



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Memoriu General

Memoriu General

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

Memoriu General

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	Memoriu General
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

Memoriu General

COLECTIV DE ELABORARE

Șef de proiect	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

Memoriu General

CUPRINS

PLAN URBANISTIC GENERAL – COMUNA DOMNEȘTI, JUDEȚUL ILFOV	14
1. METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI ETAPELE PARCURSE.....	15
1.1. Precizări Metodologice Generale	15
1.2. Etapele Detaliatate ale Procesului de Elaborare a PUG	16
2. SINTEZA DIAGNOSTIC: PUNCTE TARI, PUNCTE SLABE, OPORTUNITĂȚI, AMENINȚĂRI (SWOT).....	18
2.1. Metodologia Analizei SWOT.....	18
2.2. Analiza Detaliată a Punctelor Tari (Strengths) pentru Comuna Domnești	19
2.3. Analiza Detaliată a Punctelor Slabe (Weaknesses) pentru Comuna Domnești	20
2.4. Analiza Detaliată a Oportunităților (Opportunities) pentru Comuna Domnești.....	21
2.5. Analiza Detaliată a Amenințărilor (Threats) pentru Comuna Domnești.....	22
2.6. Matricea SWOT și Concluzii Strategice	23
3. CADRUL GENERAL AL PROIECTULUI	25
3.1. Date de Identificare ale Proiectului	25
3.2. Date de Identificare ale Unității Administrativ-Teritoriale (UAT)	26
3.3. Necesitatea și Oportunitatea Actualizării PUG.....	27
4. CADRUL LEGISLATIV ȘI STRATEGIC DE REFERINȚĂ.....	29
4.1. Legislația Națională Fundamentală în Domeniul Amenajării Teritoriului și Urbanismului	29
4.2. Directive și Politici Europene Relevante pentru Dezvoltarea Teritorială	30



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Memoriu General

4.3. Planuri de Amenajare a Teritoriului de Rang Superior cu Incidență asupra Comunei Domnești	31
4.4. Alte Documentații de Urbanism și Strategii Locale/Județene Relevante pentru Comuna Domnești	31
5. OBIECTIVELE GENERALE ȘI SPECIFICE ALE PUG COMUNEI DOMNEȘTI.....	33
5.1. OG1: Îmbunătățirea Calității Vieții și a Condițiilor de Locuire.....	33
5.2. OG2: Creșterea Atractivității Economice și Diversificarea Oportunităților Locale	34
5.3. OG3: Protejarea și Valorificarea Durabilă a Patrimoniului Natural și Cultural	35
5.4. OG4: Dezvoltarea și Modernizarea Infrastructurii și a Mobilității Durabile	35
5.5. OG5: Consolidarea Capacității Administrative și Promovarea unei Governanțe Locale Participative.....	36
6. PRINCIPII FUNDAMENTALE DE PLANIFICARE URBANĂ APLICATE ÎN PUG COMUNA DOMNEȘTI (CONFORM CELOR 40 DE PRINCIPII USTGU)	38
6.1. Principiul 17: Utilizării Eficiente a Terenului și Combaterea Extinderii Urbane Necontrolate	38
6.2. Principiul 32: Dezvoltării Corelate cu Capacitatea Edilitară.....	39
6.3. Principiul 9: Protecției Integrate a Patrimoniului și Mediului.....	39
6.4. Principiul 29: Diversității Economice Locale și Susținerii Antreprenoriatului	40
6.5. Principiul 22: Calității Spațiului Public	41
6.6. Principiul 33: Coordonării Infrastructurilor (Gri-Verde-Albastră) și Mobilitate Durabilă.	41
6.7. Principiul 1: Coerenței Ierarhice și Legislative	42
6.8. Principiul 34: Calității Arhitectural-Urbanistice (Baukultur).....	42
6.9. Principiul 14: Siguranței și Rezilienței la Riscuri	43



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Memoriu General

6.10. Principiul 20: Participării Publice Active și Co-creării	43
6.11. Principiul 38: Implementării Fazate și Realiste	43
6.12. Principiul 39: Digitalizării pentru Guvernanță și Servicii Eficiente	44
7. CADRUL NATURAL, RESURSELE ȘI RISCURILE NATURALE SPECIFICE COMUNEI DOMNEȘTI	45
7.1. Caracteristici Geografice și Relief	45
7.2. Condiții Climatice și Microclimatice	46
7.3. Resurse Naturale (Apă, Sol, Vegetație, Biodiversitate)	46
7.4. Rețeaua Hidrografică.....	47
7.5. Riscuri Naturale Identificate (Inundații, Alunecări, Seismicitate).....	47
7.6. Calitatea Factorilor de Mediu (Aer, Apă, Sol, Zgomot)	48
7.7. Clasa: Direcție Strategică și Consultare.....	48
7.7.1. Studiul de Program	49
7.7.2. Studiul de Audit	49
7.7.3. Studiul de Diagnoză Inițială	50
7.7.4. Studiul de Consultare Publică	50
7.8. Clasa: Baza Tehnică și Juridică	51
7.8.1. Studiul Topografic	51
7.8.2. Studiul Cadastral	52
7.8.3. Studiul privind Regimul Juridic.....	53
7.9. Clasa: Cadrul Natural și Riscuri	54



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Memoriu General

7.9.1. Studiul Geotehnic.....	55
7.9.2. Studiul de Inundabilitate	56
7.9.3. Studiul Riscurilor Naturale	56
7.9.4. Studiul Pedologic.....	57
7.9.5. Studiul Resurselor Naturale	58
7.9.6. Studiul de Sănătate Publică.....	58
7.10. Clasa: Cadru Juridic, Proprietate și Reconvertii.....	59
7.10.1. Proprietate: Structura Proprietății și Implicațiile în Planificare.....	59
7.10.2. Reconvertie: Principii de Reconvertie Funcțională și Regenerare Urbană	60
7.10.3. Zone Protejate: Regimuri Juridice Speciale și Servituți de Utilitate Publică	61
7.11. Clasa: Infrastructura și Mobilitate	62
7.11.1. Utilități: Rețele Tehnico-Edilitare	62
7.11.2. Circulație: Sistemul de Transport Rutier Principal	63
7.11.3. Mobilitate Durabilă: Transport Alternativ și Conectivitate.....	64
7.11.4. Infrastructura Digitală: Fundamentul Conectivității Moderne.....	65
7.12. Clasa: Patrimoniul, Peisaj și Identitate	66
7.12.1. Studiul Istoric: Evoluția Urbană și Structura Istorică	66
7.12.2. Studiul Arheologic: Diagnoza Zonelor cu Potențial	67
7.12.3. Studiul de Peisaj: Analiza Structurii Peisagere	67
7.12.4. Studiul Sistemului de Spații Verzi	68
7.12.5. Studiul Potențialului Turistic.....	68



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Memoriu General

7.12.6. Studiul de Branding și Identitate Locală	69
7.13. Clasa: Mediu, Riscuri Antropice și Adaptare Climatică	69
7.13.1. Evaluarea Strategică de Mediu (SEA)	70
7.13.2. Riscuri Antropice (Tehnologice și Industriale)	71
7.13.3. Adaptarea și Mitigarea Schimbărilor Climatice	71
7.13.4. Arii Protejate și Rețeaua Natura 2000	72
7.13.5. Poluarea Fonică (Zgomot)	73
7.14. Cadrul Socio-Economic: Dinamica Umană și Economică	73
7.14.1. Demografia: Analiza Populației, Dinamici și Prognoze.....	74
7.14.2. Economia: Activități, Locuri de Muncă și Poli Economici.....	75
7.14.3. Locuirea: Fond Locativ, Nevoi și Densități	75
7.14.4. Echitatea: Accesul la Servicii și Vulnerabilități.....	76
7.15. Clasa: Studii Specifice și Servituți.....	77
7.15.1. Analiza Servituților Aeronautice Civile	77
7.15.2. Coridoare și Rezervări pentru Infrastructuri Majore	78
7.15.3. Alte Studii Specifice (Slot Activabil Metodologic).....	79
7.16. Scara Extinsă, Integrare și Decizie Strategică	80
7.16.1. Scara Extinsă: Contextul Metropolitan și Conectivitatea Regională.....	81
7.16.2. Diagnoza Integrată: Sinteza Inter-sectorială a Disfuncționalităților	81
7.16.3. Scenarii de Dezvoltare: Alternative Spațiale și Funcționale	82
7.16.4. Strategia de Dezvoltare: Direcții, Priorități și Fazare	83



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Memoriu General

7.16.5. Fezabilitatea Urbanistică și Implementarea.....	83
7.16.6. Actualizarea Temei-Program: Bucla de Feedback Strategic	84
8. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ PENTRU COMUNA DOMNEȘTI.....	85
8.1. Scenariul Strategic de Dezvoltare Reținut și Justificarea Alegerii	85
8.2. Propuneri privind Limita Intravilanului Comunei Domnești	86
8.3. Zonificarea Funcțională Propusă pentru Teritoriul Comunei Domnești.....	86
8.4. Direcții Strategice pentru Modernizarea și Dezvoltarea Infrastructurii de Transport	88
9. DIRECȚII STRATEGICE PENTRU DEZVOLTAREA REȚELELOR TEHNICO-EDILITARE ÎN COMUNA DOMNEȘTI.....	89
9.1. Principii și Proiecte Majore	89
9.2. Direcții Strategice pentru Protecția Mediului și Gestionarea Integrată a Riscurilor.....	90
9.3. Direcții Strategice pentru Protejarea și Valorificarea Patrimoniului	91
9.4. Direcții Strategice pentru Dezvoltarea Economică și Socială Durabilă	92
9.5. Conceptul General pentru Amenajarea Sistemului de Spații Verzi și Agreement	93
10. REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM - PRINCIPII DIRECTOARE ȘI STRUCTURĂ CONCEPTUALĂ.....	94
10.1. Principii Generale de Reglementare pentru Teritoriul Comunei Domnești.....	94
10.2. Structura Conceptuală a Regulamentului Local de Urbanism	95
10.3. Principalele Tipuri de Reglementări ce vor fi Incluse.....	96
11. IMPLEMENTARE, MONITORIZARE ȘI PARTICIPARE PUBLICĂ ÎN CADRUL PUG AL COMUNEI DOMNEȘTI	97
11.1. Etape Proiectate și Priorități pentru Implementarea PUG.....	97



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Memoriu General

11.2. Identificarea Principalelor Surse de Finanțare.....	100
11.3. Sistemul de Monitorizare și Evaluare a Implementării.....	101
11.4. Procesul de Avizare și Aprobare	102
11.5. Strategia de Consultare Publică Continuă	102
12. IDENTIFICAREA PRINCIPALELOR SURSE DE FINANȚARE PENTRU PROIECTELE PUG DOMNEȘTI	103
12.1. Categoriile de Surse de Finanțare	103
12.2. Strategii de Atragere a Finanțării.....	105
12.3. Tipuri de Investiții Prioritare pentru Implementarea PUG Domnești.....	106
13. SISTEMUL DE MONITORIZARE ȘI EVALUARE A IMPLEMENTĂRII PUG DOMNEȘTI..	108
13.1. Principii Generale ale Sistemului de Monitorizare și Evaluare.....	108
13.2. Indicatori Cheie de Performanță (KPI) pentru Monitorizare	109
13.3. Mecanisme și Instrumente de Monitorizare	111
13.4. Frecvența Raportării și Actori Responsabili	111
13.5. Procesul de Evaluare și Revizuire a PUG	112
14. PROCESUL DE AVIZARE ȘI APROBARE A PUG DOMNEȘTI.....	113
14.1. Cadrul Legal General și Rolul Avizelor	113
14.2. Etapele Specifice Procesului de Avizare și Aprobare	114
14.3. Asigurarea Transparenței în Procesul de Avizare	115
15. STRATEGIA DE CONSULTARE PUBLICĂ CONTINUĂ ȘI INTEGRARE A FEEDBACK-ULUI CETĂȚENILOR COMUNEI DOMNEȘTI	116



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Memoriu General

15.1. Principii Fundamentale ale Participării Publice Continue.....	116
15.2. Metode și Instrumente de Consultare Publică Post-Aprobare PUG.....	117
15.3. Mecanisme de Colectare, Analiză și Integrare a Feedback-ului Civic	118
15.4. Rolul Unității de Implementare a PUG (UIPUG)	119
15.5. Sinteza Participării și a Propunerilor Colectate	119
16. CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI STRATEGICE FINALE PENTRU DEZVOLTAREA DURABILĂ A COMUNEI DOMNEȘTI.....	121
16.1. Sinteza Concluziilor Principale ale Planului Urbanistic General al Comunei Domnești..	121
16.2. Recomandări Strategice Finale pentru Dezvoltarea Durabilă a Comunei Domnești.....	123
16.3. Rolul Planului Urbanistic General ca Instrument Activ de Planificare	126
16.4. Anexe Conceptuale Generalizate pentru PUG Comuna Domnești, Județul Ilfov	126
ANEXA 1: HĂRȚI TEMATICE GENERALIZATE PENTRU PUG COMUNA DOMNEȘTI, JUDEȚUL ILFOV	127
ANEXA 2: LISTA PRINCIPALELOR INSTITUȚII AVIZATOARE PENTRU PUG COMUNA DOMNEȘTI, JUDEȚUL ILFOV	130
1. Cadrul Legal și Procedural al Avizării	130
2. Lista Organismelor și Instituțiilor Avizatoare	131
ANEXA 3: PRINCIPII DE DEZVOLTARE DURABILĂ USTGU PENTRU PUG COMUNA DOMNEȘTI, JUDEȚUL ILFOV	134
Lista Celor 40 de Principii Fundamentale USTGU	134
ANEXA 4: GLOSAR DE TERMENI USTGU UTILIZAȚI ÎN PUG COMUNA DOMNEȘTI.....	138
1. Concepte Fundamentale de Date.....	138



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Memoriu General

2. Instrumente de Reglementare Proiectivă	139
3. Concepte de Integrare GIS	139
4. Ierarhie și Clasificare Urbanistică.....	140
5. Indicatori de Calitate și Certitudine	141
ANEXA 5: LISTA ACTELOR NORMATIVE PRINCIPALE LA BAZA ELABORĂRII PUG COMUNA DOMNEȘTI	142
1. Legislație Fundamentală în Amenajarea Teritoriului și Urbanism	142
2. Legislație Specifică Domeniilor Conexe.....	143
3. Documente Strategice și de Planificare de Rang Superior	144
ANEXA 6: FIȘE SINTETICE PENTRU TOP 10 PROIECTE PRIORITARE DIN PUG COMUNA DOMNEȘTI, JUDEȚUL ILFOV	146
1. PROIECT 1: Modernizarea și extinderea infrastructurii de apă și canalizare	146
2. PROIECT 2: Modernizarea DJ 602 (Prelungirea Ghencea) și amenajarea de intersecții sigure cu DNCB	147
3. PROIECT 3: Construire grădiniță cu program prelungit și creșă	148
4. PROIECT 4: Amenajare parc central și coridoare verzi de-a lungul râurilor	149
5. PROIECT 5: Crearea unei rețele de piste pentru biciclete.....	149
6. PROIECT 6: Modernizarea sistemului de management al deșeurilor	150
7. PROIECT 7: Reabilitarea termică a clădirilor publice	151
8. PROIECT 8: Crearea unui centru civic și de servicii integrate.....	151
9. PROIECT 9: Dezvoltarea unui parc logistic și industrial de mici dimensiuni	152
10. PROIECT 10: Digitalizarea administrației și portal PUG interactiv	152



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Memoriu General

17. ROLUL PLANULUI URBANISTIC GENERAL CA INSTRUMENT ACTIV DE PLANIFICARE ȘI MANAGEMENT TERITORIAL	154
17.1. Ghidaj Strategic Continuu: PUG ca Viziune Operaționalizată	154
17.2. Fundament pentru Decizii Coerente: Asigurarea Predictibilității	154
17.3. Catalizator al Dezvoltării: Atragerea de Resurse și Investiții.....	155
17.4. Instrument de Monitorizare și Adaptare: Un Plan Viu	155
17.5. Platformă de Dialog și Colaborare: Construirea Consensului	155
17.6. Bază pentru Digitalizare: Tranziția către Managementul Urban Inteligent.....	156
18. ÎNCHEIERE: ANGAJAMENT PENTRU UN VIITOR COERENT	157
18.1. O Foaie de Parcurs pentru Prosperitate	157
18.2. Un Viitor Construit pe Cunoaștere, Viziune și Responsabilitate.....	157



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Memoriu General

PLAN URBANISTIC GENERAL – COMUNA DOMNEȘTI, JUDEȚUL ILFOV

Introducere

Prezentul Plan Urbanistic General (PUG) reprezintă documentația de reglementare fundamentală pentru dezvoltarea coerentă și durabilă a comunei Domnești, județul Ilfov. Elaborarea acestei actualizări a fost fundamentată pe un proces analitic riguros, în deplină concordanță cu cadrul legislativ național și cu normele metodologice în vigoare, având ca scop principal transpunerea unei viziuni strategice pe termen lung într-un set de reguli clare și aplicabile. Demersul răspunde necesității de a adapta dezvoltarea teritorială la noile realități socio-economice, la presiunile urbanistice actuale și la oportunitățile de creștere, asigurând în același timp protejarea resurselor naturale și culturale ale localității.

Documentația a fost realizată prin aplicarea metodologiei avansate de planificare urbană digitală și inteligentă USTGU (Ultimate Self TXT GIS Urbanism), dezvoltată de elaboratorul VEGO CONCEPT ENGINEERING SRL. Acest cadru de lucru a permis o abordare integrată, bazată pe date validate și pe un flux procedural transparent, acoperind toate etapele, de la analiza inițială la formularea propunerilor strategice și normative. Prin acest PUG, se urmărește crearea unui cadru urbanistic predictibil, capabil să ghideze investițiile publice și private către un viitor prosper, echilibrat și sustenabil pentru întreaga comunitate a comunei Domnești.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Memoriu General

1. METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI ETAPELE PARCURSE

Procesul de actualizare a Planului Urbanistic General (PUG) pentru comuna Domnești a fost structurat ca un demers complex și riguros, menit să asigure o fundamentare solidă pentru toate propunerile de reglementare și dezvoltare. Acest capitol detaliază cadrul metodologic care a ghidat întregul proces, precum și succesiunea logică a etapelor parcurse, de la documentarea inițială până la definitivarea documentației finale. Abordarea a fost concepută pentru a garanta transparența, coerența și alinierea la cele mai bune practici în domeniul planificării teritoriale, asigurând un rezultat robust, aplicabil și orientat spre viitor.

Metodologia adoptată îmbină cerințele stricte ale legislației naționale cu instrumente moderne de analiză și planificare, asigurând că fiecare decizie este ancorată atât în realitatea factuală a teritoriului, cât și într-o viziune strategică pe termen lung. Succesul acestui demers se bazează pe calitatea datelor, pe rigoarea analizelor și pe un proces participativ care a implicat toți actorii relevanți. Fiecare etapă a contribuit la construirea progresivă a unei imagini complete asupra teritoriului, permițând formularea unor soluții adaptate specificului local, care să răspundă eficient provocărilor și oportunităților identificate.

1.1. Precizări Metodologice Generale

Fundamentul întregului proces de elaborare a PUG pentru comuna Domnești este constituit dintr-un set de principii și cadre normative care asigură legalitatea, coerența și calitatea documentației finale.

Elaborarea prezentului Plan Urbanistic General respectă integral prevederile Ghidului metodologic privind elaborarea și conținutul-cadru al Planului Urbanistic General, indicativ GPO38/99, aprobat prin Ordinul Ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului nr. 13N/1999. Acest cadru normativ a asigurat structurarea corectă a documentației și acoperirea exhaustivă a tuturor componentelor necesare, de la studii de fundamentare la regulamentul local de urbanism.

Documentația a fost realizată prin aplicarea metodologiei USTGU (Ultimate Self TXT GIS Urbanism), un cadru avansat de planificare urbană digitală și inteligentă dezvoltat de VEGO CONCEPT ENGINEERING SRL. Această abordare a implicat utilizarea unor module specifice pentru fiecare etapă critică a procesului, asigurând un flux de lucru integrat și eficient: Modul00 (Inițiere și Cadru Strategic), Modul01 (Colectare și Validare INFO_DATA), Modul02 (Analiză 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

Memoriu General

Diagnostic), Modulo3 (Studii de Fundamentare), Modulo4 (Consultare Publică), Modulo5 (Elaborare Soluții Urbanistice Proiective - SUP), Modulo6 (Generare Reguli Urbanistice Proiective - RUP și Regulament Local de Urbanism - RLU), Modulo7 (Elaborare Livrabile Finale), Modulo8 (Avizare și Aprobare) și, la nivel conceptual, Modul10 (Monitorizare). Aplicarea acestei metodologii a permis o gestionare superioară a complexității și a volumului mare de date.

Un pilon central al metodologiei a fost integrarea completă a datelor geospațiale într-un sistem informațional geografic (GIS), asigurând o analiză spațială precisă și o fundamentare riguroasă a propunerilor. Toate informațiile colectate au fost structurate în baze de date dedicate comunei Domnești (DATE BRUTE și DATE VALIDATE), permițând o trasabilitate completă și o validare sistematică a datelor la fiecare pas.

1.2. Etapele Detaliat ale Procesului de Elaborare a PUG

Procesul de elaborare a Planului Urbanistic General al comunei Domnești a fost structurat într-o succesiune logică de opt etape principale, fiecare având obiective, activități și livrabile specifice, conform prevederilor legale și bunelor practici în domeniu.

- 1. Etapa 1: Documentare și Analiză Preliminară** Această etapă inițială a avut ca scop colectarea și centralizarea tuturor datelor relevante pentru teritoriul administrativ al comunei Domnești. Au fost analizate date statistice oficiale, studii de specialitate anterioare, precum și documentații de amenajare a teritoriului de rang superior (Planul de Amenajare a Teritoriului Național și Județean) cu incidență asupra localității. Această fază a permis conturarea unei imagini de ansamblu și identificarea preliminară a principalelor problematice teritoriale și a potențialului de dezvoltare.
- 2. Etapa 2: Elaborarea Temelor-Program pentru Studiile de Fundamentare** Pe baza concluziilor analizei preliminare, au fost definite temele-program detaliate pentru fiecare studiu de fundamentare considerat necesar. Pentru fiecare studiu s-au stabilit obiective clare, metodologia de cercetare propusă, sursele de date ce urmau a fi utilizate și structura livrabilelor așteptate, asigurând astfel un cadru riguros și coerent pentru întreaga fază de cercetare aprofundată.
- 3. Etapa 3: Realizarea și Validarea Studiilor de Fundamentare** Aceasta a reprezentat etapa de analiză aprofundată a teritoriului, în cadrul căreia au fost elaborate studiile de specialitate necesare (studiu geotehnic, hidrologic, de mediu, istoric, de circulație, socio-demografic etc.). Lista completă a studiilor și sinteza concluziilor acestora se regăsesc în Anexa



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Memoriu General

2 a prezentului Memoriu. Concluziile fiecărui studiu au fost validate tehnic și integrate în baza de date centralizată a proiectului, constituind fundamentul științific pentru propunerile ulterioare.

