specifică.

Al doilea obiectiv este încurajarea tranziției către o economie circulară. Planificarea spațială joacă un rol facilitator: PUG-ul va rezerva terenul necesar pentru infrastructura economiei circulare, precum un centru de colectare și reutilizare în KILO_CAROUL [X10, Y12], într-o zonă industrială bine conectată. Regulamentul Local de Urbanism va fi adaptat pentru a sprijini circularitatea, introducând prevederi care să faciliteze autorizarea construcțiilor din materiale reciclate și acordând un bonus de CUT de 10% pentru dezvoltatorii care demonstrează un grad ridicat de circularitate. Prin integrarea acestor principii, strategia asigură că dezvoltarea viitoare va fi un proces de regenerare, nu de consum și degradare.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Studiu Strategia de Dezvoltare Spațială

10. INDICATORI DE MONITORIZARE A STRATEGIEI

Acest capitol instituie mecanismul de verificare a progresului și a performanței strategiei de dezvoltare, traducând viziunea și obiectivele abstracte într-un set de indicatori măsurabili. Demersul asigură un proces de implementare transparent, responsabil și adaptabil, în care deciziile de ajustare a strategiei sunt fundamentate pe date concrete. Se creează astfel arhitectura sistemului de monitorizare, definind performanța, metodologia de măsurare și cadrul de responsabilitate.

Metodologia de definire a indicatorilor este riguroasă, asigurând relevanța, claritatea și fezabilitatea măsurării. Pornind de la fiecare obiectiv strategic definit, se identifică indicatorii cheie de performanță (KPI) cei mai potriviți pentru a surprinde esența acestuia. Procesul de selecție este ghidat de principiile SMART, vizând indicatori Specifici, Măsurabili, Abordabili, Relevanți și Încadrați în timp. Acest capitol descrie pentru fiecare categorie de indicatori logica din spatele selecției, sursele de date posibile și provocările metodologice, pregătind terenul pentru un proces de colectare a datelor eficient și standardizat.

10.1. Setul de Indicatori de Performanță (KPI)

Constatare factuală: Fiecare dintre cele patru axe prioritare de intervenție ale strategiei necesită un set dedicat de metrice pentru a putea fi monitorizată eficient. **Problemă clară:** Este necesară selecția unui număr rezonabil de indicatori, suficient de cuprinzători pentru a oferi o imagine relevantă, dar suficient de restrânși pentru a nu genera o sarcină administrativă excesivă. **Consecință + Implicație PUG/RLU:** Această selecție creează un tablou de bord strategic, un instrument esențial pentru managementul performanței la nivelul administrației publice locale, care permite urmărirea impactului politicilor și proiectelor implementate.

Pentru Axa Prioritară 1, "**Dezvoltare Economică Durabilă și Diversificată**", au fost selectați patru indicatori care urmăresc atât creșterea cantitativă, cât și cea calitativă, cu scopul de a construi o economie locală mai robustă și incluzivă:

- 1. Dinamica antreprenorială:** Măsurată prin numărul de firme active la 1.000 de locuitori. Acest indicator evaluează vitalitatea mediului de afaceri și capacitatea acestuia de a genera noi oportunități. O creștere a acestui indicator sugerează un climat de afaceri favorabil, în timp ce stagnarea poate indica bariere administrative sau lipsa de atractivitate. Sursa de date principală



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Studiu Strategia de Dezvoltare Spațială

este Registrul Comerțului, coroborat cu datele demografice de la Institutul Național de Statistică (INS).

2. **Diversificarea economică:** Calculată ca pondere a cifrei de afaceri generate de sectoarele non-agricole în totalul economiei locale. Indicatorul monitorizează reducerea dependenței de sectoarele tradiționale, o vulnerabilitate identificată în diagnoză. O creștere a ponderii sectoarelor de servicii, turism sau industrie ușoară indică o structură economică mai rezilientă. Datele se extrag din bilanțurile financiare ale companiilor.
3. **Performanța pieței muncii:** Urmărită prin rata de ocupare a forței de muncă, cu o atenție specială acordată ratei de ocupare în rândul tinerilor (18-29 ani). Acest KPI reflectă capacitatea economiei locale de a crea și menține locuri de muncă. O rată de ocupare ridicată este un indicator direct al prosperității și coeziunii sociale. Sursa de date este Agenția Națională pentru Ocuparea Forței de Muncă (ANOFM).
4. **Dezvoltarea turistică:** Măsurată prin numărul de sosiri turistice anuale în unitățile de cazare clasificate și prin durata medie a șederii. Acest indicator cuantifică direct progresul în atingerea obiectivului de a transforma turismul într-un pilon al economiei locale. Datele se obțin de la unitățile de cazare și sunt centralizate de INS.

Pentru Axa Prioritară 2, "Coeziune Socială, Calitatea Locuirii și Acces la Servicii", indicatorii se concentrează pe calitatea vieții și echitatea teritorială, evaluând eficiența politicilor de dezvoltare policentrică:

- a) **Calitatea mediului de viață:** Măsurată prin suprafața de spațiu verde public amenajat pe cap de locuitor (mp/locuitor). Este un indicator direct al calității mediului urban și al oportunităților de recreere. Se calculează raportând suprafața totală a parcurilor, scuarurilor și grădinilor publice la numărul de locuitori, date obținute din evidențele cadastrale și GIS ale primăriei.
- b) **Accesibilitatea serviciilor:** Evaluată prin timpul mediu de deplasare (pietonal sau cu transport public) până la cea mai apropiată unitate de învățământ, punct sanitar și parc. Acest KPI măsoară echitatea teritorială și succesul strategiei policentrice. Se calculează prin analize de rețea în GIS pentru fiecare zonă rezidențială.
- c) **Vitalitatea comunitară:** Cuantificată prin indicii de participare la evenimente culturale și sociale organizate de autoritatea locală. Un indice ridicat reflectă o coeziune socială puternică și



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Studiu Strategia de Dezvoltare Spațială

un grad înalt de implicare civică. Datele se colectează din rapoartele de activitate ale instituțiilor culturale.

d) Calitatea locuirii: Monitorizată prin procentul de locuințe racordate la sistemul centralizat de apă curentă și canalizare. Este un indicator fundamental al standardului de viață și al sănătății publice. Datele sunt furnizate de operatorul regional de apă și canalizare.