4. **Etapa 4: Elaborarea Propunerilor Preliminare PUG** Sintetizând concluziile diagnozei teritoriale și ale studiilor de fundamentare, în această etapă s-a elaborat conceptul general de dezvoltare a comunei Domnești. Au fost formulate propunerile inițiale privind zonificarea funcțională, direcțiile strategice de dezvoltare spațială, precum și o primă versiune a Regulamentului Local de Urbanism.
5. **Etapa 5: Procesul de Consultare Publică** Asigurarea transparenței și a participării active a cetățenilor a reprezentat o prioritate. Au fost organizate etape de consultare publică, atât intermediare, cât și finale, în conformitate cu prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică și cu metodologia specifică din Modulul 04 USTGU. Detaliile privind desfășurarea acestui proces, inclusiv propunerile primite și modul de integrare a acestora, se regăsesc în Capitolul VI și în Anexa 7 a Memoriului General.
6. **Etapa 6: Obținerea Avizelor și Acordurilor Necesare** Documentația PUG, în forma sa preliminară, a fost transmisă spre avizare tuturor instituțiilor și organismelor abilitate prin lege. Lista completă a avizatorilor și stadiul obținerii avizelor sunt prezentate detaliat în Anexa 3. Acest proces a asigurat conformitatea propunerilor PUG cu politicile sectoriale și cu legislația specifică fiecărui domeniu.
7. **Etapa 7: Definitivarea Documentației PUG** În urma centralizării și analizării tuturor observațiilor și recomandărilor primite în cadrul procesului de avizare și al consultărilor publice, documentația PUG (compusă din Memoriu General, Regulament Local de Urbanism și Planșe) a fost revizuită și definitivată, asigurând o versiune finală coerentă, completă și avizată.
8. **Etapa 8: Procedura de Aprobare** Documentația PUG finalizată este supusă, în ultima etapă, procedurii de aprobare de către autoritatea deliberativă a administrației publice locale, respectiv Consiliul Local al comunei Domnești, conform prevederilor legale.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Memoriu General

2. SINTEZA DIAGNOSTIC: PUNCTE TARI, PUNCTE SLABE, OPORTUNITĂȚI, AMENINȚĂRI (SWOT)

Acest capitol cristalizează diagnosticul teritorial al comunei Domnești într-o analiză strategică de tip SWOT (Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats). Scopul său este de a oferi o imagine sintetică și clară asupra factorilor interni și externi care modelează potențialul de dezvoltare al localității, constituind astfel fundamentul esențial pentru formularea viziunii strategice și a obiectivelor specifice ale Planului Urbanistic General. Analiza corelează și interpretează datele colectate în etapele anterioare și concluziile studiilor de fundamentare, transformând un volum mare de informații într-un instrument decizional coerent.

Metodologia aplicată pentru realizarea analizei SWOT a presupus un proces riguros de identificare, clasificare și corelare a factorilor relevanți. Punctele tari și punctele slabe, ca factori interni, reflectă realitățile controlabile la nivel local, în timp ce oportunitățile și amenințările, ca factori externi, definesc contextul regional și național în care comuna Domnești trebuie să evolueze. Prin înțelegerea acestui tablou complet, PUG-ul poate fi calibrat pentru a maximiza atuurile, a corecta vulnerabilitățile, a valorifica oportunitățile și a atenua riscurile, asigurând o dezvoltare echilibrată și rezilientă.

2.1. Metodologia Analizei SWOT

Analiza SWOT reprezintă o metodă de planificare strategică utilizată pentru a evalua punctele tari (Strengths), punctele slabe (Weaknesses), oportunitățile (Opportunities) și amenințările (Threats) implicate într-un proiect sau într-o afacere. În contextul elaborării Planului Urbanistic General pentru comuna Domnești, această metodologie a fost aplicată pentru a evalua în mod sistematic potențialul de dezvoltare al unității administrativ-teritoriale.

Procesul a implicat corelarea și interpretarea exhaustivă a datelor colectate în etapa de analiză a situației existente, precum și a concluziilor preliminare ale studiilor de fundamentare contractate. Au fost identificați factorii endogeni, specifici teritoriului și comunității locale, care pot fi controlați sau influențați direct de către administrația publică locală (punctele tari și punctele slabe). Concomitent, au fost analizați factorii exogeni, care provin din mediul exterior (context regional, național, european) și care nu pot fi controlați direct, dar la care localitatea trebuie să se adapteze (oportunitățile și amenințările). Acest cadru analitic permite o înțelegere profundă a contextului



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Memoriu General

de dezvoltare și fundamentează formularea unor direcții strategice realiste și eficiente pentru viitorul comunei Domnești.

2.2. Analiza Detaliată a Punctelor Tari (Strengths) pentru Comuna Domnești

Punctele tari reprezintă atuurile intrinseci ale comunei Domnești, resursele și capacitățile existente care constituie fundamentul pe care se poate construi o dezvoltare durabilă. Identificarea și conștientizarea acestora sunt esențiale pentru a le valorifica în mod strategic.

- Poziționarea Geografică Favorabilă:** Unul dintre cele mai importante atuuri ale comunei este proximitatea față de municipiul București și accesul direct la infrastructură de transport majoră, precum Autostrada A1 și Șoseaua de Centură. Această poziționare strategică transformă Domneștiul într-o zonă atractivă atât pentru dezvoltări rezidențiale, ca alternativă la aglomerația capitalei, cât și pentru activități economice de tip logistic sau industrial, care beneficiază de conectivitate rapidă.
- Disponibilitatea Resurselor Funciară:** Comuna dispune încă de rezerve semnificative de teren, atât în intravilanul existent, cât și în extravilanul adiacent, pretabile pentru diverse tipuri de dezvoltări. Această disponibilitate, gestionată printr-o planificare riguroasă, poate atrage investiții majore și poate permite o dezvoltare urbanistică coerentă, evitând constrângerile de spațiu întâlnite în alte localități din prima coroană a capitalei.
- Potențial Agricol Semnificativ:** Teritoriul extravilan al comunei este caracterizat de terenuri agricole cu o fertilitate ridicată, care susțin o activitate agricolă importantă. Acest potențial poate fi valorificat superior prin promovarea agriculturii moderne, ecologice, și prin dezvoltarea unor lanțuri scurte de aprovizionare către piața de desfacere din București.
- Existența unui Cadru Natural Valoros:** Prezența cursurilor de apă și a unor suprafețe de vegetație forestieră conferă comunei un capital natural important. Aceste elemente pot fi integrate într-un sistem de spații verzi și de agrement, contribuind la creșterea calității vieții și la crearea unei identități locale atractive, bazate pe echilibrul dintre mediul construit și cel natural.
- Comunitate în Creștere și Întinerire:** Spre deosebire de multe alte localități rurale sau orașe mici din România, Domneștiul a înregistrat în ultimii ani o creștere a populației, în special prin atragerea de rezidenți tineri și activi. Acest aflux demografic aduce un plus 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

Memoriu General

vitalitate, crește cererea de servicii și reprezintă o resursă umană valoroasă pentru dezvoltarea economică viitoare.

6. Infrastructură Edilitară în Expansiune: Deși încă incompletă, rețeaua de utilități publice (apă, canalizare, gaze naturale, electricitate) a cunoscut o dezvoltare semnificativă în ultimul deceniu. Existența acestei infrastructuri de bază constituie o condiție esențială pentru atragerea de noi dezvoltări rezidențiale și economice.

2.3. Analiza Detaliată a Punctelor Slabe (Weaknesses) pentru Comuna Domnești

Punctele slabe reprezintă vulnerabilitățile și deficiențele interne ale comunei Domnești, a căror identificare și corectare reprezintă o prioritate pentru a asigura o dezvoltare armonioasă și pentru a nu compromite potențialul oferit de punctele tari.

- 1. Infrastructura Tehnico-Edilitară Subdimensionată și Incompletă:** Dezvoltarea rapidă a noilor zone rezidențiale nu a fost întotdeauna însoțită de o extindere corespunzătoare a rețelelor de utilități. Există încă zone extinse fără acces la sisteme centralizate de apă și canalizare, iar rețelele existente sunt suprasolicitate, generând disfuncționalități. Starea tehnică a multor străzi este precară, lipsind trotuarele și sistemele de colectare a apelor pluviale.
- 2. Deficitul de Echipamente și Servicii Publice:** Ritmul de creștere a populației a depășit capacitatea administrației locale de a furniza servicii publice adecvate. Se constată un deficit acut de locuri în grădinițe și școli, o accesibilitate redusă la servicii medicale de proximitate și o lipsă a dotărilor culturale și sportive, ceea ce afectează calitatea vieții și generează navetism pentru accesarea acestor servicii.
- 3. Dezvoltare Urbanistică Neunitară și Lipsa Spațiilor Publice de Calitate:** Expansiunea rezidențială s-a realizat adesea în mod fragmentat, fără o viziune de ansamblu, generând un peisaj urban monoton și o lipsă de coerență arhitecturală. Absența unor spații publice centrale, a parcurilor și a zonelor pietonale de calitate reduce atractivitatea localității și limitează interacțiunea socială.
- 4. Dependența Economică și Lipsa Diversității Locurilor de Muncă:** Economia locală este insuficient diversificată, cu o ofertă limitată de locuri de muncă în afara sectorului agricol



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Memoriu General

sau a serviciilor de bază. Aceasta generează un navetism masiv către București, cu consecințe negative asupra traficului și a timpului liber al locuitorilor.

- 5. Presiune Asupra Cadrului Natural și a Terenurilor Agricole:** Dezvoltarea imobiliară necontrolată a dus la o reducere a suprafețelor agricole și la o presiune crescută asupra ecosistemelor locale. Gestionarea deficitară a deșeurilor și poluarea apelor reprezintă probleme de mediu care necesită o abordare urgentă.
- 6. Capacitate Administrativă Limitată:** Dimensiunea și complexitatea problemelor de dezvoltare depășesc uneori capacitatea administrativă a primăriei de a gestiona eficient proiectele de investiții, de a atrage finanțări și de a controla respectarea reglementărilor urbanistice.

2.4. Analiza Detaliată a Oportunităților (Opportunities) pentru Comuna Domnești

Oportunitățile reprezintă factorii externi favorabili, tendințe și contexte la nivel regional, național sau european, pe care comuna Domnești le poate valorifica pentru a-și accelera dezvoltarea și pentru a depăși anumite puncte slabe.

- 1. Accesul la Fonduri Europene și Naționale:** Cadrul financiar multianual al Uniunii Europene, precum și programele naționale precum PNRR sau "Anghel Saligny", oferă oportunități masive de finanțare pentru proiecte de infrastructură (apă, canalizare, drumuri, eficiență energetică), educație, sănătate și mediu. Atragerea acestor fonduri poate compensa resursele limitate ale bugetului local.
- 2. Creșterea Cererii pentru Locuire Periurbană:** Tendința populației din marile aglomerații urbane de a căuta o calitate superioară a locuirii în zonele periurbane, cu mai mult spațiu verde și un mediu mai liniștit, reprezintă o oportunitate majoră pentru Domnești. Gestionată corect, această tendință poate conduce la o dezvoltare rezidențială de calitate, care să crească baza fiscală a comunei.
- 3. Dezvoltarea Polilor Logistici și Industriali pe Coridoarele de Transport:** Poziționarea excelentă față de A1 și Șoseaua de Centură creează oportunități pentru atragerea de investiții în parcuri industriale și logistice. Acestea pot genera locuri de muncă la nivel local, diversificând economia și reducând navetismul.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Memoriu General

4. **Potențialul de Dezvoltare a Turismului și Agreementului de Proximitate:** Proximitatea față de București creează o piață pentru servicii de agrement, turism rural și ecoturism. Valorificarea cadrului natural, dezvoltarea unor ferme agroturistice sau a unor trasee de ciclism și drumeție pot reprezenta o nouă direcție de dezvoltare economică.
5. **Parteneriate Metropolitane și Inter-comunale:** Apartenența la zona metropolitană a Bucureștiului și colaborarea cu localitățile învecinate pot facilita realizarea unor proiecte de anvergură (ex: transport public integrat, managementul deșeurilor, rețele de utilități magistrale) care ar fi imposibil de implementat la nivelul unei singure comune.
6. **Digitalizarea Administrației și a Serviciilor:** Adoptarea tehnologiilor digitale poate crește eficiența administrației publice locale, poate îmbunătăți comunicarea cu cetățenii și poate sprijini dezvoltarea unor afaceri locale bazate pe servicii online.

2.5. Analiza Detaliată a Amenințărilor (Threats) pentru Comuna Domnești

Amenințările sunt factori externi negativi, riscuri și constrângeri care pot frâna sau chiar inversa dezvoltarea comunei. Identificarea și anticiparea acestora permit formularea unor strategii de adaptare și mitigare.

1. **Presiunea Urbanistică Speculativă și Dezvoltarea Haotică:** Cererea mare de terenuri poate conduce la o presiune imobiliară speculativă, care, în absența unor reglementări urbanistice clare și ferm aplicate, poate genera dezvoltări de slabă calitate, fragmentate și nesustenabile, cu costuri pe termen lung pentru comunitate.
2. **Suprasolicitarea Infrastructurii Regionale de Transport:** Creșterea continuă a traficului pe Șoseaua de Centură și pe căile de acces către București, fără investiții corespunzătoare în modernizarea și extinderea capacității acestora la nivel regional, poate duce la o congestie cronică, anulând avantajele poziționării geografice a comunei.
3. **Concurența din Partea Altor Localități Periurbane:** Domneștiul se află în competiție directă cu alte comune și orașe din jurul Bucureștiului pentru atragerea de rezidenți, investiții și finanțări. O dezvoltare de calitate inferioară sau lipsa investițiilor în servicii publice poate duce la pierderea atractivității în favoarea altor localități.
4. **Impactul Negativ al Schimbărilor Climatice:** Fenomenele meteorologice extreme, precum ploile torențiale și perioadele de secetă, pot deveni mai frecvente și mai intense. Acestea



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Memoriu General

reprezintă o amenințare pentru infrastructura localității (risc de inundații) și pentru sectorul agricol (risc de secetă).

- 5. Instabilitatea Economică și Legislativă la Nivel Național:** Eventualele crize economice sau modificările legislative imprevizibile pot afecta negativ fluxul de investiții private, accesul la finanțări publice și predictibilitatea procesului de dezvoltare locală.
- 6. Riscuri Sociale (Fragmentare, Lipsa Coeziunii):** Afluxul rapid de noi locuitori, cu stiluri de viață și așteptări diferite față de comunitatea tradițională, poate duce la o fragmentare socială și la o lipsă de coeziune, dacă nu sunt implementate măsuri active de integrare și de construire a unei identități comunitare comune.

2.6. Matricea SWOT și Concluzii Strategice

Sinteza analizei SWOT sub forma unei matrici permite identificarea unor direcții strategice de acțiune prin corelarea factorilor interni cu cei externi. Aceste strategii vor sta la baza definirii obiectivelor și a propunerilor concrete din cadrul PUG.

Tabelul 1 - Matrice SWOT și strategii de dezvoltare

	Puncte Tari (Strengths)	Puncte Slabe (Weaknesses)
Oportunități (Opportunities)	Strategii SO (Maxi-Maxi): - Utilizarea poziției geografice și a accesului la fonduri UE pentru a dezvolta parcuri logistice și industriale. - Valorificarea cadrului natural și a cererii pentru locuire periurbană prin dezvoltarea de proiecte rezidențiale de calitate, cu spații verzi integrate.	Strategii WO (Mini-Maxi): - Atragerea de fonduri europene și naționale pentru a remedia deficitul de infrastructură edilitară și de servicii publice, condiționând dezvoltarea viitoare. - Implementarea de parteneriate metropolitane pentru a rezolva problemele de transport și a crește calitatea serviciilor.
Amenințări (Threats)	Strategii ST (Maxi-Mini): - Utilizarea resurselor funciare disponibile pentru a realiza o planificare urbanistică riguroasă, care să contracareze presiunea speculativă	Strategii WT (Mini-Mini): - Adoptarea unor reglementări urbanistice stricte pentru a stopa dezvoltarea haotică și a condiționa noile proiecte de asigurarea



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Memoriu General

	Puncte Tari (Strengths)	Puncte Slabe (Weaknesses)
	și să impună standarde de calitate. - Promovarea identității locale bazate pe capitalul natural și cultural pentru a crește atractivitatea și a face față concurenței.	infrastructurii. - Creșterea capacității administrative pentru a gestiona riscurile climatice și a implementa măsuri de adaptare.

Concluzii Strategice:

Analiza SWOT relevă faptul că viitorul comunei Domnești se află la o răscruce. Continuarea unui model de dezvoltare pasiv, bazat exclusiv pe exploatarea proximității față de București, va duce la accentuarea punctelor slabe și la expunerea la amenințări majore, transformând comuna într-o "suburbie-dormitor" congestionată și lipsită de servicii.

Alternativa, fundamentată pe corelațiile din matricea SWOT, este o **strategie proactivă de dezvoltare calitativă**. Aceasta presupune utilizarea pârghiilor urbanistice pentru a transforma creșterea cantitativă (inevitabilă) într-o dezvoltare calitativă, controlată. Direcțiile prioritare de acțiune, care trebuie să se regăsească în obiectivele PUG, sunt:

- 1. Consolidarea Infrastructurii ca Prioritate Zero:** Orice dezvoltare viitoare trebuie condiționată de existența sau realizarea concomitentă a infrastructurii edilitare și de servicii.
- 2. Diversificarea Economică:** Trecerea de la o economie dependentă la una mai echilibrată, prin atragerea de investiții generatoare de locuri de muncă.
- 3. Crearea unei Identități Locale Puternice:** Valorificarea cadrului natural și cultural pentru a crește calitatea vieții și atractivitatea comunei.
- 4. Creșterea Capacității Administrative:** Consolidarea aparatului administrativ pentru a putea gestiona un proces de dezvoltare complex și pentru a aplica ferm reglementările urbanistice.

Aceste concluzii strategice reprezintă puntea de legătură între etapa de diagnoză și cea de formulare a viziunii și a propunerilor de dezvoltare ale Planului Urbanistic General.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Memoriu General

3. CADRUL GENERAL AL PROIECTULUI

Acest capitol stabilește fundamentele proiectului de actualizare a Planului Urbanistic General (PUG) pentru Comuna Domnești, definind cadrul formal, administrativ și contextual în care se desfășoară demersul. Sunt prezentate datele de identificare ale părților implicate, caracteristicile definitorii ale unității administrativ-teritoriale (UAT) și, cel mai important, rațiunea care justifică necesitatea și oportunitatea acestui proces complex de planificare strategică. Prin structurarea acestor informații esențiale, se creează o bază de referință clară pentru întreaga documentație, asigurând transparența și coerența procesului.

Elaborarea acestui capitol respectă metodologia USTGU (Ultimate Self TXT GIS Urbanism), care impune o abordare riguroasă, bazată pe date verificabile și pe o succesiune logică a argumentației. Se urmărește transformarea unui set de cerințe administrative și legale într-o narațiune coerentă, care să explice nu doar "ce" se face, ci și "de ce" este necesar acest efort. De la identificarea contractului de servicii până la analiza disfuncționalităților locale și alinierea la strategiile naționale și europene, fiecare element contribuie la conturarea unui tablou complet al contextului de planificare.

3.1. Date de Identificare ale Proiectului

Procesul de actualizare a Planului Urbanistic General este formalizat printr-un cadru contractual și administrativ precis, care stabilește responsabilitățile, competențele și rolurile fiecărei părți implicate.

- **Denumirea lucrării:** Actualizare Plan Urbanistic General și Regulament Local de Urbanism aferent Comunei Domnești, Județul Ilfov – Digitalizare conform Metodologiei USTGU.
- **Beneficiar:** Primăria Comunei Domnești, cu sediul în Șoseaua Alexandru Ioan Cuza, nr. 25-27, Comuna Domnești, Județul Ilfov, cod fiscal 4221136, reprezentând interesele comunității locale în calitate de autoritate contractantă.
- **Elaborator:** VEGO CONCEPT ENGINEERING SRL, cu sediul social în București, Bulevardul Iuliu Maniu, nr. 6Q, sector 6, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/13314/201, având cod fiscal RO29319742. Societatea deține competențele necesare pentru elaborarea documentațiilor de urbanism, fiind atestată de Registrul Urbaniștilor din România (RUR).



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Memoriu General

- **Coordonator Proiect:** Coordonarea proiectului este asigurată de o echipă de specialiști cu competențe dovedite în urbanism, GIS și management de proiect. Din partea elaboratorului, responsabilitatea legală este asumată de administratorul societății, domnul George Manta, iar coordonarea tehnică este realizată de un șef de proiect, arhitect/urbanist cu drept de semnătură RUR, conform cerințelor din Caietul de Sarcini.
- **Colectiv de Elaborare:** Realizarea documentației implică o echipă multidisciplinară de experți, incluzând urbanisti, arhitecți, ingineri geodezi, ingineri de mediu, sociologi, economiști, ingineri de instalații, ingineri de drumuri și specialiști GIS. Componenta exactă a echipei este specificată în documentele contractuale.

3.2. Date de Identificare ale Unității Administrativ-Teritoriale (UAT)

Comuna Domnești este o unitate administrativ-teritorială cu o dinamică specifică zonei metropolitane a capitalei, a cărei dezvoltare este influențată direct de proximitatea față de București și de principalele coridoare de transport.

- **Date Administrative:** Cod SIRUTA 179282, Denumire Oficială: Comuna Domnești, Tip UAT: Comună. Comuna este situată în vestul județului Ilfov, în Regiunea de Dezvoltare București-Ilfov, și are în componență două sate: Domnești (reședința de comună) și Țegheș.
- **Date Geografice și Teritoriale:** Suprafața administrativă totală este de 3.741,67 ha. Conform PUG-ului anterior (aprobat prin HCL nr. 129/22.12.2017) și datelor din Caietul de Sarcini, teritoriul este structurat astfel: Intravilan existent: 2.367,59 ha; Extravilan: 1.374,08 ha. Coordonatele geografice de referință pentru centrul localității sunt aproximativ 44.40° latitudine nordică și 25.92° longitudine estică.
- **Populația:** Conform datelor din studiul socio-demografic, populația stabilă a comunei a înregistrat o creștere constantă, reflectând tendința de suburbanizare a zonei metropolitane București.
- **Scurt Istoric:** Dezvoltarea teritorială a comunei Domnești este strâns legată de istoria regiunii și de influența capitalei. Atestată documentar, localitatea a evoluat de la o așezare rurală tradițională la o comună periurbană cu o dinamică accelerată. Reperele istorice, precum vechile drumuri comerciale și evoluția proprietății funciare, au modelat configurația actuală a teritoriului. Specificul local, vizibil în organizarea gospodăriilor și în



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Memoriu General

anumite elemente de patrimoniu, constituie o resursă de identitate care necesită protejare în contextul noilor dezvoltări.

3.3. Necesitatea și Oportunitatea Actualizării PUG

Decizia de actualizare a Planului Urbanistic General este un demers strategic, fundamentat pe cerințe legale, disfuncționalități observate și oportunități de dezvoltare.

- **Fundamentarea Deciziei:** Necesitatea actualizării este impusă, în primul rând, de cadrul legal. Conform Art. 46 din Legea nr. 350/2001, fiecare unitate administrativ-teritorială trebuie să își actualizeze PUG-ul la maximum 10 ani. PUG-ul anterior al comunei Domnești a fost aprobat prin HCL nr. 129/22.12.2017, iar dinamica accelerată a dezvoltării impune o reevaluare strategică. Demersul a fost inițiat prin hotărâre a Consiliului Local, care a constatat atât expirarea iminentă a valabilității documentației, cât și presiunea urbanistică în creștere și necesitatea alinierii la noile cadre legislative și strategice naționale și europene (ex. Pactul Verde European, PNRR).
- **Probleme și Disfuncționalități Identificate:** Dezvoltarea rapidă a comunei în ultimul deceniu a generat o serie de disfuncționalități care necesită corecție prin planificare:
 - *Urbanistice:* S-a constatat o dezvoltare rezidențială extensivă, adesea fragmentată și cu o calitate arhitecturală mediocră. Există o presiune semnificativă pe infrastructură în zonele nou construite, o insuficiență a spațiilor publice de calitate și conflicte funcționale între zonele de locuit și activitățile economice.
 - *De Mediu:* Extinderea necontrolată a intravilanului a dus la reducerea suprafețelor agricole valoroase. Se înregistrează probleme legate de managementul apelor pluviale, vulnerabilitate la anumite riscuri naturale și o presiune antropică asupra cadrului natural.
 - *Socio-Economice:* Creșterea populației nu a fost însoțită de o dezvoltare corespunzătoare a serviciilor publice (educație, sănătate), generând un decalaj între cerere și ofertă. Economia locală rămâne dependentă de polul de creștere București, cu un grad ridicat de navetism.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Memoriu General

- *De Infrastructură:* Rețelele tehnico-edilitare (apă, canalizare) sunt subdimensionate în anumite zone, iar rețeaua stradală este suprasolicitată, în special la orele de vârf, pe principalele căi de acces.
- **Oportunități și Contexte Strategice:** Actualizarea PUG reprezintă o oportunitate majoră pentru a orienta dezvoltarea viitoare a comunei pe principii de durabilitate și coerență. Principalele oportunități identificate sunt:
 - *Valorificarea Poziției Geografice:* Proximitatea față de București și accesul la infrastructura majoră pot atrage investiții de calitate în servicii și activități economice nepoluante.
 - *Accesarea Fondurilor Europene și Naționale:* Alinierea PUG la strategii precum Pactul Verde European și PNRR deschide oportunități de finanțare pentru proiecte de infrastructură verde, mobilitate durabilă și eficiență energetică.
 - *Implementarea Planificării Inteligente:* Utilizarea metodologiei USTGU permite o planificare bazată pe date GIS precise, scenarii de dezvoltare și un proces transparent, care poate conduce la o gestionare mai eficientă a teritoriului.
 - *Crearea unei Identități Locale Puternice:* PUG-ul poate institui reguli pentru protejarea patrimoniului local și a peisajului, contribuind la crearea unui mediu de viață atractiv și distinct.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Memoriu General

4. CADRUL LEGISLATIV ȘI STRATEGIC DE REFERINȚĂ

Acest capitol definește ansamblul de acte normative, politici și strategii care constituie fundamentul legal și conceptual pentru elaborarea Planului Urbanistic General (PUG) al Comunei Domnești. Procesul de planificare teritorială este o activitate strict reglementată, care trebuie să asigure coerența între diferitele niveluri de decizie, de la directivele europene și legislația națională, până la strategiile județene și locale. Respectarea acestui cadru ierarhic nu este doar o cerință formală, ci o condiție esențială pentru a garanta legalitatea, legitimitatea și fezabilitatea propunerilor PUG.

Elaborarea documentației a fost ghidată de principiul supremației interesului public și al dezvoltării durabile, fiecare propunere fiind ancorată într-o prevedere legală sau într-un obiectiv strategic asumat. Acest capitol structurează cadrul de referință pe patru paliere distincte: legislația națională fundamentală, politicile europene cu impact teritorial, documentațiile de amenajare a teritoriului de rang superior (național și județean) și, în final, strategiile și documentațiile locale care completează contextul de planificare. Prin această abordare sistematică, se asigură o viziune integrată și o trasabilitate completă a deciziilor urbanistice.

4.1. Legislația Națională Fundamentală în Domeniul Amenajării Teritoriului și Urbanismului

Cadrul legislativ național constituie pilonul principal care reglementează activitățile de amenajare a teritoriului și urbanism în România. Propunerile din prezentul PUG sunt elaborate în strictă conformitate cu următoarele acte normative fundamentale:

- **Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul**, cu modificările și completările ulterioare, reprezintă legea-cadru care definește principiile, obiectivele, competențele și instrumentele de planificare teritorială.
- **Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism (RGU)**, republicată, stabilește regulile generale de construire, funcțiunile și indicatorii urbanistici aplicabili la nivel național.
- **Ordinul MDRAP nr. 233/2016** aprobă Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001, detaliind procedurile de elaborare, avizare și aprobare a documentațiilor de urbanism.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Memoriu General

- **Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții**, republicată, definește cadrul legal pentru autorizarea construcțiilor, fiind direct corelată cu reglementările din PUG.

Pe lângă aceste acte normative centrale, au fost integrate prevederile specifice dintr-o serie de legi sectoriale cu impact direct asupra teritoriului, printre care se numără Legea cadastrului și a publicității imobiliare (nr. 7/1996), Legea apelor (nr. 107/1996), legislația privind protecția mediului (OUG nr. 195/2005), protejarea monumentelor istorice (Legea nr. 422/2001), regimul ariilor naturale protejate (OUG nr. 57/2007), calitatea în construcții (Legea nr. 10/1995), administrarea spațiilor verzi (Legea nr. 24/2007) și regimul terenurilor agricole din extravilan (Legea nr. 17/2014). De asemenea, au fost considerate reglementările privind evaluarea de mediu (HG nr. 1076/2004, Legea nr. 292/2018), Codul Silvic, regimul drumurilor, precum și legislația privind serviciile de utilități publice, energia electrică și gazele naturale. Acest ansamblu legislativ complex asigură o abordare integrată și conformă a tuturor aspectelor dezvoltării teritoriale a comunei Domnești.

4.2. Directive și Politici Europene Relevante pentru Dezvoltarea Teritorială

Planificarea urbanistică modernă este intrinsec legată de obiectivele strategice ale Uniunii Europene, care promovează o dezvoltare durabilă, inteligentă și favorabilă incluziunii. PUG-ul Comunei Domnești integrează principiile și direcțiile directoare ale următoarelor documente și politici europene:

- **Pactul Verde European (European Green Deal)** reprezintă o prioritate fundamentală, influențând propunerile PUG în direcția neutralității climatice, promovării economiei circulare, protejării biodiversității și dezvoltării unei mobilități durabile.
- **Planul Național de Redresare și Reziliență (PNRR) al României** oferă oportunități de finanțare și direcții clare pentru proiecte cu impact teritorial în domenii precum managementul apei, împăduriri, renovarea clădirilor, energie regenerabilă și dezvoltare locală.
- **Noua Cartă de la Leipzig (2020) și Agenda Teritorială 2030 a Uniunii Europene** subliniază importanța unei abordări integrate, bazate pe specificul local ("place-based"), și promovează dezvoltarea orașelor și comunităților juste, verzi și productive.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Memoriu General

- **Directivele europene specifice** au fost, de asemenea, transpuse în propunerile PUG, în special cele referitoare la evaluarea strategică de mediu (Directiva SEA 2001/42/CE), managementul resurselor de apă (Directiva Cadru Apă 2000/60/CE), calitatea aerului (Directiva 2008/50/CE) și protecția naturii (Directivele Habitate și Păsări).

4.3. Planuri de Amenajare a Teritoriului de Rang Superior cu Incidență asupra Comunei Domnești

Planul Urbanistic General se subordonează ierarhic documentațiilor de amenajare a teritoriului de rang superior, având obligația de a prelua și detalia prevederile acestora.

- **Planul de Amenajare a Teritoriului Național (PATN):** Au fost analizate și integrate prevederile din secțiunile aprobate ale PATN. Secțiunea I - Căi de comunicație a impus preluarea culoarelor de protecție și dezvoltare pentru infrastructura majoră care tranzitează teritoriul. Secțiunea II - Apa a fundamentat reglementările privind protecția cursurilor de apă. Secțiunea IV - Rețeaua de localități a definit rolul funcțional al comunei în context național, iar Secțiunea V - Zone de risc natural a impus preluarea zonelor de hazard în planșele de reglementări.
- **Planul de Amenajare a Teritoriului Județean (PATJ) Ilfov:** Această documentație strategică la nivel județean stabilește direcții de dezvoltare, coridoare de infrastructură și zone cu regim special care au fost preluate integral în PUG-ul comunei Domnești. Au fost integrate rolul funcțional atribuit comunei în rețeaua de localități a județului, coridoarele de dezvoltare județene propuse, precum și direcțiile strategice de dezvoltare economică, socială și de mediu relevante pentru teritoriu.

4.4. Alte Documentații de Urbanism și Strategii Locale/Județene Relevante pentru Comuna Domnești

Coerența planificării este asigurată prin corelarea cu documentele strategice și de urbanism existente la nivel local și județean.

- **Planul Urbanistic General anterior al Comunei Domnești,** aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 129 din 22.12.2017, a constituit punctul de plecare al actualului demers. A fost realizată o analiză critică a aplicării acestuia, identificându-se disfuncționalitățile și gradul de implementare a propunerilor, concluzii ce au fundamentat necesitatea actualizării.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Memoriu General

- **Planuri Urbanistice Zonale (PUZ-uri) în vigoare:** A fost realizată o inventariere a PUZ-urilor aprobate pe teritoriul comunei. S-a analizat gradul de compatibilitate al acestora cu noile direcții strategice ale PUG, specificându-se care dintre acestea își vor înceta valabilitatea odată cu aprobarea noii documentații și care prevederi pot fi menținute.
- **Strategia de Dezvoltare Locală (SDL) a Comunei Domnești și Strategia de Dezvoltare a Județului Ilfov:** Obiectivele și proiectele prioritare definite în aceste documente strategice au fost analizate și integrate în viziunea și propunerile PUG, asigurându-se o aliniere între planificarea spațială și cea socio-economică. De asemenea, au fost luate în considerare și alte strategii sectoriale relevante, precum Planurile de Mobilitate Urbană Durabilă (PMUD) aplicabile zonei, pentru a asigura o abordare holistică și integrată a dezvoltării.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Memoriu General

5. OBIECTIVELE GENERALE ȘI SPECIFICE ALE PUG COMUNEI DOMNEȘTI

Acest capitol definește cadrul strategic al Planului Urbanistic General (PUG) al Comunei Domnești, traducând viziunea de dezvoltare pe termen lung într-un set de obiective concrete, măsurabile și acționabile. Formularea acestor obiective reprezintă un pas esențial în procesul de planificare, deoarece ele constituie puntea de legătură între diagnoza teritorială, prezentată în capitolele anterioare, și propunerile de reglementare urbanistică ce vor fi detaliate ulterior. Obiectivele stabilesc direcțiile prioritare de acțiune și servesc drept reper pentru evaluarea progresului și a impactului PUG pe întreaga sa perioadă de valabilitate, asigurând că dezvoltarea localității este ghidată de principii clare, asumate și aliniate la nevoile comunității.

Metodologia de formulare a obiectivelor se bazează pe principiul SMART (Specifice, Măsurabile, Abordabile, Relevante și Temporalizate), asigurând că fiecare țintă propusă este clar definită, cuantificabilă și are un orizont de timp realist pentru implementare. Structura obiectivelor este ierarhizată pe două niveluri: Obiective Generale (OG), care definesc marile direcții strategice de dezvoltare pe domenii cheie, și Obiective Specifice (OS), care detaliază acțiunile concrete necesare pentru atingerea fiecărui obiectiv general. Acest cadru este direct corelat cu concluziile analizei SWOT și cu cerințele din Caietul de Sarcini, fiind în deplină concordanță cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

5.1. OG1: Îmbunătățirea Calității Vieții și a Condițiilor de Locuire

Acest obiectiv general vizează transformarea comunei Domnești într-o localitate atractivă, sigură și confortabilă pentru toți cetățenii săi. Prioritatea este de a corecta deficitul existent în materie de servicii publice și dotări și de a asigura un standard ridicat al calității locuirii, atât în zonele consolidate, cât și în noile dezvoltări rezidențiale. Se urmărește crearea unui mediu de viață echilibrat, care să răspundă nevoilor diverse ale comunității, de la educație și sănătate, la recreere și interacțiune socială, punând accent pe echitatea accesului la aceste resurse.

- **OS 1.1:** Asigurarea accesului universal la utilități de bază, prin extinderea rețelelor de alimentare cu apă curentă și canalizare menajeră pentru a atinge un grad de acoperire de 95% din totalul gospodăriilor de pe teritoriul administrativ până în anul 2032.
- **OS 1.2:** Creșterea calității și capacității infrastructurii educaționale, prin modernizarea și extinderea unităților de învățământ existente și prin construcția unei noi grădinițe cu



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Memoriu General

program prelungit (capacitate minimă de 100 de locuri) în următorii 5 ani, pentru a elimina supra-aglomerarea și a răspunde creșterii demografice.

- **OS 1.3:** Îmbunătățirea accesului la servicii de sănătate de proximitate, prin reabilitarea și dotarea dispensarului uman existent și prin crearea de facilități pentru atragerea de medici specialiști în comună, în următorii 4 ani.
- **OS 1.4:** Creșterea suprafeței de spații verzi amenajate pe locuitor la un minimum de 15 mp/locuitor până la finalul perioadei de valabilitate a PUG, prin amenajarea a cel puțin 10 hectare de noi parcuri publice și zone de agrement în zonele deficitare și prin protejarea spațiilor verzi existente.
- **OS 1.5:** Dezvoltarea infrastructurii culturale și sportive, prin construirea unui centru cultural multifuncțional și modernizarea a cel puțin două baze sportive existente în următorii 7 ani.

5.2. OG2: Creșterea Atractivității Economice și Diversificarea Oportunităților Locale

Obiectivul general vizează consolidarea profilului economic al comunei Domnești, prin trecerea de la un model bazat predominant pe funcțiunea rezidențială și pe navetism, la o economie locală mai diversificată, dinamică și generatoare de valoare adăugată. Se urmărește valorificarea avantajelor competitive ale localității, în special poziționarea geografică favorabilă, pentru a atrage investiții de calitate, a sprijini antreprenoriatul local și a crea noi locuri de muncă, reducând astfel dependența economică față de municipiul București.

- **OS 2.1:** Crearea a cel puțin 500 de noi locuri de muncă în sectoare non-agricole în următorii 10 ani, prin atragerea de investiții și sprijinirea dezvoltării IMM-urilor locale.
- **OS 2.2:** Delimitarea și dezvoltarea infrastructurii pentru o zonă economică cu profil de logistică, servicii și industrie nepoluantă, pe o suprafață de minimum 20 de hectare, în proximitatea coridoarelor majore de transport (A1, DN CB), în primii 5 ani de la aprobarea PUG.
- **OS 2.3:** Sprijinirea modernizării și creșterii valorii adăugate în sectorul agricol, prin crearea de facilități pentru desfacerea produselor locale (piață agroalimentară) și prin promovarea agriculturii ecologice pe cel puțin 10% din suprafața agricolă a comunei până în 2035.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Memoriu General

- **OS 2.4:** Valorificarea potențialului turistic și de agrement, prin dezvoltarea a cel puțin două trasee de cicloturism și drumeție și prin sprijinirea a minimum 5 inițiative antreprenoriale în domeniul agroturismului și serviciilor de recreere în următorii 8 ani.

5.3. OG3: Protejarea și Valorificarea Durabilă a Patrimoniului Natural și Cultural

Acest obiectiv strategic are ca scop conservarea și punerea în valoare a resurselor naturale și culturale care definesc identitatea și specificul comunei Domnești. Se urmărește integrarea principiilor de dezvoltare durabilă în toate politicile de planificare, asigurând un echilibru între necesitățile de dezvoltare și obligația de a proteja mediul înconjurător și moștenirea istorică pentru generațiile viitoare. Accentul se pune pe gestionarea responsabilă a resurselor, reducerea impactului antropic și creșterea rezilienței la schimbările climatice.

- **OS 3.1:** Asigurarea unui regim strict de protecție pentru cadrul natural valoros, prin delimitarea și reglementarea corespunzătoare a zonelor de protecție a cursurilor de apă și a masivelor forestiere, și prin interzicerea construcțiilor în zonele cu risc natural ridicat (inundații, alunecări de teren) pe întreaga perioadă de valabilitate a PUG.
- **OS 3.2:** Creșterea suprafețelor împădurite cu cel puțin 15 hectare în următorii 10 ani, prin realizarea de perdele forestiere de protecție de-a lungul principalelor căi de comunicație și a cursurilor de apă.
- **OS 3.3:** Protejarea terenurilor agricole de fertilitate superioară, prin limitarea extinderii nejustificate a intravilanului și direcționarea dezvoltărilor cu precădere către terenurile cu bonitate redusă.
- **OS 3.4:** Inventarierea, protejarea și punerea în valoare a tuturor obiectivelor de patrimoniu cultural, istoric și arhitectural de pe teritoriul comunei, prin stabilirea unor zone de protecție și a unor reguli clare de intervenție pentru cel puțin 3 obiective prioritare în primii 5 ani.

5.4. OG4: Dezvoltarea și Modernizarea Infrastructurii și a Mobilității Durabile

Obiectivul vizează dezvoltarea unui sistem de infrastructuri coerent, modern și eficient, capabil să susțină dezvoltarea socio-economică a comunei și să asigure o accesibilitate optimă și sigură pentru toți cetățenii. Prioritatea este de a remedia deficitele existente, de a extinde rețelele 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

Memoriu General

a deservi noile zone de dezvoltare și de a promova un model de mobilitate durabilă, care să reducă dependența de autoturismul personal și să încurajeze utilizarea transportului public, a bicicletei și mersul pe jos.

- **OS 4.1:** Modernizarea și reabilitarea a 80% din rețeaua de drumuri comunale și străzi locale (aproximativ 50 km) în următorii 8 ani, incluzând realizarea de trotuare, sisteme de colectare a apelor pluviale și iluminat public eficient energetic.
- **OS 4.2:** Îmbunătățirea conectivității cu municipiul București și cu localitățile învecinate, prin optimizarea rutelor de transport public și creșterea frecvenței acestora cu cel puțin 30% în orele de vârf, în următorii 4 ani.
- **OS 4.3:** Crearea unei rețele coerente de piste pentru biciclete, cu o lungime totală de minimum 15 km, care să conecteze principalele puncte de interes ale comunei (centru, școli, parcuri, zone de agrement) și să asigure legături cu rețelele de velo din localitățile vecine, în decurs de 10 ani.
- **OS 4.4:** Fluidizarea traficului și creșterea siguranței rutiere, prin implementarea unui plan de management al traficului care să includă sensuri giratorii în intersecțiile aglomerate, semnalizare corespunzătoare și măsuri de calmare a traficului în zonele rezidențiale, în primii 5 ani de la aprobarea PUG.

5.5. OG5: Consolidarea Capacității Administrative și Promovarea unei Guvernanțe Locale Participative

Acest obiectiv general se concentrează pe întărirea capacității administrației publice locale de a gestiona în mod eficient, transparent și participativ procesul de dezvoltare teritorială. Se urmărește modernizarea instrumentelor de lucru, creșterea transparenței decizionale și implicarea activă a cetățenilor și a celorlalți actori locali în toate etapele planificării, implementării și monitorizării PUG, pentru a asigura o dezvoltare care răspunde în mod real nevoilor comunității.

- **OS 5.1:** Digitalizarea completă a serviciilor de urbanism și amenajarea teritoriului, prin implementarea unui portal GIS public interactiv pentru PUG și a unui sistem de depunere online a documentațiilor (certIFICATE de urbanism, autorizații de construire) în termen de 3 ani.
- **OS 5.2:** Creșterea gradului de participare a cetățenilor la deciziile urbanistice cu 50% în următorii 5 ani, prin implementarea unui calendar anual de consultări publice și 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

Memoriu General

utilizarea unor metode diverse de implicare a comunității (dezbateri, ateliere de lucru, platforme online).

- **OS 5.3:** Crearea și operaționalizarea unui sistem de monitorizare a implementării PUG, bazat pe indicatori de performanță clari, și publicarea unui raport anual de progres, începând cu al doilea an de la aprobarea PUG.
- **OS 5.4:** Consolidarea colaborării inter-comunale și metropolitane, prin inițierea sau participarea la cel puțin două proiecte de dezvoltare de interes zonal (ex: transport, managementul deșeurilor, turism) în parteneriat cu localitățile învecinate, în următorii 6 ani.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Memoriu General

6. PRINCIPII FUNDAMENTALE DE PLANIFICARE URBANĂ APLICATE ÎN PUG COMUNA DOMNEȘTI (CONFORM CELOR 40 DE PRINCIPII USTGU)

Acest capitol fundamentează cadrul conceptual și etic al Planului Urbanistic General, selectând și argumentând un set de principii directoare care vor ghida explicit toate propunerile de reglementare și dezvoltare pentru comuna Domnești. Dintre cele 40 de principii fundamentale ale metodologiei USTGU (Ultimate Self TXT GIS Urbanism), au fost selectate ca prioritare cele care răspund cel mai direct provocărilor și oportunităților specifice localității, așa cum au fost identificate în diagnoza teritorială. Aceste principii nu reprezintă simple declarații de intenție, ci constituie filtrul metodologic prin care fiecare decizie de planificare va fi evaluată, asigurând coerența, sustenabilitatea și alinierea la interesul public pe termen lung.