În cadrul Axei Prioritare 3, "Infrastructură Modernă și Mobilitate Durabilă", indicatorii vizează atât starea infrastructurii, cât și schimbarea comportamentului de mobilitate către un model mai sustenabil:

- i. Calitatea rețelei stradale: Măsurată prin procentul de străzi locale modernizate (asfaltate, cu trotuare și iluminat public) din totalul rețelei. Un procent ridicat indică o bună administrare și un acces civilizată în toate zonele localității. Sursa de date o reprezintă evidențele administrative ale compartimentului tehnic.
- ii. Utilizarea transportului public: Cuantificată prin numărul de călătorii anuale înregistrate pe sistemul de transport public local. Creșterea acestui indicator este un semn direct al succesului politicilor de promovare a transportului public ca alternativă la mașina personală. Datele sunt furnizate de operatorul de transport.
- iii. Promovarea mobilității active: Măsurată prin lungimea totală (în km) a pistelor pentru biciclete funcționale și sigure. Acest KPI reflectă angajamentul pentru o mobilitate sănătoasă și nepoluantă. Datele se obțin prin măsurători GIS.
- iv. Tranziția către electromobilitate: Urmărită prin numărul de puncte de încărcare pentru vehicule electrice, publice și private, de pe teritoriul comunei. Acesta este un indicator al gradului de adaptare la noile tehnologii și politici de mediu.

Pentru Axa Prioritară 4, "**Protecția Mediului, Adaptare Climatică și Reziliență**", indicatorii urmăresc starea capitalului natural și capacitatea de adaptare a comunei:

1. **Calitatea apelor de suprafață:** Monitorizată prin indicii de calitate a apei (conform metodologiei ANAR) pentru principalul curs de apă care traversează comuna. Este un indicator sintetic al sănătății ecosistemelor acvatice și al impactului activităților umane. Datele sunt furnizate de Administrația Națională "Apele Române".
2. **Managementul deșeurilor:** Măsurat prin rata de reciclare a deșeurilor municipale (procent din totalul deșeurilor generate). Creșterea ratei de reciclare indică o tranziție către o economie



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Studiu Strategia de Dezvoltare Spațială

circulară și o mai bună gestionare a resurselor. Datele sunt furnizate de operatorul de salubritate.

3. **Protecția biodiversității:** Cuantificată prin suprafața de teren reintrodusă în circuitul natural sau reabilitată ecologic prin proiecte specifice. Acest KPI măsoară eforturile active de reconstrucție ecologică, nu doar de conservare.
4. **Reziliența la riscuri:** Evaluată indirect prin numărul de intervenții de urgență (raportate de ISU) generate de fenomene meteorologice extreme, precum inundațiile rapide. O scădere a numărului de intervenții, în ciuda creșterii frecvenței fenomenelor extreme, indică o creștere a capacității de adaptare.

Tabelul 7 - Indicatori KPI pe axe strategice și surse

Axa Prioritară	Obiectiv Strategic	Indicator (KPI)	Unitate de Măsură	Sursă Date (Exemplu)
1. Economică	Diversificare economică	Ponderele sectoarelor non-agricole în cifra de afaceri	%	Date financiare / Registrul Comerțului
	Dinamică antreprenorială	Numărul de firme active la 1.000 de locuitori	nr. firme/1.000 loc.	Registrul Comerțului, INS
2. Socială	Calitatea vieții	Suprafața de spațiu verde public pe locuitor	mp/locuitor	Evidențe cadastrale, GIS
	Acces la servicii	Timpul mediu de deplasare la servicii esențiale	minute	Analiză GIS, Sondaje



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Studiu Strategia de Dezvoltare Spațială

Axa Prioritară	Obiectiv Strategic	Indicator (KPI)	Unitate de Măsură	Sursă Date (Exemplu)
3. Infrastructură	Mobilitate durabilă	Ponderea deplasărilor cu moduri nepoluante	% din total deplasări	PMUD, Sondaje de mobilitate
	Calitatea infrastructurii	Procentul de drumuri locale modernizate	%	Evidențe administrative
4. Mediu	Management deșeuri	Rata de reciclare a deșeurilor municipale	%	Raportări operator salubritate
	Adaptare climatică	Număr de intervenții la fenomene extreme	nr. intervenții/an	Rapoarte ISU

10.2. Cadrul de Monitorizare și Evaluare

Constatare factuală: Un set de indicatori, oricât de bine selectat, rămâne inutil în absența unui cadru de monitorizare funcțional. **Problemă clară:** Este necesară crearea unui mecanism transparent și eficient pentru măsurarea progresului, care să transforme monitorizarea dintr-o obligație birocratică într-un instrument de învățare și adaptare strategică. **Consecință + Implicație PUG/RLU:** Se instituie un ciclu de management al performanței, în care rezultatele monitorizării fundamentează deciziile de ajustare a politicilor și proiectelor, asigurând astfel relevanța pe termen lung a PUG.

Pentru fiecare indicator de performanță (KPI) definit, se va elabora o fișă de indicator detaliată. Această fișă va conține, în mod obligatoriu, următoarele elemente:

- Definiția exactă** a indicatorului și formula de calcul, pentru a elimina orice ambiguitate.
- Unitatea de măsură** (ex: %, km, mp/locuitor).



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Studiu Strategia de Dezvoltare Spațială

3. **Sursa de date** (ex: date de la Institutul Național de Statistică, evidențele interne ale primăriei, măsurători pe teren), pentru a asigura trasabilitatea.
4. **Entitatea responsabilă** pentru colectarea datelor (ex: compartimentul de urbanism, poliția locală, un operator de servicii), pentru a clarifica rolurile.
5. **Frecvența de colectare** și raportare (ex: anual, semestrial, la doi ani), pentru a stabili un ritm de monitorizare.
6. **Valoarea de referință (baseline)**, care reprezintă starea inițială, și **valoarea-țintă** pentru orizontul de planificare, care definește succesul.

Standardizarea acestor fișe este esențială pentru a asigura o colectare de date coerentă și comparabilă în timp.

Responsabilitatea generală pentru coordonarea procesului de monitorizare va reveni unei structuri desemnate în cadrul primăriei, precum Compartimentul de Strategii și Proiecte, sub coordonarea Administratorului Public. Această entitate va funcționa ca un "gardian al strategiei", având următoarele atribuții:

- a) Centralizarea datelor colectate de la diferitele entități responsabile.
- b) Calcularea valorilor pentru fiecare indicator și validarea acestora.
- c) Elaborarea unui Raport Anual de Monitorizare a Strategiei, un document sintetic și vizual.
- d) Organizarea unor ședințe periodice de evaluare a progresului cu factorii de decizie.

Acest rol este crucial pentru a menține procesul de monitorizare activ și relevant.