Selecția principiilor s-a bazat pe o analiză riguroasă a contextului local, reflectat în analiza SWOT și în obiectivele strategice asumate în capitolele anterioare. Fiecare principiu prioritar este, așadar, un răspuns direct la o problemă concretă, fie că este vorba de presiunea urbanistică necontrolată, de deficitul de infrastructură sau de necesitatea protejării cadrului natural. Prin transpunerea acestor principii în reguli urbanistice clare, PUG-ul devine un instrument proactiv, capabil nu doar să gestioneze prezentul, ci și să modeleze activ un viitor mai bun pentru comunitatea din Domnești. Pe lângă principiile prioritare detaliate, celelalte principii USTGU vor fi respectate implicit și vor servi ca filtru de validare secundar pentru toate soluțiile propuse.

6.1. Principiul 17: Utilizării Eficiente a Terenului și Combaterea Extinderii Urbane Necontrolate

Relevanța pentru Comuna Domnești este una critică, având în vedere presiunea urbanistică speculativă și tendința de dezvoltare haotică, identificate ca amenințări majore în analiza SWOT. Proximitatea față de București a transformat terenurile agricole ale comunei într-o resursă extrem de atractivă pentru dezvoltări rezidențiale extensive, de joasă densitate. Continuarea acestui model de "urban sprawl" ar duce inevitabil la costuri publice enorme pentru extinderea rețelelor edilitare, la congestionarea traficului și la pierderea ireversibilă a terenurilor agricole fertile și a peisajului rural. Acest principiu fundamentează decizia strategică a PUG de a limita extinderea nejustificată a intravilanului și de a promova, în schimb, o dezvoltare mai compactă, prin restructurarea și regenerarea zonelor deja construite sau propuse pentru construire, dar subutilizate.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Memoriu General

Transpunerea în PUG se va realiza prin:

- A. delimitarea strictă a unei noi limite a intravilanului, fundamentată pe un necesar real de dezvoltare pe termen de 10 ani;
- B. stabilirea unor densități minime în noile zone rezidențiale pentru a descuraja parcelările excesiv de mari și ineficiente;
- C. promovarea reconversiei funcționale a fostelor zone agricole din intravilan și a terenurilor degradate, în detrimentul ocupării de noi terenuri productive.

6.2. Principiul 32: Dezvoltării Corelate cu Capacitatea Edilitară

Acest principiu abordează direct unul dintre cele mai severe puncte slabe ale comunei Domnești: infrastructura tehnico-edilitară subdimensionată și incompletă. Dezvoltarea rapidă a noilor zone rezidențiale, neînsoțită de investiții corespunzătoare în rețelele de apă, canalizare, drumuri și electricitate, a condus la suprasolicitarea sistemelor existente și la o calitate precară a vieții în multe zone. Prin urmare, acest principiu devine o regulă non-negociabilă. Orice nouă dezvoltare, fie că este o extindere de intravilan sau o densificare în zonele existente, va fi strict condiționată de asigurarea prealabilă sau concomitentă a capacității necesare de infrastructură.

Transpunerea în PUG se va realiza prin:

- A. interzicerea autorizării de noi construcții în zonele unde studiile de fundamentare demonstrează că rețelele de utilități sunt la limita capacității;
- B. introducerea în Regulamentul Local de Urbanism (RLU) a unor obligații clare pentru dezvoltatorii privați de a participa la finanțarea și execuția lucrărilor de extindere a infrastructurii publice necesare pentru deservirea investițiilor lor;
- C. fazarea dezvoltării noilor zone propuse prin PUG în funcție de un calendar realist de extindere a rețelelor magistrale.

6.3. Principiul 9: Protecției Integrate a Patrimoniului și Mediului

Comuna Domnești deține un capital natural valoros, identificat ca un punct tare în analiza SWOT, dar supus unei presiuni antropice crescute. Acest principiu este esențial pentru a asigura conservarea pe termen lung a acestor resurse. Aplicarea sa vizează o abordare integrată, în care protecția mediului nu este văzută ca o frână în calea dezvoltării, ci ca o condiție a acesteia. Se



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Memoriu General

urmărește protejarea cursurilor de apă, a suprafețelor de vegetație forestieră și a biodiversității, precum și a elementelor de patrimoniu cultural care definesc identitatea locală.

Transpunerea în PUG se va realiza prin:

- A. delimitarea unor zone de protecție ecologică de-a lungul cursurilor de apă și în jurul masivelor forestiere, cu reguli stricte de construire;
- B. introducerea de reglementări pentru protejarea și punerea în valoare a obiectivelor de patrimoniu istoric și arhitectural;
- C. promovarea creării unei infrastructuri verzi la nivelul comunei, prin coridoare ecologice care să asigure conectivitatea între habitatele naturale;
- D. condiționarea oricăror dezvoltări de respectarea normelor de mediu și de realizarea unor studii de impact, acolo unde legea o impune.

6.4. Principiul 29: Diversității Economice Locale și Susținerii Antreprenoriatului

Analiza SWOT a relevat dependența economică a comunei de polul de creștere București și lipsa diversității locurilor de muncă, ceea ce generează navetism masiv. Acest principiu stă la baza strategiei de a transforma Domneștiul dintr-o "comună-dormitor" într-o localitate cu o economie proprie, mai echilibrată. PUG-ul va acționa ca un catalizator pentru dezvoltarea economică, prin crearea unui cadru urbanistic favorabil atragerii de investiții și sprijinirii inițiativelor locale.

Transpunerea în PUG se va realiza prin:

- A. definirea unor zone specifice pentru activități economice (UTR-A), precum parcuri logistice sau industriale nepoluante, în zone cu accesibilitate bună la infrastructura majoră de transport;
- B. promovarea mixității funcționale în anumite zone (UTR-M), permițând dezvoltarea de servicii și mici afaceri în proximitatea zonelor de locuit;
- C. simplificarea și clarificarea reglementărilor pentru a crea un mediu predictibil și atractiv pentru investitori;
- D. susținerea agriculturii moderne și a agroturismului prin reglementări specifice în zonele rurale.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Memoriu General

6.5. Principiul 22: Calității Spațiului Public

Dezvoltarea neunitară a generat un peisaj urban fragmentat, cu o lipsă acută de spații publice de calitate, care să încurajeze interacțiunea socială și să confere identitate localității. Acest principiu este fundamental pentru a corecta această disfuncționalitate și pentru a crește calitatea vieții. PUG-ul va promova crearea unei rețele coerente de spații publice, de la parcuri și piețe la străzi și trotuare prietenoase cu pietonii.

Transpunerea în PUG se va realiza prin:

- A. identificarea și delimitarea unor terenuri pentru amenajarea de noi spații publice (parcuri, locuri de joacă, piețe) în zonele deficitare;
- B. stabilirea unor reguli clare în RLU privind amenajarea spațiilor publice, calitatea mobilierului urban și a materialelor;
- C. introducerea unor prevederi care să încurajeze crearea de partere active, cu funcțiuni comerciale și de servicii, în zonele centrale și de-a lungul arterelor principale;
- D. reglementarea designului stradal pentru a prioritiza siguranța și confortul pietonilor și bicicliștilor.

6.6. Principiul 33: Coordonării Infrastructurilor (Gri-Verde-Albastră) și Mobilitate Durabilă

Acest principiu, corelat cu Obiectivul General 4, răspunde problemelor de trafic și de accesibilitate. Abordarea PUG nu se va limita la infrastructura rutieră ("gri"), ci va promova o viziune integrată, coordonând rețelele de transport cu infrastructura "verde" (spații verzi, coridoare ecologice) și "albastră" (cursuri de apă). Se va pune un accent deosebit pe promovarea mobilității durabile, ca alternativă la utilizarea excesivă a autoturismului personal.

Transpunerea în PUG se va realiza prin:

- A. ierarhizarea clară a rețelei stradale și dimensionarea acesteia în corelare cu funcțiunile și densitățile propuse;
- B. propunerea unei rețele coerente de piste pentru biciclete, integrate cu sistemul de spații verzi;
- C. definirea unor trasee și stații pentru un sistem de transport public mai eficient;



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Memoriu General

D. introducerea de reglementări pentru amenajarea malurilor cursurilor de apă ca spații de agrement și coridoare de mobilitate nemotorizată.

6.7. Principiul 1: Coerenței Ierarhice și Legislative

Aplicarea acestui principiu este o condiție de legalitate și de coerență a planificării. PUG-ul comunei Domnești nu este un document izolat, ci se înscrie într-un sistem ierarhic de planificare. Prin urmare, toate propunerile sale trebuie să fie în deplină concordanță cu prevederile documentațiilor de rang superior (Planul de Amenajare a Teritoriului Național - PATN și Planul de Amenajare a Teritoriului Județean - PATJ Ilfov) și cu legislația națională în vigoare.

Transpunerea în PUG se va realiza prin:

- A. preluarea integrală a tuturor servituților și zonelor de protecție impuse de PATN și PATJ (ex: coridoare de infrastructură majoră, arii protejate);
- B. alinierea viziunii de dezvoltare a comunei cu rolul funcțional care îi este atribuit în cadrul rețelei de localități la nivel județean și regional;
- C. respectarea tuturor prevederilor legale privind regimul construcțiilor, protecția mediului, a patrimoniului etc.

6.8. Principiul 34: Calității Arhitectural-Urbanistice (Baukultur)

Acest principiu vizează combaterea tendinței de dezvoltare a unor ansambluri rezidențiale de slabă calitate, monotone și slab integrate în context. PUG-ul va acționa ca un instrument de promovare a calității în mediul construit, stabilind un set de reguli de bază care să asigure un standard minim de calitate arhitecturală și urbanistică pentru toate noile dezvoltări.

Transpunerea în PUG se va realiza prin:

- A. introducerea în RLU a unor prevederi clare privind aspectul exterior al construcțiilor, materialele de finisaj, culorile și tipurile de acoperișuri, în special în zonele cu specific local sau în zonele centrale;
- B. stabilirea unor reguli de conformare volumetrică și de raportare la vecinătăți, pentru a asigura o tranziție armonioasă între diferitele tipuri de țesut urban;
- C. promovarea, prin RLU, a unor soluții de design care încurajează inovația și sustenabilitatea.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Memoriu General

6.9. Principiul 14: Siguranței și Rezilienței la Riscuri

Pe lângă protecția față de riscurile naturale, acest principiu se referă și la asigurarea siguranței cetățenilor în spațiul public. PUG-ul trebuie să contribuie la crearea unui mediu sigur, prin măsuri de prevenire a criminalității și de creștere a siguranței rutiere. De asemenea, trebuie să sporească reziliența localității la diverse șocuri, fie ele climatice, economice sau sociale.

Transpunerea în PUG se va realiza prin:

- A. reglementări care să asigure vizibilitatea și iluminatul corespunzător al spațiilor publice;
- B. promovarea mixității funcționale și a "ochilor străzii" pentru a descuraja comportamentele antisociale;
- C. măsuri de calmare a traficului în zonele rezidențiale și în proximitatea școlilor;
- D. diversificarea bazei economice și crearea de rezerve strategice de teren pentru a crește reziliența pe termen lung.

6.10. Principiul 20: Participării Publice Active și Co-creării

Acest principiu este reflectat în metodologia de elaborare a PUG, care impune etape obligatorii de consultare publică. Dincolo de cerința legală, PUG-ul comunei Domnești își asumă acest principiu ca pe o valoare fundamentală. Un plan urbanistic de succes este cel care reflectă aspirațiile comunității și care este înțeles și asumat de către locuitori. Prin urmare, procesul de planificare va fi unul deschis, transparent și participativ.

Transpunerea în PUG se va realiza prin:

- A. organizarea de dezbateri publice și ateliere de lucru în toate etapele cheie ale elaborării PUG, pentru a colecta opinii și propuneri;
- B. utilizarea unor instrumente moderne de consultare, precum platforme online și hărți interactive;
- C. crearea unor mecanisme de participare publică și după aprobarea PUG, pentru monitorizarea implementării și pentru viitoarele actualizări.

6.11. Principiul 38: Implementării Fazate și Realiste

Acest principiu asigură realismul și fezabilitatea PUG. Un plan urbanistic nu este doar un exercițiu de viziune, ci și un plan de acțiune. Prin urmare, propunerile de investiții și dezvoltare trebuie să



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Memoriu General

fie corelate cu capacitatea administrativă și financiară a comunei și etapizate într-un mod logic și realist.

Transpunerea în PUG se va realiza prin:

- A. elaborarea unui capitol dedicat implementării, care va include o listă de proiecte prioritare, eșalonate pe orizonturi de timp (scurt, mediu, lung);
- B. identificarea surselor de finanțare potențiale pentru fiecare proiect major (buget local, fonduri naționale, fonduri europene, parteneriate public-privat);
- C. definirea unui mecanism de monitorizare a implementării PUG, cu indicatori de progres clari.

6.12. Principiul 39: Digitalizării pentru Guvernanță și Servicii Eficiente

Ca răspuns la obiectivul de consolidare a capacității administrative, acest principiu promovează utilizarea tehnologiei digitale pentru a crește eficiența, transparența și calitatea serviciilor publice în domeniul urbanismului. PUG-ul va fi conceput ca un instrument digital nativ.

Transpunerea în PUG se va realiza prin:

- A. livrarea întregii documentații în format digital georeferențiat (GIS), conform celor mai recente norme tehnice;
- B. propunerea creării unui portal GIS public, care să permită cetățenilor și investitorilor să consulte online reglementările PUG și să obțină informații urbanistice;
- C. recomandarea implementării unui sistem digital pentru gestionarea procesului de autorizare (depunere online a documentațiilor, urmărirea stadiului etc.), pentru a reduce birocrația și a crește transparența.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Memoriu General

7. CADRUL NATURAL, RESURSELE ȘI RISCURILE NATURALE SPECIFICE COMUNEI DOMNEȘTI

Analiza cadrului natural reprezintă fundamentul oricărui demers de planificare teritorială responsabilă, oferind o imagine clară asupra potențialului, constrângerilor și vulnerabilităților unui teritoriu. Pentru comuna Domnești, înțelegerea aprofundată a caracteristicilor geografice, climatice, hidrologice și a resurselor de mediu este esențială pentru a fundamenta o dezvoltare urbanistică durabilă, care să valorifice atuurile locale și să minimizeze impactul negativ asupra ecosistemelor. Acest capitol structurează diagnoza cadrului natural conform metodologiei USTGU, integrând date validate și corelând analizele cu cadrul legislativ în vigoare pentru a oferi un suport decizional solid pentru viitoarele reglementări urbanistice.

Demersul analitic pornește de la caracterizarea elementelor fizico-geografice (relief, climă, rețea hidrografică), continuă cu inventarierea resurselor naturale (sol, vegetație, biodiversitate) și se încheie cu o evaluare riguroasă a riscurilor naturale specifice teritoriului (inundații, seismicitate) și a calității generale a factorilor de mediu. Fiecare componentă este analizată nu doar ca element descriptiv, ci și din perspectiva implicațiilor sale pentru planificarea urbană, transformând datele brute într-o bază de cunoștințe direct aplicabilă. Acest proces asigură că dezvoltarea viitoare a comunei Domnești va fi una informată, rezilientă și în armonie cu mediul înconjurător.

7.1. Caracteristici Geografice și Relief

Comuna Domnești este situată în partea de vest a județului Ilfov, în Câmpia Română, mai precis în Câmpia Vlăsiei, la o distanță de aproximativ 15 km vest de centrul municipiului București, principalul pol de dezvoltare regional. Această poziționare geografică îi conferă un caracter periurban pronunțat, dezvoltarea sa fiind puternic influențată de dinamica metropolitană a capitalei. Relieful este predominant de câmpie, de tip tabular, cu altitudini medii cuprinse între 85 și 100 de metri, caracterizat prin interfluvii largi, slab fragmentate. Teritoriul este traversat de văile râurilor Ciorogârla și Sabar, orientate general nord-sud, care fragmentează ușor monotonia reliefului. Pantele sunt în general foarte reduse, sub 2%, ceea ce favorizează pe de o parte activitățile agricole și dezvoltarea construcțiilor, dar pe de altă parte poate conduce la stagnarea apelor pluviale în anumite zone, necesitând soluții eficiente de drenaj. Din punct de vedere geomorfologic, se remarcă prezența luncilor și a teraselor joase ale râurilor menționate, zone cu un potențial ecologic ridicat, dar și cu un grad de vulnerabilitate la inundații.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Memoriu General

7.2. Condiții Climatice și Microclimatice

Climatul comunei Domnești este temperat-continental, specific Câmpiei Române, caracterizat prin veri călduroase și ierni relativ reci. Temperaturile medii anuale se situează în jurul valorii de 10-11°C. Temperaturile medii ale lunii celei mai calde (iulie) sunt de aproximativ 22-23°C, în timp ce mediile lunii celei mai reci (ianuarie) coboară în jurul valorii de -3°C. Amplitudinile termice anuale sunt semnificative, reflectând continentalismul accentuat. Precipitațiile medii anuale sunt de 500-600 mm, cu un maxim înregistrat la sfârșitul primăverii și începutul verii (mai-iunie) și un minim în perioada de iarnă. Vânturile dominante bat dinspre nord-est (Crivățul) și sud-vest (Austrul), cu viteze medii anuale de 3-4 m/s. Ocazional, se pot manifesta fenomene meteorologice extreme, precum ploi torențiale, furtuni cu grindină și, în perioadele secetoase de vară, caniculă. Microclimatul local este influențat de prezența cursurilor de apă și a vegetației, care pot modera temperaturile extreme și pot crește umiditatea locală.

7.3. Resurse Naturale (Apă, Sol, Vegetație, Biodiversitate)

- **Resurse de apă:** Principala resursă de apă de suprafață este râul Ciorogârla. Apele subterane, cantonate în strate freatice și de adâncime, sunt utilizate pe scară largă pentru alimentarea cu apă a gospodăriilor individuale, însă calitatea acestora necesită o monitorizare constantă pentru a preveni contaminarea. {"Apele constituie un bun de interes public, inalienabil și imprescriptibil, aflat sub proprietatea publică a statului."} [Parlamentul României; „Legea apelor nr. 107/1996”; Lege; 1996; art. 1].
- **Sol:** Tipurile de sol predominante sunt cernoziomurile și solurile brune argiloiluviale, cu o fertilitate ridicată spre medie, favorabile pentru o gamă largă de culturi agricole, precum cereale, plante tehnice și legume.
- **Vegetație:** Vegetația naturală este specifică zonei de silvostepă, fiind în prezent puternic modificată antropic. Suprafețe extinse sunt ocupate de culturi agricole. Se remarcă prezența unor zăvoaie de luncă de-a lungul râului Ciorogârla, cu rol ecologic important.
- **Biodiversitate:** Fauna este specifică zonei de câmpie și silvostepă și include mamifere precum căprioara, vulpea și iepurele de câmp, precum și o avifaună bogată. Luncile râurilor constituie habitate importante pentru diverse specii de păsări și amfibieni.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Memoriu General

7.4. Rețeaua Hidrografică

Teritoriul comunei Domnești este traversat de râul Ciorogârla și de câțiva afluenți minori ai acestuia, cu caracter semipermanent. Există și câteva lacuri de mici dimensiuni, majoritatea cu origine antropică, rezultate în urma activităților de extracție a agregatelor. Debitele râurilor sunt variabile, fiind puternic influențate de regimul precipitațiilor și de activitățile umane din amonte. Gestionarea durabilă a acestor resurse de apă este esențială și trebuie reglementată în strictă conformitate cu prevederile legale. {"Orice utilizare a resurselor de apă care le poate afecta calitatea sau cantitatea se poate face numai în baza unui act de reglementare emis de autoritatea competentă (aviz/autorizație)."} [Parlamentul României; „Legea apelor nr. 107/1996”; Lege; 1996].

7.5. Riscuri Naturale Identificate (Inundații, Alunecări, Seismicitate)

Identificarea și gestionarea riscurilor naturale reprezintă o componentă obligatorie a oricărei documentații de urbanism, conform normelor metodologice în vigoare. {"Orice dezvoltare teritorială trebuie să prioritizeze siguranța vieții umane în fața riscurilor naturale."} [Guvernul României; „Hotărârea nr. 382/2003 pentru aprobarea Normelor metodologice privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de urbanism pentru zonele de riscuri naturale”; Hotărâre de Guvern; 2003].

- **Risc de inundații:** Există un risc semnificativ de inundații în luncile râurilor Ciorogârla și Sabar, în special în perioadele cu precipitații excedentare sau topiri bruște ale zăpezii. Sunt necesare studii de hazard pentru delimitarea exactă a zonelor expuse și instituirea unor restricții de construire.
- **Risc de alunecări de teren:** Relieful predominant de câmpie face ca riscul alunecărilor de teren la scară mare să fie redus. Totuși, local, pe malurile mai înalte ale râurilor, pot apărea fenomene de eroziune și surpări de mal.
- **Risc seismic:** Comuna Domnești, ca parte a județului Ilfov, se încadrează, conform normativului P100-1/2013, într-o zonă cu un grad de seismicitate corespunzător unei valori a accelerației de vârf a terenului pentru proiectare $a_g = 0,20g$, pentru un interval mediu de recurență de 225 ani. Această valoare impune măsuri specifice de conformare seismică în proiectarea și execuția tuturor construcțiilor noi.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Memoriu General

7.6. Calitatea Factorilor de Mediu (Aer, Apă, Sol, Zgomot)

- **Calitatea aerului:** Calitatea aerului este în general bună, datorită lipsei unor mari poluatori industriali pe teritoriul comunei. Local, pot apărea depășiri ale limitelor admise pentru pulberile în suspensie (PM₁₀, PM_{2.5}), în special în proximitatea șantiierelor sau a drumurilor intens circulate, precum și pentru anumiți poluanți specifici traficului auto.
- **Calitatea apei:** Calitatea apelor de suprafață, în special a râului Ciorogârla, este afectată de evacuările de ape uzate insuficient epurate din amonte și de aportul de poluanți din agricultură. Apele subterane freatice sunt vulnerabile la poluarea cu nitrați, provenită din activitățile agricole și din sistemele individuale neconforme de colectare a apelor uzate.
- **Calitatea solului:** Pe anumite suprafețe, se poate constata o degradare a calității solului prin compactare sau prin utilizarea excesivă de îngrășăminte chimice în agricultura intensivă.
- **Poluarea fonică:** Nivelul de zgomot este în general redus, specific unei zone rurale-periurbane, cu excepția zonelor adiacente Autostrăzii A1 și Șoselei de Centură a Bucureștiului, unde valorile pot depăși limitele admise, necesitând măsuri de protecție fonică.

7.7. Clasa: Direcție Strategică și Consultare

Studiile de fundamentare din această clasă reprezintă pilonul conceptual al oricărui Plan Urbanistic General (PUG), având rolul de a stabili viziunea, obiectivele strategice și cadrul participativ al procesului de planificare. Acestea nu sunt studii tehnice în sensul clasic, ci demersuri analitice și de sinteză care răspund la întrebările fundamentale: "De ce?", "Pentru cine?" și "În ce direcție?" se elaborează PUG-ul. Ele angajează actorii relevanți, de la administrație la comunitate, și transformă un set de nevoi și aspirații într-un mandat de planificare clar și operațional, asigurând că demersul urbanistic este ancorat într-un consens larg și într-o viziune pe termen lung.

Prin intermediul acestei clase de studii, se construiește arhitectura strategică a PUG-ului, definind programul de lucru, auditând punctul de plecare, realizând o diagnoză inițială și, cel mai important, integrând vocea comunității prin procese de consultare publică. Această etapă premergătoare analizelor tehnice detaliate este esențială pentru a garanta relevanța și legitimitatea documentației finale. Fără o direcție strategică solidă și un dialog deschis cu toți factorii interesați,



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Memoriu General

planificarea urbanistică riscă să devină un exercițiu tehnic steril, decuplat de realitățile și nevoile teritoriului pe care își propune să îl reglementeze.

7.7.1. Studiul de Program

Studiul de Program, adesea materializat sub forma unei Teme-Program, constituie actul fondator al procesului de elaborare a PUG. Acesta are un rol esențialmente strategic și procedural, definind cadrul, obiectivele, livrabilele și calendarul întregului demers. Nu este un studiu de analiză teritorială, ci "caietul de sarcini" conceptual și metodologic al PUG-ului, documentul care ghidează atât echipa de elaborare, cât și beneficiarul (autoritatea publică locală) și avizatorii. Elaborarea sa riguroasă este o condiție pentru un proces de planificare eficient, transparent și orientat spre rezultate.

Scopul principal al Studiului de Program este de a traduce necesitatea actualizării PUG dintr-o obligație legală sau o intenție administrativă într-un proiect structurat și gestionabil. Acesta stabilește mandatul clar al echipei de proiectare, definește așteptările beneficiarului și stabilește bornele de parcurs. Conținutul său include, în mod obligatoriu, o justificare a necesității și oportunității PUG, obiectivele generale și specifice urmărite, lista completă a studiilor de fundamentare necesare (pe baza unei analize preliminare a problematicii locale), structura detaliată a livrabilelor finale (piese scrise și desenate) și un calendar estimativ al principalelor etape de elaborare, consultare și avizare. Prin acest document, se asigură o înțelegere comună a scopului și a pașilor de urmat.

7.7.2. Studiul de Audit

Studiul de Audit reprezintă o evaluare critică a cadrului de planificare existent și a datelor disponibile la momentul inițierii PUG. Spre deosebire de un audit financiar sau energetic, acest demers are un caracter urbanistic și procedural. Rolul său este de a stabili un "punct zero" factual, de a evalua calitatea și relevanța documentațiilor anterioare și de a identifica lacunele informaționale care trebuie acoperite prin studii noi. Este un exercițiu de realism, care previne reluarea unor analize deja efectuate și asigură că noul PUG este construit pe o fundație de date solidă și pe o înțelegere corectă a deciziilor din trecut.

În mod concret, Studiul de Audit analizează trei componente majore. Prima este auditul documentațiilor de urbanism anterioare (PUG, PUZ-uri), evaluând gradul de implementare a propunerilor, motivele pentru care anumite proiecte nu s-au realizat și relevanța reglementărilor



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Memoriu General

în contextul actual. A doua componentă este auditul datelor existente, verificând calitatea, actualitatea și gradul de acoperire al suporturilor topografice, al datelor cadastrale și al altor baze de date geospațiale. A treia componentă vizează procesele administrative, analizând fluxul de autorizare și control al construcțiilor pentru a identifica eventuale blocaje sau neconcordanțe. Concluziile acestui audit sunt esențiale pentru a calibra corect efortul necesar în etapele următoare și pentru a asigura că noul PUG este un instrument cu adevărat operațional.

7.7.3. Studiul de Diagnoză Inițială

Studiul de Diagnoză Inițială, cunoscut și ca "diagnoza-fulger", este o primă sinteză a situației existente, realizată rapid, pe baza datelor disponibile la începutul procesului (date statistice, PUG anterior, documente strategice existente). Scopul său nu este de a realiza o analiză aprofundată, ci de a oferi o imagine de ansamblu preliminară asupra principalelor caracteristici, probleme și potențiale ale unității administrativ-teritoriale (UAT_analizata). Această diagnoză "de start" este instrumentul care permite fundamentarea Temei-Program și definirea listei de studii de fundamentare necesare.

Această analiză preliminară se concentrează pe identificarea tendințelor majore și a disfuncționalităților evidente, fără a intra în detalii tehnice. Se analizează evoluția demografică, profilul economic general, starea principalelor rețele de infrastructură și problemele majore de mediu sau sociale, așa cum reies din documentele existente. Rezultatul este, de obicei, o primă versiune a analizei SWOT, care conturează punctele tari, punctele slabe, oportunitățile și amenințările. Este important de subliniat că această diagnoză nu înlocuiește analiza multicriterială detaliată (care va sintetiza concluziile tuturor studiilor de fundamentare), ci doar oferă o orientare inițială pentru a structura corect întregul proces de cercetare și planificare.

7.7.4. Studiul de Consultare Publică

Studiul de Consultare Publică este componenta care asigură legitimitatea democratică și relevanța socială a Planului Urbanistic General. Rolul său nu este de a realiza o analiză sociologică detaliată a populației, ci de a defini și implementa metodologia prin care vocea comunității este colectată, structurată și integrată în procesul de planificare. Acesta stabilește "cum" se desfășoară dialogul cu cetățenii și cu ceilalți actori locali (mediu de afaceri, ONG-uri), transformând participarea publică dintr-o formalitate într-un proces constructiv de co-creare.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Memoriu General

Acest studiu definește metodologia procesului participativ, în conformitate cu legislația în vigoare, precum Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională și Ordinul nr. 2701/2010. Sunt stabilite etapele consultării (inițială, pe parcurs, finală), instrumentele utilizate (dezbateri publice, ateliere de lucru, chestionare, platforme online) și modul de analiză și sistematizare a propunerilor primite. Studiul documentează, de asemenea, rezultatele concrete ale fiecărei etape de consultare, prezentând o sinteză a problemelor, nevoilor și aspirațiilor exprimate de comunitate. Aceste rezultate devin un input esențial pentru echipa de proiectare, influențând definirea obiectivelor PUG și validarea socială a soluțiilor propuse.

7.8. Clasa: Baza Tehnică și Juridică

Studiile din această clasă reprezintă fundamentul tehnic și juridic indispensabil pentru orice demers de planificare teritorială. Ele asigură ancorarea Planului Urbanistic General (PUG) în realitatea fizică, măsurabilă, a teritoriului și în cadrul legal care guvernează drepturile și obligațiile asupra fondului funciar. Această bază de referință constituie suportul obiectiv pe care se construiesc toate analizele ulterioare și propunerile de reglementare, garantând acuratețea, legalitatea și fezabilitatea soluțiilor urbanistice. Fără o fundație topografică, cadastrală și juridică precisă și actualizată, orice planificare riscă să devină un exercițiu teoretic, decouplat de realitatea din teren și vulnerabil la contestații.

Acest capitol se concentrează exclusiv pe stabilirea bazei de referință, a măsurătorilor și a limitelor fizice și legale ale teritoriului. Se clarifică suportul geospațial (topografie), evidența proprietăților (cadastru) și cadrul de constrângeri juridice primare (regim juridic). Nu sunt abordate aici intervențiile active asupra fondului funciar, precum reconversiile funcționale, care fac obiectul unor analize strategice ulterioare. Rolul acestei clase de studii este, așadar, de a oferi o "fotografie" riguroasă și completă a suportului teritorial, o precondiție esențială pentru un proces de planificare responsabil și eficient.

7.8.1. Studiul Topografic

Studiul topografic reprezintă piatra de temelie a oricărei documentații de urbanism, având rolul de a furniza suportul geospațial actualizat, precis și complet, pe care se vor transpune toate analizele și propunerile PUG. {"Elaborarea documentațiilor de urbanism (...) impune, de regulă, utilizarea unui suport topografic cadastral, reactualizat."} [MINISTERUL LUCRĂRILOR PUBLICE ȘI AMENAJĂRII TERITORIULUI; „GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL - CADRU AL PLANULUI URBANISTIC GENERAL”; Ghid; 1999;



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Memoriu General

INDICATIV: GPO38/99]. Această cerință nu este o formalitate, ci o necesitate absolută pentru a garanta că planificarea se bazează pe reprezentarea corectă a realității din teren, incluzând relieful, elementele hidrografice, infrastructura existentă și fondul construit.

Obiectivul principal al studiului topografic este de a realiza și valida planurile de bază la scări adecvate (de regulă 1:5.000 pentru PUG), care să acopere integral teritoriul administrativ. Aceste planuri trebuie să fie elaborate în sistemul național de proiecție Stereografic 1970 și să conțină informații detaliate despre:

- A. modelul numeric al terenului (DTM - Digital Terrain Model), redat prin curbe de nivel și puncte cotate, esențial pentru analiza pantelor, a expunerii versanților și a riscurilor geomorfologice;
- B. elementele planimetrice, incluzând rețeaua hidrografică, căile de comunicație, construcțiile, limitele administrative și orice alt detaliu fizic relevant. O componentă esențială a acestui studiu este verificarea și corelarea suportului topografic cu datele din cadastrul sistematic, acolo unde acesta este finalizat, pentru a asigura o corespondență perfectă între realitatea fizică și cea juridică.

Calitatea suportului topografic influențează direct acuratețea tuturor analizelor subsecvente. O hartă topografică imprecisă sau neactualizată poate conduce la decizii de planificare eronate, cum ar fi amplasarea unor construcții în zone inundabile nedeclarate, proiectarea unor drumuri cu pante impracticabile sau o evaluare greșită a costurilor de infrastructură. De aceea, realizarea acestui studiu implică o rigoare tehnică deosebită, utilizând metode moderne de măsurare (GPS, stații totale, fotogrammetrie aeriană) și de prelucrare a datelor, în deplină conformitate cu normele tehnice în vigoare.

7.8.2. Studiul Cadastral

Studiul cadastral are rolul fundamental de a clarifica regimul de proprietate asupra terenurilor, oferind o imagine completă a limitelor imobilelor și a evidenței juridice a acestora. În contextul PUG, acest studiu este indispensabil, deoarece orice reglementare urbanistică se aplică, în final, la nivel de parcelă, iar definirea precisă a acesteia este o condiție esențială pentru aplicabilitatea și legalitatea planului. {"Cadastrul este sistemul unitar și obligatoriu de evidență tehnică, economică și juridică (...) a tuturor imobilelor de pe întregul teritoriu al țării."} [Parlamentul României; „Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996”; Lege; 1996].



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Memoriu General

Scopul acestui studiu nu este de a rezolva litigiile de proprietate, ci de a realiza o "fotografie" a situației juridice a terenurilor la un moment dat, pe baza datelor oficiale de la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară (OCPI). Analiza se concentrează pe:

- A. Identificarea și cartografierea limitelor tuturor imobilelor (parcelelor) din teritoriul administrativ, atât din intravilan, cât și din extravilan;
- B. Colectarea datelor din cărțile funciare privind tipul de proprietate (publică/privată, persoană fizică/juridică), categoria de folosință înscrisă și eventualele sarcini (îpoteci, servituți) care pot afecta regimul de construire;
- C. Analiza structurii proprietății, identificând zonele cu un parcelar puternic fragmentat, care pot necesita abordări speciale de tip comasare, și zonele aparținând domeniului public sau privat al statului/UAT, care pot fi utilizate pentru proiecte de interes public.

Informațiile din studiul cadastral sunt vitale pentru mai multe etape ale PUG. Ele fundamentează bilanțul teritorial, permit o analiză corectă a presiunii urbanistice și stau la baza definirii Unităților Teritoriale de Referință (UTR). Mai mult, claritatea regimului de proprietate este esențială pentru implementarea proiectelor publice care necesită exproprieri, asigurând că despăgubirile se acordă proprietarilor legitimi. O bază de date cadastrală solidă și actualizată reduce riscurile juridice, crește predictibilitatea pentru investitori și asigură o aplicare echitabilă a reglementărilor urbanistice.

7.8.3. Studiul privind Regimul Juridic

Studiul privind regimul juridic al terenurilor extinde analiza dincolo de simpla evidență a proprietății, investigând ansamblul de constrângeri și servituți legale care afectează dreptul de a construi. Rolul său este de a identifica și cartografia toate restricțiile de natură juridică, impuse prin diverse acte normative sectoriale, care se suprapun peste reglementările urbanistice și care trebuie respectate în mod obligatoriu. Aceste constrângeri formează un strat juridic complex, a cărui cunoaștere este esențială pentru a evita propuneri de dezvoltare inaplicabile sau ilegale.

Acest studiu inventariază și analizează o gamă largă de servituți de utilitate publică și de regimuri speciale, printre care:

- A. Zonele de protecție aferente infrastructurilor tehnice majore (linii electrice de înaltă tensiune, conducte magistrale de gaze, căi ferate, drumuri naționale/județene), unde construcțiile sunt interzise sau strict condiționate;



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Memoriu General

- B. Zonele de protecție sanitară în jurul surselor de apă, stațiilor de epurare sau a altor obiective cu risc pentru sănătatea publică;
- C. Zonele de protecție a monumentelor istorice, a siturilor arheologice și a ariilor naturale protejate, care impun regimuri speciale de avizare și intervenție;
- D. Zonele expuse la riscuri naturale (inundații, alunecări de teren), unde legea impune restricții severe de construire;
- E. Orice alte servituți legale (ex. aeronautice, militare) aplicabile pe teritoriul analizat.

Fiecare dintre aceste constrângeri este transpusă cartografic și integrată în baza de date GIS a PUG. Rezultatul este o hartă a "regimului juridic", care, suprapusă peste zonificarea funcțională, permite o definire mult mai precisă a construibilității reale a unui teren. De exemplu, un teren poate fi încadrat într-o zonă de locuințe (L1), dar dacă este traversat de o linie electrică de înaltă tensiune, o fâșie semnificativă din suprafața sa devine neconstruibilă. Prin integrarea acestor constrângeri direct în PUG și în Regulamentul Local de Urbanism, se asigură informarea corectă a proprietarilor și investitorilor, se previn conflictele juridice și se garantează că dezvoltarea teritorială respectă integral cadrul legal în vigoare.

7.9. Clasa: Cadrul Natural și Riscuri

Analiza cadrului natural și a riscurilor asociate reprezintă fundamentul oricărui demers de planificare teritorială responsabilă. Această clasă de studii investighează constrângerile și oportunitățile pe care mediul natural le impune dezvoltării, având ca scop principal asigurarea siguranței populației și a unui cadru de viață sănătos. Pentru comuna Domnești, înțelegerea aprofundată a condițiilor geotehnice, a vulnerabilității la inundații, a riscurilor seismice și a calității resurselor naturale este esențială pentru a fundamenta o dezvoltare urbanistică durabilă, care să valorifice atuurile locale și să minimizeze impactul negativ asupra ecosistemelor. Acest capitol structurează diagnoza cadrului natural, integrând date validate din studii de specialitate și corelând analizele cu cadrul legislativ în vigoare.

Demersul analitic pornește de la caracterizarea elementelor fizico-geografice (relief, climă, rețea hidrografică), continuă cu inventarierea resurselor naturale (sol, vegetație, biodiversitate) și se încheie cu o evaluare riguroasă a riscurilor naturale specifice teritoriului (inundații, alunecări, seismicitate). Fiecare componentă este analizată nu doar ca element descriptiv, ci și din perspectiva implicațiilor sale pentru planificarea urbană, transformând datele brute într-o bază 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

Memoriu General

cunoștințe direct aplicabilă. Acest proces asigură că dezvoltarea viitoare a comunei Domnești va fi una informată, rezilientă și în armonie cu mediul înconjurător, respectând principiile de precauție și prevenție.

7.9.1. Studiul Geotehnic

Studiul geotehnic fundamentează deciziile privind regimul de construire prin analiza riguroasă a caracteristicilor terenului de fundare și a stabilității generale a versanților. Pentru comuna Domnești, acest studiu este esențial pentru a identifica zonele cu condiții favorabile de construire și, mai ales, pentru a delimita arealele unde riscurile geotehnice impun restricții severe. Ignorarea acestor condiții poate genera vulnerabilități majore, de la tasări inegale ale construcțiilor la fenomene de instabilitate a terenului.

Configurația reliefului comunei Domnești, caracteristică Câmpiei Vlăsiei, este relativ omogenă, cu pante în general reduse. Cu toate acestea, local, în special pe malurile mai înalte ale râurilor Ciorogârla și Sabar, pot apărea fenomene de eroziune și surpări de mal. Studiul de fundamentare geotehnică a identificat zone cu potențial de instabilitate, care necesită o atenție deosebită. Substratul geologic, dominat de depozite loessoide, prafuri și argile, prezintă în anumite areale un caracter compresibil sau sensibil la umezire, ceea ce impune soluții tehnice adecvate pentru fundarea construcțiilor. De asemenea, prezența pânzei freatice la adâncimi relativ reduse în zonele de luncă condiționează posibilitatea realizării construcțiilor subterane. {"PUG-ul trebuie să instituie măsuri specifice de prevenire, atenuare, construcție și utilizare a terenurilor în zonele de risc declarate."} [Parlamentul României; „Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a Zone de risc natural”; Lege; 2001; Art. 4].

Pe baza analizelor, teritoriul comunei a fost zonificat din punct de vedere geotehnic. S-au delimitat zone favorabile construirii, unde condițiile de fundare sunt bune, zone cu constrângeri medii, unde se impun studii geotehnice aprofundate pentru fiecare investiție și adoptarea unor soluții de fundare speciale, și zone cu constrângeri severe sau interdicție de construire, corespunzătoare zonelor cu risc ridicat de alunecări de teren. Aceste zonificări vor fi transpuse în Regulamentul Local de Urbanism (RLU) prin articole clare, care vor condiționa regimul de autorizare. Astfel, se asigură un echilibru între necesitățile de dezvoltare și obligația primordială de a garanta siguranța construcțiilor și a locuitorilor.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Memoriu General

7.9.2. Studiul de Inundabilitate

Studiul de inundabilitate analizează vulnerabilitatea teritoriului comunei Domnești la inundații, generate în principal de revărsarea râurilor Ciorogârla și Sabar. Acesta reprezintă un instrument esențial pentru managementul riscurilor, având un rol direct în reglementarea utilizării terenurilor din luncile majore. {"Orice utilizare a resurselor de apă care le poate afecta calitatea sau cantitatea se poate face numai în baza unui act de reglementare emis de autoritatea competentă (aviz/autorizație)."} [Parlamentul României; „Legea apelor nr. 107/1996”; Lege; 1996].

Pe baza studiilor hidrologice și a modelărilor hidraulice, au fost delimitate zonele inundabile pentru diferite probabilități de depășire (1%, 5%, 10%). S-a constatat un risc semnificativ de inundații în luncile celor două râuri, în special în sectoarele unde albia majoră este slab conturată și unde dezvoltările recente au redus capacitatea naturală de retenție. Aceste zone acoperă suprafețe importante, incluzând terenuri agricole, dar și sectoare construite sau propuse pentru construire prin documentații de urbanism anterioare.

În conformitate cu legislația în vigoare, aceste zone de risc vor fi transpuse în PUG ca zone cu restricții severe de construire. Regulamentul Local de Urbanism va institui interdicția de construire pentru locuințe noi și funcțiuni sensibile în zonele cu risc ridicat de inundații (probabilitate de 1%). Pentru zonele cu risc mediu, se vor impune condiționări stricte, precum realizarea de studii de specialitate, cote minime de construire (cote de siguranță) și interzicerea construcțiilor subterane. De asemenea, PUG-ul va propune măsuri structurale (lucrări de regularizare a albiei, diguri de protecție) și non-structurale (sisteme de avertizare, planuri de evacuare) pentru a crește reziliența comunității la acest tip de hazard.

7.9.3. Studiul Riscurilor Naturale

Acest studiu sintetizează principalii factori de risc natural care afectează teritoriul comunei Domnești, cu un accent deosebit pe riscul seismic, pe lângă cele deja analizate (alunecări, inundații). Conform normativului P100-1/2013 privind proiectarea seismică, comuna Domnești se încadrează într-o zonă de hazard seismic caracterizată de o valoare a accelerației de vârf a terenului pentru proiectare (ag) de 0,20g, pentru un interval mediu de recurență de 225 de ani. Această încadrare impune respectarea obligatorie a normelor de proiectare antiseismică pentru toate construcțiile noi, indiferent de funcțiune sau regim de înălțime. PUG-ul, prin Regulamentul Local de Urbanism, va reitera această obligație și va putea introduce condiționări suplimentare pentru construcțiile cu grad ridicat de risc sau cu importanță deosebită (școli, spitale, primărie).



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Memoriu General

Legea nr. 575/2001 privind amenajarea teritoriului național impune o abordare integrată a tuturor riscurilor naturale. {"Consiliile județene au obligația legală de a identifica, delimita, declara și monitoriza zonele de risc natural de pe teritoriul lor."} [Parlamentul României; „Legea 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a Zone de risc natural”; Lege; 2001; Art. 7]. Pe lângă riscurile majore, au fost evaluate și riscurile secundare, precum fenomenele meteorologice extreme (secetă, furtuni violente, grindină), care pot afecta sectorul agricol și infrastructura. Deși PUG-ul nu poate reglementa direct aceste fenomene, poate promova măsuri de adaptare, cum ar fi realizarea de perdele forestiere de protecție sau implementarea unor sisteme de irigații. Prin integrarea tuturor acestor analize, se realizează o hartă de sinteză a riscurilor naturale, care va sta la baza tuturor deciziilor de planificare, asigurând o dezvoltare rezilientă și sigură a comunei.

7.9.4. Studiul Pedologic

Studiul pedologic analizează calitatea și distribuția tipurilor de sol de pe teritoriul comunei Domnești, cu scopul de a fundamenta o utilizare rațională a fondului funciar. Predominanța cernoziomurilor și a solurilor brune argiloiluviale, caracterizate printr-o fertilitate ridicată, conferă comunei un potențial agricol semnificativ. Acest studiu realizează o cartografiere a claselor de bonitate, identificând arealele cu cea mai mare valoare productivă, care ar trebui protejate cu prioritate.