Raportul Anual de Monitorizare va fi un document public, prezentat într-un format vizual și accesibil, care va fi făcut public conform prevederilor {"Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică"} [Parlamentul României, "Legea nr. 52/2003", Monitorul Oficial, 2003]. Acesta va include, pentru fiecare axă prioritară:

1. O prezentare a evoluției principalilor indicatori, comparând valoarea actuală cu cea de referință și cu ținta propusă.
2. O analiză a principalelor succese și a domeniilor unde se înregistrează întârzieri, identificând cauzele.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Studiu Strategia de Dezvoltare Spațială

3. O secțiune de recomandări pentru ajustarea acțiunilor, proiectelor sau chiar a politicilor, dacă este necesar.

Acest raport va servi ca un instrument de comunicare transparentă către cetățeni și va fundamenta deciziile anuale de alocare bugetară.

Pe lângă monitorizarea anuală, se va realiza și o evaluare intermediară a strategiei, la jumătatea perioadei de implementare (după 5 ani). Această evaluare va fi mai aprofundată și va analiza nu doar progresul indicatorilor, ci și relevanța obiectivelor strategice în contextul unor posibile noi provocări sau oportunități. Pe baza acestei evaluări, strategia va putea fi revizuită și actualizată. Acest mecanism de revizuire este esențial pentru a garanta că strategia nu devine un document static, ci rămâne un ghid pertinent.

În final, cadrul de monitorizare instituie un proces de învățare continuă. Prin măsurarea sistematică a rezultatelor și prin analiza transparentă a succeselor și eșecurilor, se creează o cultură a managementului bazat pe dovezi. Deciziile nu mai sunt luate pe baza unor presupuneri, ci pe baza unor date concrete despre ceea ce funcționează și ce nu funcționează în contextul local. Acest cadru nu este doar un instrument de control, ci un motor pentru inovare și îmbunătățire continuă, care asigură că implementarea strategiei este la fel de inteligentă ca și procesul de elaborare a sa.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Studiu Strategia de Dezvoltare Spațială

11. ETAPIZAREA IMPLEMENTĂRII ȘI PROGRAMUL DE INVESTIȚII PUBLICE

Operaționalizarea viziunii strategice a comunei Armonia necesită traducerea direcțiilor de acțiune într-un calendar realist și un portofoliu de investiții ierarhizat, cu un buget total estimat. Acest capitol ancorează strategia în realitatea constrângerilor temporale și bugetare, stabilind un cadru de acțiune coerent care permite o implementare etapizată și o alocare eficientă a resurselor publice, concentrându-se pe prioritizarea investițiilor, fezabilitatea financiară și orizonturile de implementare.

Metodologia aplicată este una pragmatică, bazată pe principii de management de proiect și planificare financiară. Pornind de la obiectivele strategice, se dezvoltă un plan de acțiune etapizat, corelat cu un program de investiții multianual, utilizând instrumente precum matricea de prioritizare a proiectelor, analiza surselor de finanțare eligibile și estimări de cost parametrice. Cadrul propus este flexibil și va fi ajustat periodic în funcție de evoluția contextului socio-economic și a oportunităților de finanțare.

11.1. Etapizare pe termen scurt, mediu, lung

Constatare factuală: Amploarea obiectivelor strategice impune o secvențiere logică a acțiunilor în timp pentru a asigura o implementare coerentă. **Problemă clară:** Dispersarea resurselor limitate în proiecte multiple, necorelate, sau demararea unor investiții complexe fără asigurarea condițiilor necesare (studii de fezabilitate, avize) reprezintă un risc major de blocaj. **Consecință + Implicație PUG/RLU:** Se adoptă un model de etapizare pe trei orizonturi de timp – scurt (0-3 ani), mediu (4-7 ani) și lung (8-10+ ani) – pentru a structura realist implementarea. Anumite reglementări din PUG/RLU vor avea aplicabilitate imediată, în timp ce altele vor fi condiționate de finalizarea investițiilor prealabile.

Orizontul de timp pe termen scurt (0-3 ani) prioritizează acțiuni cu impact rapid și pregătirea proiectelor majore. Acțiunile cheie sunt:

- Acțiuni normative și administrative:** Revizuirea și simplificarea procedurilor de autorizare și lansarea unor campanii de informare publică privind noile reglementări urbanistice.
- Proiecte de infrastructură cu impact imediat:** Reabilitarea trotuarelor în zona centrală, amenajarea a cel puțin cinci scuaruri și locuri de joacă în cartiere și modernizarea a 20% din sistemul de iluminat public cu tehnologie LED.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Studiu Strategia de Dezvoltare Spațială

3. Pregătirea documentațiilor tehnice: Demararea studiilor de fezabilitate și a proiectelor tehnice pentru proiectele majore de infrastructură planificate pe termen mediu și lung, cu precădere pentru extinderea rețelei de apă și canalizare.

Acest orizont de timp este esențial pentru a construi încrederea comunității și a pregăti fundamentul tehnic pentru etapele următoare.

Orizontul de timp pe termen mediu (4-7 ani) se concentrează pe implementarea proiectelor structurante, condiționate de corelarea cu ciclurile de finanțare externe (europene și naționale). Proiectele prioritare pentru acest interval includ:

- a) Infrastructura de bază: Extinderea rețelelor de apă și canalizare pentru a atinge un grad de acoperire de 85% și modernizarea a 50 km de drumuri comunale.
- b) Servicii publice: Construcția unei grădinițe noi cu 100 de locuri și reabilitarea energetică a tuturor școlilor.
- c) Mobilitate durabilă: Crearea a 15 km de piste pentru biciclete, parte din rețeaua principală, și achiziția a 5 vehicule nepoluante pentru transportul public.

La finalul acestei etape, deficitele critice de infrastructură și servicii trebuie să fie rezolvate în proporție de peste 75%.

Orizontul de timp pe termen lung (8-10+ ani) este dedicat proiectelor de anvergură, cu impact transformațional, a căror fezabilitate depinde de un context regional favorabil. În această categorie se înscriu:

- i. Reconversie urbană majoră: Transformarea fostei platforme industriale într-un parc tehnologic sau creativ.
- ii. Infrastructură de transport regională: Construcția unei variante ocolitoare sau dezvoltarea unui nod intermodal, în funcție de planurile județene.
- iii. Proiecte de mediu de anvergură: Reconstrucția ecologică completă a zonei umede adiacente râului Someșul Mic.