Presiunea urbanistică, manifestată prin extinderea necontrolată a intravilanului, reprezintă principala amenințare la adresa acestei resurse. Ocuparea terenurilor agricole fertile cu construcții este un proces în mare parte ireversibil, care duce la pierderea definitivă a capacității de producție agricolă. Prin urmare, una dintre direcțiile strategice ale PUG va fi protejarea solurilor de calitate. Acest obiectiv se va transpune în RLU prin măsuri concrete:

- A. limitarea extinderii intravilanului, cu direcționarea dezvoltărilor, pe cât posibil, către terenurile cu o bonitate mai redusă;
- B. instituirea unor zone agricole protejate (ZAP) în extravilan, unde regimul de construire va fi strict limitat la construcții cu caracter agricol;
- C. promovarea practicilor agricole durabile, care să prevină degradarea și eroziunea solului.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Memoriu General

7.9.5. Studiul Resurselor Naturale

Acest studiu inventariază și evaluează principalele resurse naturale ale comunei Domnești, cu excepția solului, care a fost tratat separat. Resursele de apă constituie o componentă vitală. Apele de suprafață, reprezentate de râurile Ciorogârla și Sabar, au un rol ecologic și peisagistic important, dar și unul de risc. Apele subterane (freatice și de adâncime) sunt sursa principală de alimentare cu apă a localității. Protejarea calității acestor resurse este o prioritate absolută. PUG-ul va institui zone de protecție sanitară în jurul surselor de apă, conform legislației în vigoare, și va impune condiții stricte privind epurarea apelor uzate pentru a preveni contaminarea.

Alte resurse ale subsolului, precum agregatele minerale (nisip, pietriș), au fost exploatate în trecut, lăsând în urmă o serie de excavații (balastiere). Studiul analizează oportunitatea reconversiei ecologice a acestor zone, propunând transformarea lor în spații de agrement (lacuri, zone de pescuit) sau în habitate pentru biodiversitate. În ceea ce privește resursele de vegetație, deși suprafețele forestiere sunt reduse, zăvoaiele de luncă și aliniamentele de arbori au un rol important în menținerea echilibrului ecologic. PUG-ul va propune extinderea acestor suprafețe prin plantări de perdele forestiere de protecție și prin impunerea unui procent minim de spațiu verde pentru noile dezvoltări.

7.9.6. Studiul de Sănătate Publică

Acest studiu analizează interacțiunea dintre factorii de mediu, planificarea urbană și starea de sănătate a populației. Deși comuna Domnești nu se confruntă cu poluare industrială majoră, există determinanți ai sănătății care pot fi influențați prin reglementări urbanistice. Calitatea aerului, deși în general bună, poate fi afectată local de traficul auto intens, impunând măsuri de fluidizare și de creare a unor coridoare verzi de-a lungul drumurilor principale. Poluarea fonică în proximitatea A1 și a Șoselei de Centură necesită implementarea unor bariere fonice naturale (plantații) sau artificiale.

O componentă esențială o reprezintă respectarea zonelor de protecție sanitară. {"Zonele de protecție sanitară se instituie între zonele protejate și o serie de unități care produc disconfort și riscuri asupra sănătății populației."} [Ministerul Sănătății; „Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică”; Ordin; 2014]. Studiul identifică obiectivele care impun astfel de zone (ex: cimitire, ferme, stații de epurare) și se asigură că PUG-ul preia și reglementează corespunzător aceste perimetre de restricție. De asemenea, studiul promovează un stil de viață sănătos, recomandând crearea unei rețele coerente de spații verzi, terenuri de sport 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

Memoriu General

piste pentru biciclete, facilități care încurajează mișcarea și recreerea în aer liber și contribuie la îmbunătățirea stării generale de sănătate a comunității.

7.10. Clasa: Cadru Juridic, Proprietate și Reversii

Studiile din această clasă reprezintă fundamentul tehnic și juridic indispensabil pentru orice demers de planificare teritorială, abordând constrângerile legale și modul în care se pot realiza intervențiile asupra fondului funciar. Acestea asigură ancorarea Planului Urbanistic General (PUG) în realitatea fizică, măsurabilă, a teritoriului și în cadrul legal care guvernează drepturile și obligațiile asupra proprietății. Această bază de referință constituie suportul obiectiv pe care se construiesc toate analizele și propunerile de reglementare, garantând acuratețea, legalitatea și fezabilitatea soluțiilor urbanistice.

Demersul analitic se concentrează pe clarificarea suportului geospațial (topografie), a evidenței proprietăților (cadastru) și a ansamblului de constrângeri juridice care modelează dreptul de a construi. Această clasă de studii oferă o "fotografie" riguroasă și completă a suportului teritorial, o precondiție esențială pentru un proces de planificare responsabil și eficient. Se investighează, de asemenea, mecanismele de schimbare a utilizării terenurilor, cum ar fi reconversiile funcționale, și se delimitează regimurile juridice speciale aplicabile zonelor protejate sau celor afectate de servituți.

7.10.1. Proprietate: Structura Proprietății și Implicațiile în Planificare

Analiza regimului de proprietate este esențială, deoarece orice reglementare urbanistică se aplică, în final, la nivel de parcelă, iar definirea precisă a acesteia este o condiție fundamentală pentru aplicabilitatea și legalitatea planului. {"Cadastrul este sistemul unitar și obligatoriu de evidență tehnică, economică și juridică (...) a tuturor imobilelor de pe întregul teritoriu al țării."} [Parlamentul României; „Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996”; Lege; 1996]. Analiza se concentrează pe structura proprietății (publică vs. privată, persoană fizică/juridică), pe gradul de fragmentare a parcellarului și pe corelarea dintre evidența juridică și situația faptică din teren.

Structura proprietății influențează direct opțiunile de dezvoltare. Terenurile aparținând domeniului public sau privat al statului/UAT pot fi mobilizate mai ușor pentru proiecte de interes public (parcuri, școli, infrastructură). În contrast, zonele cu un parcellar puternic fărâmițat, deținut de numeroși proprietari privați, pot îngreuna implementarea unor proiecte coerente, necesitând



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Memoriu General

adesea operațiuni urbanistice complexe de tip comasare sau parteneriate public-privat. Informațiile din studiul cadastral sunt, așadar, vitale pentru bilanțul teritorial și pentru definirea Unităților Teritoriale de Referință (UTR), permițând o evaluare realistă a potențialului de implementare a viziunii PUG.

Claritatea regimului de proprietate este, de asemenea, crucială pentru securitatea juridică a investițiilor. Un cadastru sistematic finalizat și o evidență clară a proprietarilor cresc predictibilitatea pentru dezvoltatori și simplifică procedurile administrative. O bază de date cadastrală solidă și actualizată reduce riscurile juridice, crește transparența pieței imobiliare și asigură o aplicare echitabilă a reglementărilor urbanistice, contribuind la un climat de dezvoltare sănătos și predictibil.

7.10.2. Reconversie: Principii de Reconversie Funcțională și Regenerare Urbană

Reconversia funcțională reprezintă procesul de schimbare a destinației unor terenuri sau clădiri care și-au pierdut utilizarea inițială, fiind un instrument esențial al dezvoltării urbane durabile. Acest proces permite reutilizarea inteligentă a resurselor existente, limitând extinderea necontrolată a orașelor (urban sprawl) și consumul de noi terenuri, în special agricole. Strategiile de reconversie se concentrează cu precădere pe terenurile de tip "brownfield" – foste zone industriale, militare sau agricole abandonate, care, prin regenerare, pot fi redatate comunității sub forma unor noi cartiere de locuințe, parcuri, centre de afaceri sau zone cu funcțiuni mixte.

Principiile care ghidează un proces de reconversie de succes includ:

- A. **Sustenabilitatea:** Noile funcțiuni trebuie să fie compatibile cu mediul înconjurător și să promoveze eficiența energetică și utilizarea resurselor regenerabile;
- B. **Integrarea:** Proiectele de reconversie trebuie să se integreze armonios în țesutul urban existent, asigurând conexiuni facile cu restul localității;
- C. **Mixitatea funcțională:** Combinarea funcțiilor de locuire, muncă, comerț și agrement este încurajată pentru a crea cartiere vibrante și a reduce nevoia de deplasări motorizate;
- D. **Participarea publică:** Implicarea comunității în definirea viitoarei destinații a zonelor de reconversie asigură acceptabilitatea socială și răspunde nevoilor reale ale locuitorilor.

Planul Urbanistic General joacă un rol crucial în ghidarea acestor procese. Prin intermediul zonificării, PUG poate desemna anumite areale ca fiind prioritare pentru reconversie și poate



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Memoriu General

stabili un cadru de reglementare flexibil, dar coerent, care să încurajeze investițiile private în regenerare urbană. Regulamentul Local de Urbanism poate introduce indicatori urbanistici stimulativi, condiționări privind calitatea arhitecturală sau obligații legate de realizarea de spații publice și dotări, transformând astfel reconversia dintr-o simplă operațiune imobiliară într-un proiect de dezvoltare comunitară.

7.10.3. Zone Protejate: Regimuri Juridice Speciale și Servituți de Utilitate Publică

Dezvoltarea urbanistică este modelată nu doar de reglementările PUG, ci și de un ansamblu complex de constrângeri și servituți legale impuse de legislația sectorială, care definesc regimul juridic al zonelor protejate. Acestea au rolul de a proteja interesul public, fie că este vorba de conservarea patrimoniului cultural, de protejarea mediului sau de asigurarea funcționării în siguranță a infrastructurilor majore. {"Zonă protejată este o zonă naturală ori construită, delimitată geografic (...) determinată de existența unor valori de patrimoniu natural și/sau cultural a căror protejare prezintă un interes public."} [Parlamentul României; „Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul”; Lege; 2001].

Principalele categorii de zone protejate cu impact asupra regimului de construire includ:

- A. Zonele de protecție a monumentelor istorice: Acestea sunt instituite conform Legii nr. 422/2001 și impun reguli stricte privind intervențiile asupra fondului construit, orice lucrare necesitând avizul autorităților din domeniul culturii;
- B. Ariile naturale protejate: Regimul acestora este stabilit prin legislația de mediu și poate varia de la interdicții totale de construire la activități strict reglementate;
- C. Zonele de protecție sanitară: Impuse în jurul surselor de apă, stațiilor de epurare sau a altor obiective cu risc pentru sănătatea publică, unde construcțiile și anumite activități sunt restricționate;
- D. Zonele expuse la riscuri naturale: Delimitate conform studiilor de specialitate (ex: zone inundabile), unde se interzic sau se condiționează sever construcțiile.

Pe lângă acestea, teritoriul este afectat de servituți de utilitate publică, care reprezintă culoare de protecție și siguranță de-a lungul infrastructurilor tehnice majore: linii electrice de înaltă tensiune, conducte magistrale de transport gaze sau produse petroliere, căi ferate, drumuri naționale. În aceste culoare, dreptul de a construi este sever limitat. PUG are obligația de a prelua, identifica 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

Memoriu General

cartografia toate aceste zone cu regim juridic special și de a transpune constrângerile aferente în Regulamentul Local de Urbanism. Acest proces asigură informarea corectă a proprietarilor și investitorilor și garantează că dezvoltarea respectă integral cadrul legal în vigoare, prevenind conflictele juridice și asigurând o dezvoltare sigură și sustenabilă.

7.11. Clasa: Infrastructura și Mobilitate

Acest studiu de fundamentare analizează infrastructurile tehnice și sistemele de transport care deservește teritoriul comunei Domnești, evaluând starea actuală, identificând disfuncționalitățile majore și propunând direcții strategice pentru modernizarea și dezvoltarea acestora. Infrastructura și mobilitatea reprezintă sistemul circulator al "organismului urban", fiind componente vitale care condiționează direct calitatea vieții, atractivitatea economică și dezvoltarea durabilă a localității. O rețea de utilități subdimensionată sau o rețea de transport congestionată pot anula avantajele unei poziționări geografice favorabile și pot frâna potențialul de creștere. Prin urmare, acest studiu constituie un pilon esențial pentru elaborarea unui Plan Urbanistic General (PUG) realist și eficient.

Abordarea metodologică îmbină analiza cantitativă a datelor (volum de trafic, grad de acoperire cu utilități) cu o evaluare calitativă a funcționalității sistemelor, în conformitate cu cerințele din Caietul de Sarcini și cu normele tehnice în vigoare. Analiza este structurată pe patru sub-clase interconectate, reflectând viziunea integrată a metodologiei USTGU. Prima sub-clasă, "Utilități", investighează starea rețelelor tehnico-edilitare fizice (apă, canalizare, gaze, electricitate), esențiale pentru funcționarea de bază a localității. A doua, "Circulație", se concentrează pe sistemul de transport rutier principal, diagnosticând problemele de congestie și conectivitate. A treia, "Mobilitate Durabilă", explorează alternativele la transportul individual (transport public, velo, pietonal), iar a patra, "Digital", analizează infrastructura de telecomunicații, recunoscută ca o utilitate fundamentală în societatea modernă. Concluziile acestui studiu vor fundamenta propunerile de reglementare, proiectele prioritare și politicile de dezvoltare din cadrul PUG.

7.11.1. Utilități: Rețele Tehnico-Edilitare

Analiza rețelelor tehnico-edilitare din comuna Domnești relevă un decalaj semnificativ între dezvoltarea rapidă, în special cea rezidențială, și capacitatea sistemelor de utilități de a o susține. Această disfuncționalitate, identificată ca un punct slab major în analiza SWOT (Capitolul 2), generează probleme de confort și sănătate publică, limitând în același timp potențialul de atragere a unor noi investiții. Studiul de fundamentare privind infrastructura tehnico-edilitară, solicitat



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Memoriu General

prin Caietul de Sarcini, a confirmat existența unor zone extinse, în special în noile cartiere, care nu beneficiază de acces la rețele centralizate de apă și canalizare, fiind dependente de soluții individuale (puțuri, fose septice) cu riscuri sanitare și de mediu.

Rețeaua de alimentare cu apă, deși a cunoscut extinderi, este adesea subdimensionată în raport cu densitatea populației, ceea ce duce la presiuni scăzute la orele de vârf și la un risc crescut de avarii. În mod similar, sistemul de canalizare acoperă doar parțial teritoriul, iar stația de epurare existentă funcționează la limita capacității. Apele pluviale sunt gestionate deficitar, lipsa unor sisteme dedicate de colectare conducând la stagnări frecvente și la suprasolicitarea rețelei de canalizare menajeră. Rețelele de distribuție a energiei electrice și a gazelor naturale prezintă, de asemenea, vulnerabilități, fiind necesare investiții în modernizarea posturilor de transformare și extinderea conductelor pentru a face față unui consum în creștere.

Propunerile PUG vor trebui să abordeze aceste deficiențe în mod prioritar. Se impune elaborarea unui plan multianual de investiții, corelat cu etapele de dezvoltare urbanistică, pentru extinderea și modernizarea tuturor rețelelor de utilități. Regulamentul Local de Urbanism (RLU) va juca un rol crucial, condiționând autorizarea noilor dezvoltări de asigurarea prealabilă sau concomitentă a infrastructurii edilitare necesare, conform Principiului 32 USTGU (Dezvoltare Corelată cu Capacitatea Edilitară). De asemenea, se va promova implementarea unui cadastru edilitar digital, un instrument esențial pentru un management eficient și pentru coordonarea lucrărilor de intervenție.

7.11.2. Circulație: Sistemul de Transport Rutier Principal

Sistemul de transport rutier al comunei Domnești este puternic influențat de proximitatea față de București și de prezența unor artere majore de transport, precum Autostrada A1 și Șoseaua de Centură (DN CB). Acestea generează un volum semnificativ de trafic de tranzit, care, suprapus peste traficul local, duce la congestie cronică, în special la orele de vârf. Studiul de fundamentare privind organizarea circulației, solicitat prin Caietul de Sarcini, a evidențiat că rețeaua stradală funcționează ca un sistem neierarhizat, în care arterele locale sunt adesea utilizate ca rute de șuntare, degradând calitatea locuirii.

Principalele căi de comunicație care deservește comuna, DJ 602 (Prelungirea Ghencea) și DJ 401A, funcționează la limita capacității. Intersecțiile cu DN CB, în special în KILO_CAROURILE [X14, Y12] și [X16, Y10], reprezintă puncte critice, unde se formează cozi extinse. Starea tehnică a multor



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Memoriu General

străzi este precară, lipsind trotuarele și sistemele de scurgere a apelor, ceea ce afectează siguranța tuturor participanților la trafic.

PUG-ul trebuie să propună o ierarhizare clară a rețelei stradale, în conformitate cu OG 43/1997, definind artere colectoare și străzi locale, și să stabilească profile transversale adecvate pentru fiecare categorie. Propunerile strategice trebuie să includă:

- A. Modernizarea și lărgirea DJ 602, în corelare cu proiectele de la nivel metropolitan;
- B. Crearea unor noi legături rutiere pentru a distribui mai eficient fluxurile de trafic și pentru a oferi alternative la arterele principale;
- C. Implementarea unor măsuri de management al traficului, precum sensuri giratorii în intersecțiile cheie și sisteme de semaforizare inteligentă. Pentru a reduce impactul traficului de tranzit, se va analiza oportunitatea creării unor rute ocolitoare. Toate propunerile vor fi localizate precis cu ajutorul grilei TKHC pentru a asigura o implementare coerentă.

7.11.3. Mobilitate Durabilă: Transport Alternativ și Conectivitate

Dependența excesivă de autoturismul personal este o caracteristică definitorie a mobilității în comuna Domnești, fiind o consecință directă a ofertei limitate și necompetitive de transport alternativ. Transportul public este insuficient dezvoltat, cu rute limitate și frecvențe reduse, nefiind integrat într-un sistem metropolitan coerent. Infrastructura pentru pietoni și bicicliști este precară sau lipsește cu desăvârșire în multe zone, descurajând mobilitatea activă, chiar și pe distanțe scurte.

Promovarea mobilității durabile reprezintă o direcție strategică esențială pentru PUG. Aceasta implică o schimbare de paradigmă, prin care spațiul public stradal este redistribuit pentru a acomoda în mod echitabil toate modurile de transport. Propunerile concrete trebuie să vizeze:

- A. Îmbunătățirea serviciilor de transport public, prin optimizarea traseelor, creșterea frecvenței, modernizarea stațiilor și integrarea tarifară la nivel metropolitan;
- B. Crearea unei rețele coerente și sigure de piste pentru biciclete, care să conecteze principalele zone de interes (rezidențiale, servicii, agrement) și să asigure legături cu localitățile învecinate. De exemplu, un coridor velo ar putea fi amenajat de-a lungul râului Ciorogârla, traversând KILO_CAROURILE de la [X13, Y15] la [X15, Y09];



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Memoriu General

C. Reabilitarea și extinderea rețelei de trotuare, asigurând o lățime minimă care să permită o circulație pietonală confortabilă și accesibilă pentru toți.

Implementarea conceptului de "străzi complete" (complete streets), care integrează facilități pentru pietoni, bicicliști, transport public și autovehicule, trebuie să devină un principiu director pentru toate proiectele de modernizare a infrastructurii stradale. Acest lucru va contribui la reducerea congestiei, la îmbunătățirea calității aerului și la crearea unui mediu de viață mai sănătos și mai plăcut.

7.11.4. Infrastructura Digitală: Fundamentul Conectivității Moderne

În contextul digitalizării accelerate, infrastructura de telecomunicații (rețele de fibră optică, acoperire mobilă de mare viteză) a devenit o componentă la fel de importantă ca utilitățile clasice. O conectivitate digitală de înaltă calitate este esențială pentru a sprijini dezvoltarea economică (telemuncă, afaceri online), educația la distanță și accesul la servicii publice digitale. Studiul de fundamentare va evalua starea actuală a acestei infrastructuri în comuna Domnești, identificând zonele cu acoperire deficitară și oportunitățile de dezvoltare.

Deși extinderea rețelelor de telecomunicații este realizată în principal de operatori privați, administrația publică locală poate juca un rol activ de facilitator. PUG poate contribui prin:

- A. Crearea unui cadru de reglementare favorabil, care să simplifice procedurile de autorizare pentru extinderea rețelelor de fibră optică, cu condiția realizării lucrărilor în regim de canalizație subterană pentru a reduce impactul vizual;
- B. Integrarea infrastructurii digitale în toate proiectele noi de dezvoltare urbană, prin prevederea de canalizații dedicate pentru telecomunicații încă din faza de proiectare a rețelei stradale;
- C. Promovarea unor proiecte de tip "Smart Village", prin dezvoltarea unor rețele Wi-Fi publice în zonele centrale și în parcuri, și prin implementarea unor soluții digitale pentru managementul serviciilor publice (iluminat inteligent, monitorizare trafic, platforme de e-guvernare).

Asigurarea unei infrastructuri digitale robuste și omniprezente va crește atractivitatea comunei Domnești pentru rezidenți și investitori, va sprijini dezvoltarea unei economii locale bazate pe cunoaștere și va îmbunătăți eficiența administrației publice, contribuind la transformarea digitală a comunității.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Memoriu General

7.12. Clasa: Patrimoniul, Peisaj și Identitate

Acest capitol fundamentează importanța strategică a patrimoniului, peisajului și identității vizuale în procesul de planificare urbanistică a comunei Domnești. Analiza acestor componente, adesea considerate "moi", este în realitate esențială pentru a asigura o dezvoltare durabilă și pentru a construi un mediu de viață de calitate, care să rezoneze cu memoria colectivă și cu specificul local. O localitate nu este doar o sumă de funcțiuni și infrastructuri, ci și un purtător de istorie, cultură și caracter. Prin urmare, acest studiu de fundamentare stabilește cadrul conceptual prin care memoria, caracterul și identitatea vizuală a locului devin piloni activi în modelarea viitorului, nu simple relicve ale trecutului.

Demersul se aliniază la principiile metodologiei USTGU, care recunoaște că identitatea unui loc este o resursă valoroasă, ce trebuie gestionată cu aceeași rigoare ca infrastructura sau resursele economice. Analiza este structurată pe șase sub-clase interconectate: studiul istoric și arheologic, care decodează straturile de memorie ale teritoriului; analiza peisajului și a sistemului de spații verzi, care definesc structura vizuală și ecologică; și evaluarea potențialului turistic și de branding, care explorează modurile prin care identitatea locală poate deveni un motor de dezvoltare. Prin această abordare integrată, se urmărește formularea unor reglementări urbanistice care să protejeze valorile existente, să ghideze noile dezvoltări către o integrare armonioasă și să consolideze un caracter local distinct și atractiv.

7.12.1. Studiul Istoric: Evoluția Urbană și Structura Istorică

Studiul istoric reprezintă o componentă fundamentală a Planului Urbanistic General, având rolul de a decodifica procesele care au modelat în timp teritoriul și așezările comunei Domnești. Analiza se concentrează pe evoluția structurii urbane și a elementelor care definesc caracterul istoric al localității, fără a se substitui unei cercetări arheologice de teren. {"Elaborarea documentațiilor de urbanism (...) impune, de regulă, utilizarea unui suport topografic cadastral, reactualizat."} [MINISTERUL LUCRĂRILOR PUBLICE ȘI AMENAJĂRII TERITORIULUI; „GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL - CADRU AL PLANULUI URBANISTIC GENERAL”; Ghid; 1999; **INDICATIV:** GP038/99]. Această analiză diacronică este esențială pentru a înțelege logica internă a așezării – cum s-au format rețeaua stradală, parcelarul, zonele funcționale și care sunt elementele de patrimoniu care conferă locului identitate.

Scopul acestui studiu nu este unul pur academic, ci unul profund operațional. Prin identificarea structurilor istorice valoroase, a zonelor cu coerență arhitecturală și a reperelor simbolice, PUG-ul



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Memoriu General

poate institui măsuri de protecție adecvate, conform Legii nr. 422/2001. Se vor delimita zone construite protejate, unde regimul de construire va fi adaptat pentru a conserva caracterul tradițional, și se vor stabili reguli de integrare a noilor construcții în contextul istoric. Înțelegerea evoluției este, astfel, o condiție pentru o dezvoltare viitoare care nu distruge, ci valorifică moștenirea trecutului, asigurând continuitatea identității locale.

7.12.2. Studiul Arheologic: Diagnoza Zonelor cu Potențial

Acest studiu are un caracter preventiv și strategic, având ca scop principal identificarea și delimitarea zonelor cu potențial arheologic de pe teritoriul administrativ al comunei Domnești. Spre deosebire de studiul istoric, care analizează evoluția recentă, demersul arheologic investighează straturile profunde ale istoriei, pe baza Repertoriului Arheologic Național (RAN), a descoperirilor anterioare și a analizei contextului geografic. Rolul său este de a asigura protejarea patrimoniului arheologic și de a preveni distrugerea acestuia prin lucrări de dezvoltare necontrolate, conform obligațiilor legale.

Analiza se va materializa într-o planșă de reglementări specifică, care va delimita zonele cu potențial arheologic cunoscut și zonele cu potențial arheologic întâmplător. Pentru aceste zone, Regulamentul Local de Urbanism (RLU) va institui un regim special. Orice lucrare de construire, modernizare sau infrastructură care implică săpături în aceste perimetre va fi condiționată de obținerea avizului de la Direcția Județeană pentru Cultură și, după caz, de realizarea unui diagnostic arheologic preventiv sau a unei supravegheri arheologice pe parcursul lucrărilor. Prin această abordare proactivă, se reduce riscul unor blocaje în proiectele de investiții și se asigură că dezvoltarea modernă se realizează cu respect pentru mărturiile ascunse ale trecutului.

7.12.3. Studiul de Peisaj: Analiza Structurii Peisajere

Studiul de peisaj analizează caracterul vizual și structural al teritoriului, văzut ca o sinteză a componentelor naturale (relief, hidrografie, vegetație) și antropice (fond construit, infrastructură, parcelar agricol). Acest studiu se diferențiază de analiza sistemului de spații verzi, care are un rol preponderent funcțional. Aici, accentul cade pe calitatea estetică și identitară a peisajului. Inspirat de principii precum cele formulate de Ian McHarg în "Design with Nature", demersul caută o proiectare în armonie cu natura, nu împotriva ei. {"Proiectarea eficientă nu este un act de dominare a naturii, ci un parteneriat biologic și o cooperare menită să creeze un mediu echilibrat și auto-înnoitor."} [Ian L. McHarg; „Design with Nature”; Rezumat Document; 1969].



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Memoriu General

Scopul este de a identifica unitățile de peisaj distincte ale comunei Domnești (ex: peisajul luncii, peisajul agricol, peisajul urban-rural) și de a evalua calitatea, vulnerabilitatea și potențialul acestora. Se vor delimita zone cu valoare peisagistică deosebită, care necesită protecție, precum și zone degradate, care necesită intervenții de reabilitare. Concluziile studiului vor fundamenta reglementări specifice în RLU privind regimul de înălțime, materialele de construcție, aliniamentele plantate și alte elemente care contribuie la calitatea vizuală a cadrului construit, asigurând că dezvoltarea viitoare respectă și pune în valoare caracterul peisagistic al comunei.

7.12.4. Studiul Sistemului de Spații Verzi

Acest studiu analizează rețeaua de spații verzi din perspectiva sa funcțională, ca o componentă esențială a infrastructurii urbane. Spre deosebire de studiul de peisaj, care se concentrează pe aspectul vizual, această analiză evaluează sistemul de spații verzi din punct de vedere cantitativ (suprafață pe locuitor), calitativ (dotări, stare de întreținere) și structural (conectivitate). Se investighează rolul spațiilor verzi în îmbunătățirea calității vieții, a sănătății publice și a echilibrului ecologic. Principiile lui Jan Gehl, care subliniază importanța "vieții dintre clădiri", sunt deosebit de relevante aici. {"Viața dintre clădiri este la fel de importantă, dacă nu chiar mai importantă, decât clădirile în sine."} [Jan Gehl; „Life Between Buildings: Using Public Space”; Carte; 2011].

Analiza va identifica deficitele cantitative și calitative de spații verzi la nivelul fiecărui cartier sau zonă a comunei și va evalua gradul de accesibilitate al acestora pentru populație. Se va propune crearea unui sistem coerent de spații verzi, care să includă parcuri, grădini publice, scuaruri, aliniamente stradale plantate și coridoare verzi de-a lungul cursurilor de apă. RLU va transpune aceste propuneri prin delimitarea de noi UTR-uri dedicate spațiilor verzi (UTR-V), prin stabilirea unui procent minim obligatoriu de spațiu verde pentru noile dezvoltări private și prin reglementări privind amenajarea și dotarea acestor spații.

7.12.5. Studiul Potențialului Turistic

Acest studiu evaluează resursele naturale și antropice ale comunei Domnești care pot constitui o atracție pentru vizitatori, având ca scop fundamentarea unei strategii de dezvoltare a turismului durabil. Analiza se distinge de un studiu de branding, care are un caracter de marketing; aici, focusul este pe identificarea și evaluarea resursei primare. Se investighează potențialul turismului rural, al agroturismului, ecoturismului și turismului cultural, luând în considerare proximitatea față de marea piață de desfacere a serviciilor turistice reprezentată de București.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Memoriu General

Studiul va inventaria obiectivele cu potențial turistic: elemente de patrimoniu cultural (biserici, monumente), cadrul natural (luncile râurilor, păduri), ferme care pot oferi produse locale și experiențe autentice, precum și evenimente tradiționale sau culturale. Pe baza acestei inventarieri, se vor propune direcții de acțiune: crearea de trasee tematice (pietonale, cicloturistice), dezvoltarea infrastructurii de primire (pensiuni agroturistice, puncte de informare) și promovarea unui brand turistic local. RLU va sprijini această dezvoltare prin reglementări specifice pentru zonele cu potențial turistic, permițând funcțiuni compatibile și stabilind condiții pentru a asigura un impact pozitiv asupra comunității și mediului.

7.12.6. Studiul de Branding și Identitate Locală

Acest studiu nu este solicitat în mod explicit ca un demers de marketing, ci este integrat în analiza identității locale. Nu se va elabora un brand în sens comercial, ci se vor identifica elementele cheie care pot constitui fundamentul unei identități locale puternice și recunoscute. Brandingul, în contextul PUG, este înțeles ca procesul de articulare și comunicare a valorilor și a specificului care fac comuna Domnești unică. El reprezintă sinteza tuturor celorlalte componente analizate în acest capitol: istoria, patrimoniul, peisajul și tradițiile locale.

Demersul se va concentra pe identificarea "poveștii" locului, a acelor elemente care pot crea un sentiment de apartenență pentru locuitori și un factor de atracție pentru vizitatori. Se va analiza cum pot fi transpuse aceste elemente identitare în spațiul public, prin design urban, prin semnalistică, prin evenimente comunitare și prin materiale de promovare. PUG nu va propune un logo sau un slogan, ci va oferi un cadru de principii și recomandări care să ghideze administrația locală în eforturile viitoare de a construi și consolida o identitate locală pozitivă. Prin reglementările privind calitatea arhitecturală și amenajarea spațiului public, RLU devine principalul instrument de implementare a acestui "branding" teritorial.

7.13. Clasa: Mediu, Riscuri Antropice și Adaptare Climatică

Acest capitol fundamentează dimensiunea de sustenabilitate și reziliență a Planului Urbanistic General (PUG), abordând în mod integrat problematica mediului înconjurător, a riscurilor generate de activitățile umane și a provocărilor impuse de schimbările climatice. Rolul său este de a transpune principiile dezvoltării durabile într-un set de analize și reglementări concrete, care să asigure protejarea capitalului natural, siguranța populației și capacitatea comunității de a se adapta la un context în continuă schimbare. Demersul este esențial pentru a garanta că dezvoltarea



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Memoriu General

urbanistică a comunei Domnești se realizează într-un mod responsabil, echilibrat și orientat pe termen lung.

Metodologia aplicată se bazează pe o analiză multi-strat, corelând cadrul legislativ european și național cu datele specifice teritoriului, extrase din studiile de fundamentare. Fiecare sub-clasă de analiză – de la evaluarea strategică de mediu (SEA) la gestionarea riscurilor tehnologice și adaptarea climatică – este tratată nu doar ca o cerință legală, ci ca o componentă activă a procesului de planificare. Prin această abordare, se urmărește crearea unui cadru de reglementare proactiv, care nu doar restricționează, ci și ghidează dezvoltarea către soluții inovatoare și durabile, transformând constrângerile de mediu în oportunități pentru o calitate superioară a vieții.

7.13.1. Evaluarea Strategică de Mediu (SEA)

Evaluarea Strategică de Mediu (SEA) reprezintă un instrument fundamental de planificare, având rolul de a integra considerațiile de mediu în procesul de elaborare a planurilor și programelor, încă din fazele incipiente. Pentru Planul Urbanistic General al comunei Domnești, parcurgerea procedurii SEA nu este doar o obligație legală, conform Legii nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului și a Hotărârii de Guvern nr. 1076/2004, ci și o oportunitate de a asigura sustenabilitatea pe termen lung a viziunii de dezvoltare. Procedura SEA garantează că opțiunile strategice ale PUG (extinderea intravilanului, zonificarea funcțională, proiectele majore de infrastructură) sunt analizate din perspectiva impactului lor cumulat asupra factorilor de mediu, precum biodiversitatea, calitatea apei și a aerului, și sănătatea populației.

Procesul SEA presupune o colaborare strânsă cu autoritatea competentă pentru protecția mediului, respectiv Agenția pentru Protecția Mediului (APM) Ilfov. Acesta debutează cu etapa de încadrare, în care se stabilește dacă PUG poate avea efecte semnificative asupra mediului și, prin urmare, dacă este necesară elaborarea unui Raport de Mediu. Pe parcursul elaborării, se identifică, se descriu și se evaluează efectele potențiale ale implementării planului, precum și alternativele rezonabile. Un aspect esențial al procedurii este asigurarea transparenței și a participării publice, cetățenii și organizațiile interesate având posibilitatea de a formula observații asupra Raportului de Mediu. La finalul procesului, obținerea Avizului de Mediu favorabil din partea APM condiționează aprobarea PUG, asigurând astfel că documentația finală integrează toate măsurile necesare pentru prevenirea, reducerea și compensarea efectelor negative asupra mediului.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Memoriu General

7.13.2. Riscuri Antropice (Tehnologice și Industriale)

Pe lângă riscurile naturale, teritoriul comunei Domnești poate fi expus și unor riscuri generate de activitățile umane, în special cele industriale și de transport. Gestionarea acestor riscuri este o componentă esențială a planificării siguranței publice. Analiza se concentrează pe identificarea surselor potențiale de risc, pe evaluarea vulnerabilității teritoriului și pe definirea unor măsuri de prevenire și management al situațiilor de urgență. Se acordă o atenție deosebită obiectivelor care se încadrează sub incidența Directivei SEVESO (transpusă în legislația națională), care reglementează controlul pericolelor de accidente majore în care sunt implicate substanțe periculoase.

Studiul de fundamentare va realiza o inventariere a tuturor obiectivelor industriale de pe teritoriul comunei și din vecinătatea imediată care stochează sau utilizează substanțe periculoase. Pentru obiectivele SEVESO, se vor prelua în mod obligatoriu în PUG zonele de siguranță și de planificare pentru situații de urgență, așa cum sunt definite în rapoartele de securitate ale operatorilor. În interiorul acestor zone, Regulamentul Local de Urbanism (RLU) va institui restricții severe privind dezvoltarea de noi funcțiuni sensibile (locuințe, școli, spitale). De asemenea, se vor analiza riscurile asociate transportului de mărfuri periculoase pe principalele artere rutiere (A1, DNCB) și feroviare, propunând, dacă este necesar, rute alternative care să ocolească zonele dens populate și măsuri de creștere a siguranței în punctele critice.

7.13.3. Adaptarea și Mitigarea Schimbărilor Climatice

Schimbările climatice reprezintă o provocare globală cu impact local semnificativ, care trebuie abordată proactiv prin politici de planificare urbană. Pentru comuna Domnești, principalele efecte anticipate includ creșterea frecvenței și intensității fenomenelor meteorologice extreme (ploi torențiale, perioade de caniculă, secetă) și creșterea temperaturii medii anuale, cu accentuarea efectului de "insulă de căldură urbană". PUG-ul trebuie să integreze atât măsuri de adaptare (creșterea rezilienței la efectele inevitabile), cât și măsuri de mitigare (reducerea emisiilor de gaze cu efect de seră).

Măsurile de adaptare se vor concentra pe:

- A. Managementul apelor pluviale, prin promovarea soluțiilor bazate pe natură (NBS), cum ar fi suprafețele permeabile, acoperișurile verzi și grădinile pluviale, pentru a reduce riscul de inundații locale și a reîncărca pânza freatică;



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Memoriu General

B. Combaterea efectului de insulă de căldură, prin extinderea sistemului de spații verzi, crearea de coridoare verzi și albastre (de-a lungul cursurilor de apă) și utilizarea de materiale cu albedou ridicat pentru suprafețele construite;

C. Creșterea rezilienței infrastructurii critice la fenomene extreme.

Măsurile de mitigare vor viza:

A. Reducerea emisiilor din sectorul transporturilor, prin promovarea mobilității durabile (transport public, velo, pietonal);

B. Creșterea eficienței energetice a clădirilor, prin reglementări care să încurajeze standarde superioare de izolare termică;

C. Promovarea surselor de energie regenerabilă la nivel local.

7.13.4. Arii Protejate și Rețeaua Natura 2000

Protejarea biodiversității și a patrimoniului natural reprezintă o componentă fundamentală a dezvoltării durabile. Analiza se va concentra pe identificarea și delimitarea tuturor ariilor protejate de interes național, comunitar (situri Natura 2000) sau local care se suprapun parțial sau total cu teritoriul administrativ al comunei Domnești. Conform OUG nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale și a florei și faunei sălbatice, orice plan sau proiect care poate afecta în mod semnificativ un sit Natura 2000 trebuie să fie supus unei evaluări adecvate (EA).

Studiul de fundamentare va realiza o inventariere detaliată a acestor arii, a speciilor și habitatelor pentru care au fost desemnate și a planurilor de management aferente, dacă acestea există. PUG-ul va prelua în mod obligatoriu limitele acestor zone și va transpune în RLU măsurile de conservare și restricțiile impuse prin planurile de management. Pentru zonele care nu dispun încă de un plan de management aprobat, RLU va stabili un regim de construire preventiv, care să interzică activitățile cu impact negativ potențial, condiționând orice dezvoltare de obținerea avizelor de la autoritățile de mediu și, după caz, de realizarea studiului de evaluare adecvată. Se va asigura, de asemenea, menținerea conectivității ecologice între ariile protejate, prin delimitarea și protejarea unor coridoare ecologice.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Memoriu General

7.13.5. Poluarea Fonică (Zgomot)

Zgomotul excesiv reprezintă o problemă de sănătate publică din ce în ce mai presantă în zonele periurbane, afectând calitatea vieții și confortul locuitorilor. Principalele surse de poluare fonică pentru comuna Domnești sunt traficul rutier de pe infrastructura majoră (Autostrada A1, Șoseaua de Centură a Bucureștiului - DNCB), traficul feroviar și, local, anumite activități economice. Legislația europeană și națională impune elaborarea de hărți strategice de zgomot și de planuri de acțiune pentru aglomerările urbane și pentru axele majore de transport.

Studiul de fundamentare va utiliza datele din hărțile strategice de zgomot existente sau va realiza modelări specifice pentru a delimita zonele în care valorile limită pentru indicatorii de zgomot (L_{zn} - nivel de zgomot zi-seară-noapte și L_n - nivel de zgomot noapte) sunt depășite. Pe baza acestei analize, PUG va propune măsuri de reducere a zgomotului, care pot include:

- A. Măsuri la sursă, precum optimizarea fluxurilor de trafic și promovarea vehiculelor mai silențioase;
- B. Măsuri la calea de propagare, cum ar fi realizarea de bariere fonice (panouri fonoabsorbante, ecrane de vegetație) de-a lungul autostrăzii și a căii ferate, în special în zonele rezidențiale adiacente;
- C. Măsuri la receptor, prin introducerea în RLU a unor cerințe de izolare fonică superioară pentru fațadele clădirilor noi expuse la niveluri ridicate de zgomot. De asemenea, zonificarea funcțională va fi utilizată pentru a preveni amplasarea de noi funcțiuni sensibile în zonele cele mai zgomotoase.

7.14. Cadrul Socio-Economic: Dinamica Umană și Economică

Acest capitol fundamentează dimensiunea socio-economică a Planului Urbanistic General, realizând o diagnoză aprofundată a dinamicii umane și a structurii economice care modelează prezentul și viitorul comunei Domnești. Analiza este esențială pentru a asigura că dezvoltarea teritorială propusă este nu doar coerentă din punct de vedere spațial, ci și viabilă social și economic, răspunzând nevoilor reale ale comunității. Demersul se distinge de procesul de consultare publică, având un caracter analitic și prospectiv, bazat pe date statistice și pe identificarea tendințelor structurale. Se urmărește transformarea datelor cantitative într-o înțelegere calitativă a teritoriului, ca suport pentru politici urbanistice echitabile și eficiente.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Memoriu General

Metodologia de analiză este una integrată, corelând date demografice, economice și de locuire pentru a construi o imagine holistică. Fiecare subcapitol abordează o componentă cheie a sistemului socio-economic: dinamica populației și prognozele demografice, structura activităților economice și a pieței muncii, caracteristicile fondului locativ și nevoile de locuire, precum și aspectele legate de echitate și accesul la servicii. Prin această abordare multi-strat, se urmărește identificarea interdependențelor, a vulnerabilităților și a oportunităților de dezvoltare, oferind o bază solidă pentru formularea unor reglementări urbanistice care să promoveze o creștere echilibrată, incluzivă și durabilă pentru comuna Domnești.

7.14.1. Demografia: Analiza Populației, Dinamici și Prognoze

Analiza demografică reprezintă punctul de plecare în înțelegerea presiunii actuale și viitoare asupra teritoriului, infrastructurii și serviciilor publice. Pentru comuna Domnești, ca pentru multe localități din zona metropolitană a Bucureștiului, dinamica demografică este caracterizată de o creștere accelerată, alimentată de procesul de suburbanizare. Acest fenomen, deși benefic din perspectiva vitalității comunității, generează provocări semnificative în ceea ce privește planificarea urbanistică. Studiul analizează evoluția numerică a populației în ultimul deceniu, structura pe grupe de vârstă și sexe, precum și tendințele migrației (spor migratoriu). Se acordă o atenție deosebită ponderii populației tinere și a celei active, indicatori esențiali pentru dimensionarea necesarului de dotări educaționale și de locuri de muncă.

Structura populației pe grupe de vârstă este un factor determinant pentru necesarul de servicii. O pondere ridicată a populației tinere (0-18 ani) impune investiții prioritare în grădinițe, școli și spații de joacă. O populație activă numeroasă necesită o ofertă diversificată de locuri de muncă și un sistem de transport eficient pentru navetism. În același timp, creșterea ponderii populației vârstnice solicită dezvoltarea serviciilor de asistență socială și medicală de proximitate. Analiza evoluției acestor structuri permite anticiparea nevoilor pe termen mediu și lung.

Prognozele demografice, realizate pe baza tendințelor trecute și a unor modele statistice, oferă o imagine a evoluției probabile a populației pe orizontul de valabilitate al PUG. Aceste proiecții sunt esențiale pentru a calibra în mod realist extinderea intravilanului și pentru a dimensiona rețelele de infrastructură și dotările publice. Un PUG care nu se bazează pe prognoze demografice realiste riscă fie să subdimensioneze infrastructura, generând congestie și disconfort, fie să o supradimensioneze, ducând la investiții ineficiente. Prin urmare, prognoza demografică devine un



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Memoriu General

instrument de planificare esențial pentru asigurarea unei dezvoltări sustenabile și adaptate la scara umană a comunei.

7.14.2. Economia: Activități, Locuri de Muncă și Poli Economici

Profilul economic al comunei Domnești este puternic influențat de proximitatea față de polul economic al capitalei, fiind caracterizat de o dependență semnificativă și de un nivel ridicat al navetismului. Acest subcapitol analizează structura activităților economice la nivel local, distribuția forței de muncă pe sectoare de activitate și identifică potențialii poli de dezvoltare economică. Scopul este de a fundamenta politici urbanistice care să sprijine diversificarea economică, crearea de locuri de muncă la nivel local și reducerea dependenței de București. Se analizează sectoarele economice predominante, precum agricultura, comerțul și serviciile, evaluându-se ponderea și dinamica acestora.

Piața muncii locală este o componentă critică a analizei. Se evaluează structura populației ocupate, rata șomajului și, cel mai important, fluxurile de navetism. Un procent ridicat al populației active care lucrează în afara localității indică o ofertă insuficientă de locuri de muncă la nivel local. Acest fenomen are consecințe multiple: presiune pe infrastructura de transport, timp pierdut în trafic și o vitalitate redusă a comunității pe parcursul zilei. Strategia PUG trebuie, așadar, să includă măsuri concrete pentru stimularea economiei locale.

Identificarea polilor economici sau a zonelor cu potențial de dezvoltare economică este un obiectiv central. Pe baza accesibilității la rețelele majore de transport (A1, DNCB) și a disponibilității terenurilor, se pot delimita areale pretabile pentru funcțiuni de logistică, industrie nepoluantă sau servicii. De exemplu, în KILO_CAROURILE adiacente infrastructurii majore, precum [X14, Y12] sau [X16, Y10], se poate propune dezvoltarea unor parcuri de afaceri. Prin definirea unor UTR-uri cu profil economic (UTR-A) și prin crearea unui cadru de reglementare atractiv pentru investitori, PUG-ul poate juca un rol activ în modelarea unui profil economic local mai robust și mai diversificat, contribuind la o dezvoltare mai echilibrată a comunei.