Rolul PUG este crucial în această etapă, prin rezervarea fermă a terenurilor necesare și instituirea unor reglementări care să le protejeze pe termen lung. Această etapizare dinamică, monitorizată continuu, fundamentează programul de investiții.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Studiu Strategia de Dezvoltare Spațială

11.2. Programul de investiții publice

Constatare factuală: Implementarea strategiei depinde direct de finanțarea unui portofoliu de proiecte. **Problemă clară:** Discrepanța dintre multitudinea de nevoi, evaluate la peste 30 de milioane de euro, și resursele financiare limitate ale bugetului local. **Consecință + Implicație PUG:** Este necesară o prioritizare riguroasă a investițiilor. PUG-ul este însoțit de un program de investiții multianual, ierarhizat, care transformă obiectivele strategice într-un plan de acțiune fezabil.

Metodologia de prioritizare utilizează o matrice de evaluare multicriterială, în care fiecare proiect este punctat pe o scală de la 1 la 100, pe baza a șase criterii:

- 1) **Relevanța strategică** (contribuția la obiectivele PUG);
- 2) **Urgența** (rezolvarea unei probleme critice);
- 3) **Impactul socio-economic** (numărul de beneficiari);
- 4) **Sustenabilitatea** (alinierea la principiile DNSH);
- 5) **Fezabilitatea tehnică** (stadiul documentației);
- 6) **Potențialul de cofinanțare** (eligibilitatea pentru fonduri externe).

Programul de investiții este structurat pe cele patru axe prioritare ale strategiei. Pentru **dezvoltare economică**, sunt incluse proiecte precum crearea infrastructurii pentru un parc de afaceri și dezvoltarea infrastructurii turistice. Pentru **coeziune socială**, se alocă fonduri pentru construcția de grădinițe și amenajarea de parcuri. Axa de **infrastructură și mobilitate** va fi susținută prin proiecte de extindere a rețelelor de apă-canal și creare a rețelei de piste pentru biciclete. Axa de **mediu** va fi implementată prin proiecte de reconstrucție ecologică.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Studiu Strategia de Dezvoltare Spațială

Tabelul 8 - Lista proiectelor prioritare cu scor și finanțare

Proiect Prioritar	Axa Strategică	Orizont Timp	Cost Estimată (mil. EUR)	Scor Prioritate	Sursă Finanțare Potențială
Extindere rețea apă-canal	Infrastructură	Mediu (4-7 ani)	12,5	95/100	PNRR, Programul "Anghel Saligny"
Inelul Verde de Mobilitate Activă	Mobilitate/Mediu	Mediu (4-7 ani)	3,5	92/100	POR, Fonduri AFM
Construcție grădiniță nouă	Coeziune Socială	Scurt (0-3 ani)	2,0	88/100	Buget local, POR
Hub Agro-Turistic Local	Dezvoltare Eco.	Mediu (4-7 ani)	4,0	85/100	Fonduri UE (FEADR), PPP
Modernizare drumuri comunale	Infrastructură	Mediu (4-7 ani)	8,0	82/100	Programul "Anghel Saligny"

Pentru fiecare proiect se va elabora o fișă sintetică ce conține: denumire, localizare (KILO_CAROU), descriere, obiective, estimare costuri (CAPEX/OPEX), orizont de implementare, surse de finanțare și indicatori de rezultat. Acest portofoliu matur, gata de finanțare, va fi revizuit anual în corelare cu bugetul local, permițând ajustarea priorităților în funcție de oportunitățile de finanțare și de stadiul proiectelor. Programul de investiții devine astfel un instrument de management activ care conectează planificarea strategică cu deciziile bugetare anuale.

11.3. Surse de finanțare

Constatare factuală: Bugetul local poate acoperi doar aproximativ 20% din necesarul de investiții. **Problemă clară:** Dependența de o singură sursă de finanțare limitează drastic capacitatea de dezvoltare. **Consecință + Implicație:** Este imperativă adoptarea unei 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

Studiu Strategia de Dezvoltare Spațială

proactive și diversificate de atragere a fondurilor externe. Administrația locală trebuie să dezvolte o capacitate specializată în identificarea, accesarea și gestionarea acestor surse.

Principala sursă externă o reprezintă fondurile europene nerambursabile, disponibile prin programe precum Programul Operațional Dezvoltare Durabilă (PODD), Programul Operațional Regional (POR) și Planul Național de Redresare și Reziliență (PNRR). Proiectele de infrastructură de mediu, dezvoltare urbană, mobilitate și digitalizare sunt direct eligibile, însă succesul depinde de calitatea și maturitatea documentațiilor tehnice pregătite.

O a doua categorie importantă sunt programele guvernamentale naționale, precum Programul Național de Investiții "Anghel Saligny", care oferă finanțare dedicată pentru infrastructura locală de bază (drumuri, apă-canal), și fondurile de la Administrația Fondului pentru Mediu (AFM), pentru proiecte de împădurire sau spații verzi. Alinierea proiectelor locale la prioritățile naționale este esențială.

Parteneriatele public-privat (PPP) constituie o a treia direcție, potrivită pentru proiectele generatoare de venituri, cum ar fi un parc industrial sau o zonă de agrement. Aceste parteneriate pot atrage capital privat și expertiză managerială. RLU joacă un rol important, creând un cadru predictibil care stimulează interesul investitorilor.

Capacitatea de îndatorare a autorității locale, prin credite de la bănci precum BERD sau BEI, poate fi o soluție pentru cofinanțarea proiectelor mari cu finanțare europeană, însă trebuie utilizată prudent, pe baza unei analize a sustenabilității datoriei publice. Succesul depinde de crearea unui mix de finanțare inteligent, care combină resursele proprii cu fonduri nerambursabile, parteneriate private și, unde este cazul, credite. Prin această abordare diversificată, programul de investiții devine fezabil.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Studiu Strategia de Dezvoltare Spațială

12. PLANUL DE ACȚIUNE ȘI CONCLUZII FINALE

Acest capitol final transformă analiza și direcțiile strategice într-un instrument de management, stabilind o foaie de parcurs clară pentru următorul deceniu. Operaționalizarea viziunii strategice, susținută de un buget multianual estimat a cărui valoare va fi determinată de studiile de fezabilitate subsecvente, se traduce într-un plan de acțiune care prioritizează proiecte structurante și seturi de măsuri normative. Problema centrală abordată este cea a transpunerii unei strategii complexe într-o secvență de acțiuni concrete, cu responsabilități și orizonturi de timp definite, pentru a evita ca documentul să rămână o simplă declarație de intenții. Consecința este crearea unui cadru de implementare transparent și monitorizabil, care ancorează dezvoltarea viitoare a comunei în decizii asumate și pași verificabili. Discursul se orientează exclusiv către operaționalizare, sintetizând concluziile studiului sub forma unor acțiuni imperative.

Metodologia de elaborare a acestui capitol este una sintetică și prescriptivă, în contrast cu natura analitică a capitolelor anterioare. Pe baza portofoliului de proiecte și a politicilor spațiale definite, se utilizează o matrice de prioritizare pentru a ierarhiza acțiunile și a le grupa pe orizonturi de timp. Se dezvoltă o matrice a responsabilităților, de tip RACI (Responsible, Accountable, Consulted, Informed), pentru a clarifica rolul fiecărui actor instituțional în procesul de implementare. În final, se formulează un set de concluzii generale care nu doar rezumă demersul, ci oferă recomandări ferme pentru procesul de elaborare a Planului Urbanistic General, asigurând o legătură directă și funcțională între gândirea strategică și reglementarea urbanistică.

12.1. Planul de Acțiune

Constatarea factuală de la care pornește acest plan de acțiune este că implementarea celor patru axe prioritare ale strategiei necesită o secvențiere logică a unui portofoliu de proiecte majore și măsuri normative. Problema clară este asigurarea unei implementări coerente și realiste, care să țină cont de constrângerile bugetare, de capacitatea administrativă și de dependențele dintre proiecte. Consecința este structurarea planului de acțiune pe trei orizonturi de timp (scurt, mediu, lung), fiecare cu un set de obiective și acțiuni specifice. Implicația pentru PUG este că acesta va trebui să ofere cadrul spațial și normativ pentru fiecare dintre aceste acțiuni, de la rezervarea de coridoare de infrastructură la definirea parametrilor urbanistici pentru zonele de regenerare. Planul de acțiune nu este o listă de dorințe, ci un calendar de transformare teritorială.

Pe termen scurt (0-3 ani), prioritatea absolută este demararea acțiunilor cu impact imediat și pregătirea proiectelor complexe. Acest orizont include acțiuni imperative 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

Studiu Strategia de Dezvoltare Spațială

- 1. Finalizarea și aprobarea Planului Urbanistic General**, incluzând toate reglementările derivate din prezenta strategie, pentru a crea un cadru juridic stabil și predictibil.
- 2. Inițierea studiilor de fezabilitate și a proiectelor tehnice** pentru cel puțin trei proiecte majore de infrastructură, vizând cu precădere extinderea rețelei de apă-canal în satele componente și modernizarea drumurilor comunale critice.
- 3. Implementarea unor proiecte "soft" de revitalizare a spațiului public**, cum ar fi amenajarea peisagistică a parcului central, crearea de zone pietonale temporare în weekend și lansarea unui program de bugetare participativă pentru mici intervenții în cartiere.
- 4. Revizuirea și digitalizarea procedurilor administrative** din domeniul urbanismului pentru a reduce birocrăția și a crește transparența decizională.

Aceste acțiuni sunt concepute pentru a genera rezultate vizibile rapid, construind astfel încrederea și susținerea publică pentru continuarea strategiei.

Pe termen mediu (3-7 ani), planul se concentrează pe implementarea proiectelor structurante care necesită finanțare externă și o execuție mai complexă. Acțiunile prioritare pentru acest interval sunt:

- a) Demararea lucrărilor pentru extinderea și modernizarea rețelelor de utilități, cu un obiectiv de acoperire de 90% pentru apă și canalizare la finalul perioadei.
- b) Implementarea primei faze a Planului de Mobilitate Urbană Durabilă, care include crearea a 15 km de piste pentru biciclete, achiziția primelor autobuze electrice și modernizarea stațiilor de transport public.
- c) Dezvoltarea infrastructurii pentru serviciile publice, prin construcția unei noi grădinițe în zona de expansiune și a unui centru comunitar integrat într-unul dintre satele secundare.
- d) Lansarea primelor proiecte de regenerare urbană în zonele prioritare identificate, pe baza unor concursuri de soluții urbanistice și parteneriate public-privat.

Finalizarea acestor proiecte va duce la o îmbunătățire substanțială a calității vieții și a atractivității comunei, consolidând bazele pentru dezvoltarea pe termen lung.

Pe termen lung (7-10+ ani), planul de acțiune vizează proiectele transformaționale, de anvergură, care vor defini profilul viitor al comunei. Implementarea acestora depinde de un context regional și de oportunități de finanțare strategice. Acțiunile vizate includ:



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Studiu Strategia de Dezvoltare Spațială

- i. Dezvoltarea proiectelor de reconversie funcțională a zonelor dezafectate, precum crearea unui parc tehnologic sau a unui centru cultural și creativ, în funcție de oportunitățile de piață și de parteneriatele strategice.
- ii. Implementarea proiectelor de infrastructură verde-albastră de anvergură, cum ar fi renaturarea completă a malurilor râului și crearea unei centuri verzi periurbane pentru recreere și protecția peisajului.
- iii. Extinderea și consolidarea rolului comunei în cadrul rețelei de localități, prin proiecte de cooperare inter-comunală în domeniul transportului metropolitan, turismului regional și gestionării integrate a deșeurilor.

Acest orizont de timp este unul vizionar, dar acțiunile necesare pentru pregătirea sa (rezervarea terenurilor, studiile de fezabilitate) trebuie demarate încă din primele etape, pentru a asigura fezabilitatea lor pe termen lung.

Fiecare acțiune din acest plan va fi detaliată într-o fișă de proiect, care va cuprinde următoarele elemente: obiectivul specific la care contribuie, descrierea activităților, costurile estimate, sursele de finanțare potențiale, responsabilii instituționali și indicatorii de rezultat. Această abordare structurată este esențială pentru a trece de la planificare la implementare efectivă. Planul de acțiune nu este un document rigid; el va fi revizuit și actualizat anual, în funcție de progresul înregistrat și de noile oportunități, printr-un mecanism de monitorizare transparent. Coordonarea implementării acestor acțiuni complexe necesită însă o definire clară a responsabilităților, subiect care este detaliat în subcapitolul următor.

12.2. Matricea Responsabilităților

Constatarea factuală este că succesul implementării planului de acțiune depinde în mod crucial de o definire clară a rolurilor și responsabilităților actorilor instituționali implicați. Problema frecventă în administrația publică este diluarea responsabilității sau suprapunerea de competențe, ceea ce duce la blocaje și întâzieri. Consecința este necesitatea de a institui o matrice a responsabilităților care să aloce în mod explicit, pentru fiecare acțiune și proiect, cine este responsabil de execuție, cine aprobă rezultatele, cine trebuie consultat și cine trebuie informat. Implicația pentru guvernarea locală este crearea unui cadru de lucru colaborativ, dar riguros, care să asigure că fiecare componentă a strategiei are un "proprietar" instituțional clar.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Studiu Strategia de Dezvoltare Spațială

Se propune utilizarea modelului RACI, un instrument de management recunoscut, pentru a structura această matrice. Modelul definește patru niveluri de implicare:

1. **Responsabil (R):** Persoana sau departamentul care execută efectiv sarcina. Pentru fiecare acțiune trebuie să existe cel puțin un R.
2. **Accountable (A):** Persoana care este răspunzătoare în ultimă instanță pentru finalizarea corectă și la timp a sarcinii. Pentru fiecare acțiune, există un singur A.
3. **Consultat (C):** Persoanele sau grupurile care trebuie consultate înainte de a lua o decizie sau de a finaliza o acțiune. Comunicarea este bidirecțională.
4. **Informat (I):** Persoanele sau grupurile care trebuie ținute la curent cu progresul sau cu finalizarea unei acțiuni. Comunicarea este unidirecțională.

Acest model elimină ambiguitatea și asigură că toți actorii implicați își înțeleg rolul precis în cadrul fiecărui proiect.

Rolul central în coordonarea implementării strategiei, cel de **Accountable** pentru majoritatea proceselor transversale, revine Primarului, secondat de Administratorul Public. Această entitate va avea responsabilitatea de a monitoriza progresul general, de a debloca situațiile critice și de a raporta periodic către Consiliul Local și către cetățeni. Pentru proiectele specifice, rolul de Accountable va fi delegat șefilor de departamente de specialitate. De exemplu, pentru proiectele de infrastructură rutieră, Accountable va fi directorul direcției tehnice, în timp ce pentru proiectele sociale, rolul va reveni directorului direcției de asistență socială.

Rolurile de **Responsabil** vor fi alocate la nivel de compartimente și experți. De exemplu, pentru acțiunea "Elaborarea studiului de fezabilitate pentru grădinița X", Responsabil va fi compartimentul de investiții. Pentru acțiunea "Organizarea consultării publice pentru proiectul Y", Responsabil va fi compartimentul de comunicare și relații cu publicul. Este esențial ca aceste responsabilități să fie incluse în fișele de post și evaluate în cadrul mecanismelor anuale de management al performanței.

Actorii care vor avea rolul de **Consultați** variază în funcție de natura proiectului. Aceștia includ în mod obligatoriu alte departamente din cadrul primăriei (pentru a asigura o abordare integrată), instituții de avizare la nivel județean și național, operatori de utilități, organizații non-guvernamentale relevante și, cel mai important, comunitatea locală, prin formele sale de



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Studiu Strategia de Dezvoltare Spațială

reprezentare. Procesul de consultare nu trebuie să fie formal, ci un dialog real, care să contribuie la îmbunătățirea calității proiectelor.

În categoria celor **Informați** se încadrează Consiliul Local (care trebuie să primească rapoarte periodice de progres pentru a putea lua decizii bugetare informate), publicul larg (prin mecanisme de comunicare transparentă) și alte instituții sau localități interesate de evoluția proiectelor. Matricea RACI, odată aprobată, devine un instrument de lucru fundamental pentru administrația locală. Ea va fi integrată în sistemul de management al documentelor și va sta la baza planificării operaționale anuale. Clarificarea acestor roluri este o condiție pentru o implementare eficientă și reprezintă ultimul pas înainte de a formula concluziile generale ale întregului demers strategic.

12.3. Concluzii Generale

Constatarea factuală finală a acestui demers strategic este că comuna Armonia se află într-un punct de inflexiune, cu oportunități semnificative de dezvoltare, dar și cu vulnerabilități structurale care, dacă nu sunt adresate, pot duce la un declin pe termen lung. Problema clară pe care a rezolvat-o această strategie a fost de a oferi o cale de urmat, o viziune coerentă și un plan de acțiune pentru a naviga această complexitate. Consecința principală este că, prin adoptarea Scenariului de Dezvoltare Durabilă și Inteligentă, comuna alege în mod conștient o traiectorie de dezvoltare calitativă, centrată pe calitatea vieții, reziliență și echitate, în detrimentul unei creșteri cantitative, extensive și nesustenabile. Implicația fundamentală este că succesul pe această cale nu este garantat, ci depinde de un angajament politic ferm, de o capacitate administrativă robustă și de o implicare activă a întregii comunități.

Sinteza concluziilor strategice poate fi structurată pe trei paliere. Primul palier este **viziunea teritorială**: strategia propune tranziția de la un model de dezvoltare dispersat și monofuncțional la unul compact, policentric și cu o mixitate funcțională ridicată. Aceasta înseamnă, în termeni concreți, stoparea "urban sprawl"-ului, protejarea terenurilor agricole și naturale, regenerarea zonelor centrale și revitalizarea satelor. Al doilea palier este **modelul de guvernare**: se propune trecerea de la o administrație reactivă, care răspunde punctual la presiuni, la o administrație proactivă, care ghidează dezvoltarea pe baza unei viziuni pe termen lung, a unor reguli clare și a unui proces decizional transparent și participativ. Al treilea palier este **filosofia de dezvoltare**: se recomandă o schimbare de paradigmă de la o abordare pur tehnică și cantitativă la una holistică și calitativă, în care calitatea spațiului public, coeziunea socială și sănătatea ecosistemelor devin la fel de importante ca și indicatorii economici tradiționali.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Studiu Strategia de Dezvoltare Spațială

Recomandările finale pentru procesul de elaborare a Planului Urbanistic General derivă direct din aceste concluzii. PUG-ul nu trebuie să fie un simplu document normativ, ci transpunerea spațială fidelă a acestei strategii. Principalele recomandări sunt:

- 1. Integrare completă:** Toate principiile, direcțiile și proiectele din strategie trebuie să se regăsească, sub o formă sau alta, în PUG și în Regulamentul Local de Urbanism.
- 2. Reglementări flexibile, dar ferme:** RLU trebuie să fie suficient de flexibil pentru a permite inovația și adaptarea la contexte neprevăzute, dar în același timp suficient de ferm pentru a proteja interesul public și a ghida dezvoltarea în direcția viziunii asumate.
- 3. Focalizare pe calitate:** PUG-ul trebuie să depășească simpla reglementare a indicatorilor cantitativi (POT, CUT, Hmax) și să introducă criterii și ghiduri de proiectare privind calitatea spațiului public, integrarea în peisaj și calitatea arhitecturală.
- 4. Instrument pentru implementare:** PUG-ul trebuie conceput ca un instrument activ, corelat direct cu programul de investiții și cu mecanismele de monitorizare, nu ca un document static, valabil zece ani.

În final, prezenta strategie de dezvoltare spațială oferă comunei Armonia o oportunitate istorică: aceea de a-și lua în mâini propriul destin și de a modela în mod conștient viitorul. Demersul a cartografiat teritoriul, a identificat provocările, a explorat alternative și a propus o cale de urmat, fundamentată pe analiză tehnică și pe consens social. A fost creat un cadru de gândire și de acțiune. Mînea se află acum în terenul administrației publice locale și al comunității, care au responsabilitatea și, în același timp, privilegiul de a transforma această viziune în realitate, construind, pas cu pas, o localitate mai verde, mai conectată și mai prosperă pentru generațiile viitoare. Acest studiu, prin concluziile și planul său de acțiune, oferă toate instrumentele necesare pentru a începe această călătorie.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Studiu Strategia de Dezvoltare Spațială

13. IMPLEMENTARE, MONITORIZARE ȘI REVIZUIRE A STRATEGIEI

Acest capitol final consolidează caracterul operațional al Strategiei de Dezvoltare Spațială, instituind cadrul procedural și instituțional necesar pentru a asigura transpunerea viziunii în realitate. O strategie, oricât de riguros fundamentată, își pierde relevanța în absența unui mecanism clar de implementare, a unui sistem de monitorizare a progresului și a unei proceduri de adaptare la contexte viitoare. Acest capitol definește arhitectura de guvernanta a strategiei, transformând documentul dintr-un exercițiu de planificare static într-un instrument de management dinamic și adaptiv. Se stabilește astfel o foaie de parcurs pentru ciclul de viață complet al strategiei, de la aprobare și până la revizuirea sa periodică, garantând că aceasta va rămâne un ghid relevant și eficient pentru dezvoltarea pe termen lung a comunei Armonia, în deplină concordanță cu principiile și instrumentele definite de Legea nr. 350/2001.

Demersul metodologic al acestui capitol este unul prescriptiv și sintetic. Pornind de la concluziile și planul de acțiune formulate anterior, se structurează un cadru de implementare bazat pe principii de bună guvernanta, transparență și responsabilitate. Se detaliază mecanismele instituționale, fluxurile informaționale pentru monitorizare și criteriile de declanșare a procesului de revizuire. Acest cadru nu este conceput ca o structură birocratică rigidă, ci ca un sistem agil, capabil să asigure coerența acțiunilor pe termen lung, permițând în același timp ajustări tactice. Astfel, se creează legătura finală și indispensabilă între gândirea strategică, decizia politică și acțiunea administrativă, asigurând că viziunea de dezvoltare a comunei Armonia nu va rămâne o simplă declarație de intenții.

13.1. Cadrul Instituțional și Mecanismele de Implementare

Constatare factuală: Succesul implementării strategiei depinde crucial de existența unei structuri instituționale clar definite, cu roluri și responsabilități precise, capabilă să coordoneze un efort complex și de lungă durată.

Problemă clară: Diluarea responsabilității și suprapunerea de competențe, frecvent întâlnite în administrația publică, reprezintă un risc major de blocaj și de implementare fragmentată.

Consecință + Implicație PUG/RLU: Este imperativă formalizarea unui cadru de guvernanta a implementării printr-o hotărâre a Consiliului Local, care să stabilească mandatul și componența structurilor responsabile. Această structură va asigura coordonarea eficientă între diferitele



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Studiu Strategia de Dezvoltare Spațială

departamente ale primăriei, Consiliul Local și alți actori relevanți, transpunând deciziile strategice în acțiuni administrative concrete.

Pentru a asigura rigoarea tehnică și coerența operațională, se instituie **Grupul de Coordonare a Implementării Strategiei (GCIS)**. Această structură va funcționa ca motorul administrativ al implementării, având un rol tehnic, și va fi condusă de Administratorul Public al comunei. Componenta sa va include șefii compartimentelor cheie din cadrul primăriei: Urbanism, Investiții, Economic și Juridic. Atribuțiile principale ale GCIS sunt:

- Operaționalizare:** Traducerea planului de acțiune strategic în planuri de lucru anuale, detaliate pe proiecte și activități, cu termene și bugete clare.
- Monitorizare:** Urmărirea trimestrială a stadiului de implementare a proiectelor și a gradului de atingere a indicatorilor de performanță.
- Problem-solving:** Identificarea blocajelor (administrative, tehnice, financiare) și propunerea de soluții concrete pentru deblocarea acestora.
- Raportare:** Pregătirea rapoartelor de monitorizare pentru Primar și Consiliul Local, asigurând un flux informațional constant și transparent.

Validarea strategică și asigurarea consensului la nivelul comunității vor fi responsabilitatea **Comitetului Strategic pentru Dezvoltare Locală (CSDL)**, o structură consultativă sub egida Primarului. Componenta sa va fi extinsă, incluzând, pe lângă reprezentanți ai executivului și ai Consiliului Local, și reprezentanți legitimi ai mediului de afaceri, ai societății civile și ai mediului academic local. Rolul CSDL este de a valida rapoartele de monitorizare elaborate de GCIS, de a aviza ajustările strategice propuse și de a menține un dialog deschis cu toți actorii locali. Întreunirile semestriale ale CSDL vor constitui principalul forum de dezbatere strategică, garantând că implementarea rămâne aliniată la viziunea pe termen lung și la aspirațiile comunității.

Mecanismele de implementare vor fi diversificate. Proiectele de investiții majore vor urma fluxul standard de management de proiect (studiu de fezabilitate, proiectare, licitație, execuție), gestionate de compartimentul de investiții. Măsurile normative, precum aprobarea sau modificarea unor regulamente, vor urma circuitul juridic de avizare și aprobare în Consiliul Local. Strategia încurajează parteneriatele, fie public-privat pentru proiectele generatoare de venituri, fie cu sectorul non-guvernamental pentru proiecte sociale și de mediu. Această abordare colaborativă este esențială pentru a mobiliza toate resursele disponibile în comunitate.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Studiu Strategia de Dezvoltare Spațială

Articularea cu bugetul local anual reprezintă mecanismul cheie de implementare. În fiecare toamnă, în procesul de elaborare a bugetului, GCIS va prezenta un raport privind stadiul strategiei și va propune o listă de proiecte prioritare pentru finanțare în anul următor, pe baza planului de acțiune. Această procedură asigură o legătură directă între planificarea strategică și alocarea resurselor financiare, transformând bugetul local într-un instrument de implementare a viziunii de dezvoltare. Prin acest cadru instituțional clar și prin aceste mecanisme operaționale, se creează o arhitectură robustă, capabilă să susțină un proces de implementare complex și de lungă durată.

13.2. Sistemul de Monitorizare și Evaluare a Performanței

Constatare factuală: Implementarea unei strategii este un proces dinamic, supus unor influențe și incertitudini multiple, iar succesul său nu poate fi garantat, ci trebuie măsurat. **Problemă clară:** Absența unui sistem de monitorizare obiectiv transformă orice strategie într-o simplă declarație de intenții. **Consecință + Implicație PUG/RLU:** Se instituie un sistem de monitorizare și evaluare robust, bazat pe setul de indicatori de performanță (KPI) definit în Capitolul 10. Acest sistem transformă strategia într-un instrument de management bazat pe dovezi, asigurând transparență și responsabilitate. Fiecare decizie de ajustare a strategiei va fi astfel fundamentată pe date concrete, nu pe opinii conjuncturale, iar PUG-ul va fi evaluat prin prisma impactului său măsurabil.

Sistemul de monitorizare se va baza pe un ciclu anual de colectare, analiză și raportare a datelor. Pentru fiecare KPI definit, fișa de indicator stabilește responsabilul instituțional pentru colectarea datelor. Aceste informații vor fi centralizate de Grupul de Coordonare a Implementării Strategiei (GCIS), care va valida calitatea și coerența acestora. Pe baza acestor date, GCIS va elabora anual un **Raport de Monitorizare a Performanței Strategiei (RMPS)**. Acest raport va prezenta, într-un format sintetic și vizual, evoluția fiecărui indicator în raport cu valoarea de referință și cu țintele anuale stabilite, oferind o imagine clară asupra progresului.

{"Transparența procesului decizional este o condiție fundamentală a bunei guvernante."} [Minea, Elena Maria, „Planificare Urbană, Urbanism – Doctrină și reglementări juridice”, Suport de Curs, 2016]. În acest spirit, Raportul Anual de Monitorizare (RMPS) va fi un document public, prezentat în fața Consiliului Local și diseminat către cetățeni prin intermediul site-ului primăriei, conform prevederilor Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională. Prezentarea raportului va fi urmată de o dezbatere publică anuală, în cadrul căreia cetățenii și actorii locali vor putea 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

Studiu Strategia de Dezvoltare Spațială

feedback. Această buclă de feedback este un mecanism vital pentru a menține strategia conectată la realitățile și aspirațiile comunității.

Pe lângă monitorizarea anuală, sistemul include și două momente de evaluare strategică majoră, care permit o analiză mai profundă a impactului strategiei. Prima este **evaluarea intermediară**, realizată la jumătatea perioadei de implementare (după 5 ani). Aceasta va analiza nu doar gradul de atingere a țăintelor, ci și relevanța obiectivelor și a politicilor în contextul socio-economic de la acel moment. Realizată de un evaluator extern pentru a asigura obiectivitatea, această evaluare poate conduce la propuneri de revizuire și actualizare a strategiei.

A doua este **evaluarea finală**, realizată la finalul perioadei de 10 ani. Aceasta va avea un rol ex-post, evaluând impactul global al strategiei asupra dezvoltării comunei. Concluziile acestei evaluări vor constitui o sursă fundamentală de "lecții învățate", care vor sta la baza elaborării următorului ciclu de planificare strategică. Acest proces de evaluare asigură o acumulare de cunoștințe instituționale și o îmbunătățire continuă a capacității de planificare a administrației locale. Prin acest sistem riguros de monitorizare și evaluare, se încheie ciclul de management strategic, asigurându-se că planificarea, implementarea și învățarea devin un proces continuu și integrat.

13.3. Procedura de Revizuire și Actualizare a Strategiei

Constatare factuală: O strategie pe termen lung nu poate fi un document static într-o lume în continuă schimbare, unde apar noi provocări și oportunități, iar cadrul legislativ și economic evoluează. **Problemă clară:** Cum poate strategia să rămână un document relevant și adaptat pe parcursul întregului său ciclu de viață, fără a-și pierde coerența și direcția fundamentală? **Consecință + Implicație PUG/RLU:** Se definește o procedură de revizuire și actualizare clară, care echilibrează stabilitatea strategică cu flexibilitatea tactică. Astfel, strategia este concepută ca un "document viu", capabil să învețe și să se adapteze, iar orice modificare majoră a sa poate constitui un fundament pentru inițierea procedurii de actualizare a PUG, pentru a realinia cadrul de reglementare.

Procedura de revizuire poate fi declanșată prin două mecanisme. Primul este cel **planificat**, legat de evaluarea intermediară. Concluziile acestei evaluări, dacă evidențiază necesitatea unor ajustări majore, vor sta la baza unui proces formal de revizuire, coordonat de Comitetul Strategic pentru Dezvoltare Locală (CSDL), care va urma, într-o formă simplificată, pașii elaborării strategiei inițiale.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Studiu Strategia de Dezvoltare Spațială

Al doilea mecanism este cel **neplanificat**, activat ca răspuns la schimbări contextuale majore. Se definesc patru "triggeri" (declanșatori) care pot iniția o revizuire ad-hoc:

1. **Schimbări legislative majore** la nivel național sau european, cu impact direct asupra planificării teritoriale.
2. Apariția unor **oportunități de finanțare strategică** de anvergură, care nu au fost anticipate.
3. Producerea unui **șoc extern major** (criză economică, dezastru natural) care modifică fundamental premisele strategiei.
4. Constatarea, prin monitorizare continuă, a unor **deviații sistemice și persistente** de la țintele strategice, care nu pot fi corectate prin simple măsuri de ajustare.

Inițiativa unei revizuri ad-hoc poate aparține Primarului sau unei treimi din membrii Consiliului Local și trebuie fundamentată pe o analiză de impact.

Orice proces de revizuire trebuie să respecte principiile fundamentale pentru a nu dilua viziunea strategică. Orice modificare trebuie să fie justificată în raport cu viziunea și principiile directoare, care rămân pilonii stabili ai documentului. Procesul de revizuire trebuie să fie la fel de transparent și participativ ca elaborarea inițială, iar modificările trebuie aprobate formal prin hotărâre a Consiliului Local. Aceste reguli asigură că adaptabilitatea nu se transformă în incoerență.

Prin acest capitol final, se încheie bucla de guvernanță a dezvoltării. Strategia nu este doar un document aprobat și arhivat, ci un proces continuu de planificare, acțiune, monitorizare și adaptare. Cadrul instituțional, sistemul de indicatori și procedura de revizuire constituie "sistemul de operare" care va permite comunei Armonia să navigheze cu inteligență și responsabilitate drumul către viitorul pe care și l-a ales. Succesul pe termen lung nu va depinde de perfecțiunea planului inițial, ci de capacitatea comunității și a administrației sale de a învăța, de a se adapta și de a menține constant direcția stabilită de viziunea comună.