7.14.3. Locuirea: Fond Locativ, Nevoi și Densități

Funcțiunea de locuire este dominantă în comuna Domnești, expansiunea rezidențială fiind principalul motor al dezvoltării recente. Acest subcapitol analizează caracteristicile fondului locativ existent, identifică nevoile actuale și viitoare de locuire și evaluează impactul densităților propuse asupra calității vieții și a peisajului. Se urmărește fundamentarea unor reglementări



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Memoriu General

urbanistice care să ghideze dezvoltarea rezidențială către un model mai calitativ, coerent și sustenabil. Se analizează tipologiile de locuire predominante (individuală, semicolectivă), vechimea și starea tehnică a fondului construit.

Nevoile de locuire sunt evaluate în corelare directă cu prognozele demografice. Creșterea estimată a populației se traduce într-o cerere specifică de noi unități locative. Analiza trebuie să depășească o abordare pur cantitativă, investigând și aspectele calitative: tipurile de locuințe solicitate (apartamente, case), standardele de confort și accesibilitatea prețurilor. O înțelegere nuanțată a cererii permite calibrarea reglementărilor urbanistice pentru a încuraja o ofertă imobiliară diversificată, care să răspundă nevoilor diferitelor segmente ale populației.

Densitatea locuirii, exprimată prin indicatori urbanistici precum Coeficientul de Utilizare a Terenului (CUT) și Procentul de Ocupare a Terenului (POT), este un parametru cheie în planificare. Densitățile prea mici conduc la extindere urbană necontrolată și la costuri mari de infrastructură, în timp ce densitățile prea mari pot genera supra-aglomerare și o calitate scăzută a locuirii. PUG-ul trebuie să stabilească un echilibru, propunând valori pentru CUT și POT care să permită o utilizare eficientă a terenului, dar care să asigure și spații verzi suficiente, însoțite adecvat și un grad de confort optim. Aceste valori vor fi diferențiate pe UTR-uri, în funcție de caracterul zonei (central, periferic, tradițional), pentru a asigura o dezvoltare armonioasă și adaptată specificului local.

7.14.4. Echitatea: Accesul la Servicii și Vulnerabilități

Principiul echității socio-spațiale este fundamental pentru o dezvoltare urbană durabilă și incluzivă. Acest subcapitol analizează distribuția spațială a dotărilor și serviciilor publice și evaluează gradul de accesibilitate al acestora pentru diferitele categorii de populație. O dezvoltare echitabilă presupune că toți locuitorii, indiferent de zona în care trăiesc, de vârstă sau de statut social, au un acces rezonabil la servicii esențiale precum educație, sănătate, spații verzi și transport public. Analiza se concentrează pe identificarea zonelor deficitare și a grupurilor vulnerabile, pentru a fundamenta politici de corectare a inechităților teritoriale.

Se utilizează instrumente GIS pentru a realiza hărți de accesibilitate, calculând distanțele sau timpii de parcurs de la zonele rezidențiale la principalele dotări publice (școli, grădinițe, dispensare, parcuri). Suprapunerea acestor hărți cu datele despre densitatea populației și structura pe vârste permite identificarea cu precizie a cartierelor deservite deficitar. De exemplu, un cartier



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Memoriu General

nou, cu o populație tânără numeroasă, dar fără acces pietonal la o grădiniță sau un loc de joacă, reprezintă o zonă de intervenție prioritară.

Pe lângă analiza accesibilității, studiul identifică grupurile vulnerabile (vârstnici, copii, persoane cu venituri reduse, persoane cu dizabilități) și evaluează nevoile specifice ale acestora. De exemplu, pentru populația vârstnică, este important accesul la servicii medicale de proximitate și la spații publice sigure și ușor accesibile. Pentru persoanele cu dizabilități, este crucială eliminarea barierelor arhitecturale din spațiul public și asigurarea accesibilității la transport. PUG-ul va transpune concluziile acestei analize în propuneri concrete: rezervarea de terenuri pentru noi dotări publice în zonele deficitare, introducerea de reglementări privind accesibilizarea spațiului public și condiționarea dezvoltărilor noi de asigurarea unui mix de servicii de proximitate, contribuind astfel la crearea unei comunități mai juste și mai incluzive.

7.15. Clasa: Studii Specifice și Servituți

Acest capitol abordează o categorie distinctă de analize de fundamentare, care, prin natura lor punctuală sau transversală, completează tabloul analizelor tematice detaliate în capitolele anterioare. Rolul său este de a oferi un cadru metodologic pentru integrarea unor studii specializate, activate de particularitățile teritoriului, și pentru gestionarea servituților legale care nu se încadrează în categoriile standard, dar care au un impact semnificativ asupra regimului de construire. Această clasă de studii funcționează ca un mecanism de flexibilitate și precizie în cadrul Planului Urbanistic General (PUG), permițând abordarea unor problematici locale unice și integrarea unor constrângeri juridice complexe.

Metodologia aplicată în acest capitol implică un principiu de prudență și de specificitate. Fiecare sub-clasă este tratată ca un modul activabil, pentru a evita duplicarea informațiilor deja acoperite în alte secțiuni ale PUG, precum studiul privind regimul juridic general. Se activează o analiză separată în acest capitol doar atunci când complexitatea sau specificitatea unui subiect (precum servituțile aeronautice sau coridoarele pentru infrastructuri majore) necesită o abordare dedicată. Astfel, se asigură că PUG-ul rămâne un instrument coerent și eficient, capabil să răspundă atât cerințelor generale de planificare, cât și provocărilor unice ale teritoriului comunei Domnești.

7.15.1. Analiza Servituților Aeronautice Civile

Servituțile aeronautice civile reprezintă un set de restricții de construire impuse în zonele din jurul aeroporturilor, aerodromurilor și a altor infrastructuri destinate navigației aeriene, având ca scop



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Memoriu General

principal asigurarea siguranței zborului. Acestea sunt reglementate prin Codul Aerian al României și prin normative specifice emise de Autoritatea Aeronautică Civilă Română (AACR). Chiar și în absența unui aeroport pe teritoriul administrativ al comunei Domnești, analiza acestor servituți este relevantă din perspectiva proximității față de alte infrastructuri aeronautice și a culoarelor de zbor care pot tranzita zona. {"În zonele cu servituți aeronautice civile, (...) regimul de construire se stabilește prin documentații de urbanism avizate în prealabil de Autoritatea Aeronautică Civilă Română."} [Parlamentul României; „Codul Aerian al României, Legea nr. 21/2020”; Lege; 2020].

Analiza implică verificarea hărților de servituți aeronautice publicate de AACR pentru a determina dacă teritoriul comunei este afectat de suprafețe de degajare, suprafețe de protecție împotriva obstacolelor sau de alte zone cu restricții. Principalele constrângeri pe care aceste servituți le pot impune se referă la:

- A. Limitarea înălțimii maxime a construcțiilor și a altor obiecte (stâlpi, antene, vegetație înaltă) pentru a nu periclita traiectoriile de zbor;
- B. Restricționarea sau interzicerea activităților care pot genera interferențe electromagnetice cu echipamentele de navigație aeriană (ex: stații radio puternice);
- C. Limitarea activităților care pot atrage un număr mare de păsări (ex: depozite de deșeuri, lacuri piscicole) în proximitatea culoarelor de zbor, pentru a reduce riscul de impact.

Planul Urbanistic General va prelua în mod obligatoriu, în planșele de reglementări, contururile acestor zone de servitute, dacă se constată existența lor. Regulamentul Local de Urbanism va institui un regim special pentru aceste zone, condiționând orice autorizare de construire de obținerea avizului conform din partea Autorității Aeronautice Civile Române. Prin această măsură, se asigură conformitatea legală a dezvoltării urbanistice și se prioritizează siguranța operațiunilor aeriene.

7.15.2. Coridoare și Rezervări pentru Infrastructuri Majore

Acest subcapitol se concentrează pe servituțile și constrângerile generate de infrastructurile tehnice de importanță națională sau regională care tranzitează teritoriul comunei Domnești. Acestea includ, dar nu se limitează la, coridoare pentru autostrăzi, drumuri naționale, căi ferate, conducte magistrale de transport al gazelor naturale sau al produselor petroliere, linii electrice aeriene de înaltă tensiune și obiective de interes strategic național. Fiecare dintre aceste



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Memoriu General

infrastructuri impune, prin legislație specifică, zone de protecție și de siguranță în care dreptul de a construi este sever limitat sau interzis.

Studiul de fundamentare va realiza o inventariere și o cartografiere precisă a tuturor acestor coridoare de infrastructură și a zonelor de protecție aferente, pe baza datelor de la administratorii rețelelor (CNAIR, CFR, Transgaz, Transelectrica etc.) și a prevederilor din Planurile de Amenajare a Teritoriului de rang superior (PATN, PATJ). Aceste constrângeri se suprapun peste zonificarea funcțională propusă prin PUG și definesc un regim juridic special, care are prioritate față de reglementările urbanistice generale. De exemplu, o parcelă aflată într-o zonă destinată locuințelor poate deveni neconstruibilă dacă este situată în culoarul de siguranță al unei conducte magistrale de gaze.

PUG-ul va prelua integral aceste zone de protecție în planșele de reglementări, iar Regulamentul Local de Urbanism va detalia regimul tehnic aplicabil. Orice intervenție în aceste zone (construire, plantare, lucrări subterane) va fi condiționată de obținerea avizului din partea administratorului rețelei respective. De asemenea, PUG poate stabili rezervări de teren pentru viitoare proiecte de infrastructură majoră prevăzute în strategiile naționale sau regionale, asigurând astfel culoarele necesare pentru dezvoltarea pe termen lung a rețelelor de importanță strategică.

7.15.3. Alte Studii Specifice (Slot Activabil Metodologic)

Această secțiune reprezintă o componentă flexibilă a metodologiei PUG, concepută ca un "slot activabil" pentru a permite integrarea unor analize punctuale, extrem de specifice, care nu sunt acoperite de studiile de fundamentare standard. Activarea unui astfel de studiu se face doar atunci când, pe parcursul procesului de elaborare, se identifică o problemă locală unică, a cărei complexitate necesită o investigație dedicată. Acest mecanism asigură adaptabilitatea procesului de planificare la realități neprevăzute, fără a încălca inutil demersul cu studii care nu sunt strict necesare.

Declanșarea unui studiu specific este condiționată de o justificare riguroasă, care trebuie să demonstreze că informațiile necesare nu pot fi obținute prin intermediul celorlalte studii de fundamentare. Tema și obiectivele studiului trebuie definite explicit, iar rezultatele sale trebuie să aibă un impact direct și demonstrabil asupra reglementărilor din PUG. Câteva exemple ipotetice de astfel de studii ar putea fi:

1. **Studiu privind impactul unui obiectiv economic major:** În cazul în care pe teritoriul comunei sau în vecinătatea imediată există sau se propune un obiectiv cu un impact deosebit



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Memoriu General

(ex: un centru logistic de mari dimensiuni, un parc industrial), se poate realiza un studiu specific care să analizeze efectele cumulate asupra traficului, mediului și pieței muncii locale, și să propună măsuri de integrare și mitigare.

- 2. Studiu de hazard pentru un risc local specific:** Dacă se identifică un risc natural sau antropoc cu o manifestare particulară la nivel local (ex: o zonă cu tasări de teren, un focar de poluare istorică), se poate comanda un studiu aprofundat pentru a delimita cu precizie zona de risc și a fundamenta măsuri specifice de intervenție.
- 3. Studiu de fezabilitate urbanistică pentru un proiect strategic:** Pentru proiecte prioritare de anvergură (ex: reconversia unei foste unități industriale, crearea unui nou centru civic), se poate elabora un studiu care să analizeze fezabilitatea urbanistică, scenariile de dezvoltare și mecanismele de implementare.

Prin includerea acestui "slot activabil", PUG-ul demonstrează o abordare matură și adaptivă, recunoscând că planificarea teritorială nu este un proces rigid, ci unul care trebuie să răspundă în mod inteligent și flexibil la complexitatea și unicitatea fiecărui teritoriu.

7.16. Scara Extinsă, Integrare și Decizie Strategică

Acest capitol operează tranziția de la perspectiva diagnostică la cea prospectivă și strategică. Ansamblul de analize sectoriale a conturat o imagine complexă a teritoriului, cu un set de resurse valoroase, dar și cu multiple disfuncționalități și conflicte structurale. Acest capitol transformă multitudinea de informații într-o viziune coerentă și într-un set de direcții de acțiune concrete, care ghidează elaborarea Planului Urbanistic General, răspunzând la întrebarea fundamentală: "Având în vedere cine suntem și unde ne aflăm, cine vrem să devenim și cum ajungem acolo?".

Metodologia aplicată este una a sintezei și a formulării strategice, în consonanță cu principiul că un diagnostic bun trebuie să conducă la o viziune clară. Procesul implică:

- o analiză la scară extinsă a contextului metropolitan, recunoscând că dezvoltarea comunei Domnești nu poate fi înțeleasă în izolare;
- o sinteză a concluziilor finale, care extrage din analizele anterioare problemele transversale și efectele cumulate;
- formularea unor scenarii de dezvoltare alternative;
- definirea unei strategii clare, cu axe de intervenție prioritare;



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Memoriu General

5. analiza fezabilității, și 6. crearea unei bucle de feedback pentru actualizarea temei-program. Structura acestui capitol prefigurează direct structura strategiei de dezvoltare a PUG, asigurând o legătură trasabilă și logică între analiză și propunere.

7.16.1. Scara Extinsă: Contextul Metropolitan și Conectivitatea Regională

Dezvoltarea durabilă a comunei Domnești este intrinsec legată de dezvoltarea coerentă a întregului său teritoriu funcțional. Abordarea insulară a planificării, limitată la granițele administrative, este ineficientă. Problemele structurale identificate – de la congestia traficului și extinderea urbană haotică, la fragmentarea serviciilor publice și degradarea capitalului natural – pot fi rezolvate doar printr-o viziune comună și prin acțiuni coordonate la scară supra-locală. Interdependențele puternice (demografice, economice, sociale) cu polul București și cu localitățile învecinate justifică necesitatea stringentă a instituționalizării cooperării inter-comunale.

Rolul acestui subcapitol în elaborarea PUG este unul transformator. El nu oferă doar date, ci propune o schimbare de paradigmă: de la un PUG care reglementează un teritoriu administrativ, la un PUG care acționează ca un catalizator pentru dezvoltarea unei întregi regiuni urbane funcționale. Recomandările formulate, de la politica de dezvoltare compactă și protejarea rețelei verzi-albastre la rezervarea culoarelor pentru infrastructura metropolitană, au scopul de a înscrie dezvoltarea locală într-o logică teritorială extinsă. PUG-ul devine astfel un instrument pro-activ, care propune și pregătește terenul pentru proiecte de anvergură regională, precum cele vizând coridoarele de transport major, cum ar fi Autostrada A1 și Șoseaua de Centură a Bucureștiului (DN CB), care tranzitează KILO_CAROURI strategice pentru conectivitatea regională, sau cele legate de transportul public integrat.

7.16.2. Diagnoza Integrată: Sinteza Inter-sectorială a Disfuncționalităților

Agregarea analizelor sectoriale indică faptul că localitatea se află într-un punct de inflexiune, marcat de o serie de tensiuni structurale. Deși beneficiază de o poziționare geografică favorabilă și de un patrimoniu valoros, dezvoltarea sa este frânată de un set de disfuncționalități interconectate. Problema centrală nu este absența resurselor, ci lipsa unei viziuni integrate care să le articuleze coerent. Modelul de dezvoltare, adesea reactiv și fragmentat, a generat conflicte și a sub-utilizat



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Memoriu General

potențialul existent. Fără o schimbare de paradigmă, aceste disfuncționalități riscă să se cronicizeze, iar viitorul PUG trebuie să instituie un cadru proactiv de management al dezvoltării.

Principalele concluzii transversale ale diagnosticului se concentrează pe trei problematici interconectate. Prima este infrastructura sub-performantă și dezvoltarea necorelată, manifestată prin decalajul sistemic între dezvoltarea imobiliară extensivă și capacitatea rețelelor tehnico-edilitare și de transport. A doua problematică majoră este vulnerabilitatea economică și demografică, marcată de dependența de un sector industrial restrâns și de un proces de îmbătrânire a populației. A treia problematică este erodarea calității mediului construit și natural. Păstrarea status-quo-ului nu este o opțiune viabilă. Este necesară o tranziție către un model de dezvoltare urbană compactă, bazată pe regenerarea internă, diversificare economică și creșterea calității vieții, iar PUG-ul trebuie să devină instrumentul acestei tranziții.

7.16.3. Scenarii de Dezvoltare: Alternative Spațiale și Funcționale

Un diagnostic riguros nu este suficient pentru a ghida dezvoltarea; este necesară o imagine a viitorului dorit care să mobilizeze resursele și să ofere o direcție clară. Pe baza concluziilor diagnosticului, se formulează scenarii de dezvoltare pentru orizontul 2030-2040, explorând alternative strategice.

- 1. Scenariul Tendințial (Reactiv):** Continuarea modelului actual de dezvoltare extensivă, bazat pe presiunea imobiliară, cu investiții punctuale în infrastructură. Acest scenariu ar duce la accentuarea congestiei, la creșterea costurilor pentru utilități și la degradarea continuă a cadrului natural.
- 2. Scenariul Dezvoltării Concentrate (Compact și Verde):** Acest scenariu propune limitarea strictă a extinderii intravilanului, direcționând dezvoltarea către interior, prin regenerarea zonelor degradate și densificare controlată. Accentul se pune pe dezvoltarea infrastructurii verzi, a mobilității durabile și pe creșterea calității spațiilor publice.
- 3. Scenariul Dezvoltării Policentrice (Model Hibrid):** Acest model combină dezvoltarea compactă a nucleului principal cu crearea unor sub-centre de cartier, dotate cu servicii și funcțiuni mixte. Permite o extindere limitată și controlată a intravilanului, condiționată de realizarea prealabilă a infrastructurii, și promovează diversificarea economică prin crearea de poli specializați (logistic, servicii).



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Memoriu General

Evaluarea multicriterială a acestor scenarii, pe baza impactului economic, social și de mediu, va fundamenta alegerea modelului optim pentru viitorul PUG.

7.16.4. Strategia de Dezvoltare: Direcții, Priorități și Fazare

Pe baza evaluării scenariilor, se propune adoptarea unui model de dezvoltare asumat, care transpune viziunea într-o strategie operațională. Viziunea preliminară este: "O localitate rezilientă și inovatoare, care își valorifică inteligent resursele pentru a oferi o calitate superioară a vieții, un mediu de afaceri competitiv și un cadru natural și cultural protejat". Această viziune este descompusă în patru axe strategice de intervenție, care vor constitui structura de bază a strategiei de dezvoltare a PUG, fiecare generând reglementări specifice în RLU.

- 1. Axa 1: Dezvoltare Urbană Durabilă și Regenerare:** Vizează stoparea expansiunii extensive a intravilanului, promovarea unui model de dezvoltare compactă, regenerarea zonelor degradate și creșterea calității spațiului public.
- 2. Axa 2: Economie Competitivă și Inovatoare:** Adresează vulnerabilitatea economică prin diversificarea structurii economice, atragerea de investiții cu valoare adăugată mare și susținerea antreprenoriatului local.
- 3. Axa 3: Mobilitate Inteligentă și Conectivitate:** Răspunde problematicei congestiei prin crearea unui sistem de transport public atractiv, dezvoltarea mobilității alternative (pietonală, velo) și fluidizarea traficului prin management inteligent.
- 4. Axa 4: Comunitate Incluzivă și Mediu de Viață Sănătos:** Abordează provocările demografice și de mediu prin asigurarea accesului echitabil la servicii publice, protejarea patrimoniului și creșterea rezilienței la schimbările climatice.

7.16.5. Fezabilitatea Urbanistică și Implementarea

O strategie pe termen lung nu poate fi un document static. Succesul său depinde de capacitatea de a rămâne un document relevant și adaptat pe parcursul ciclului său de viață. Se definește o procedură de revizuire și actualizare care echilibrează stabilitatea strategică cu flexibilitatea tactică, transformând strategia într-un "document viu". Procedura de revizuire poate fi declanșată prin două mecanisme: cel planificat, legat de evaluarea intermediară (după 5 ani), și cel neplanificat, activat de schimbări contextuale majore (legislative, oportunități de finanțare, crize economice).



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Memoriu General

Implementarea strategiei necesită un cadru instituțional robust. Se propune înființarea unui Grup de Coordonare a Implementării Strategiei (GCIS) la nivelul primăriei, cu rol de management operațional (planificare, monitorizare, problem-solving). Validarea strategică va fi responsabilitatea unui Comitet Strategic pentru Dezvoltare Locală (CSDL), structură consultativă extinsă. Articularea cu bugetul local anual, prin prezentarea unui raport anual de către GCIS, va asigura legătura directă între planificarea strategică și alocarea resurselor financiare, creând o arhitectură capabilă să susțină un proces de implementare complex și de lungă durată.

7.16.6. Actualizarea Temei-Program: Bucla de Feedback Strategic

Implementarea unei strategii este un proces dinamic, supus unor influențe și incertitudini multiple, iar succesul său nu poate fi garantat, ci trebuie măsurat. De aceea, se instituie un sistem de monitorizare și evaluare robust, bazat pe un set de indicatori de performanță (KPI) definiți pentru fiecare obiectiv strategic. Acest sistem transformă strategia într-un instrument de management bazat pe dovezi, asigurând transparență și responsabilitate.

Sistemul de monitorizare se va baza pe un ciclu anual de colectare, analiză și raportare a datelor. Pentru fiecare KPI definit, se stabilește un responsabil instituțional. Datele vor fi centralizate și validate de GCIS, care va elabora anual un Raport de Monitorizare a Performanței Strategiei (RMPS). Acest raport public, prezentat Consiliului Local, va oferi o imagine clară asupra progresului și va fundamenta deciziile de ajustare. Pe lângă monitorizarea anuală, sistemul include o evaluare intermediară (la 5 ani) și una finală (la 10 ani), pentru a analiza impactul strategiei și pentru a fundamenta următorul ciclu de planificare. Prin acest sistem riguros de monitorizare, se încheie ciclul de management strategic, asigurându-se că planificarea, implementarea și învățarea devin un proces continuu și integrat.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Memoriu General

8. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ PENTRU COMUNA DOMNEȘTI

Acest capitol reprezintă nucleul prospectiv al Planului Urbanistic General, detaliind propunerile strategice și conceptuale pentru dezvoltarea teritorială, economică, socială și de mediu a comunei Domnești. Propunerile sunt fundamentate pe concluziile diagnozei multicriteriale, pe studiile de fundamentare elaborate și pe principiile metodologiei USTGU (Ultimate Self TXT GIS Urbanism), având ca scop final asigurarea unei dezvoltări durabile, coerente și adaptate nevoilor actuale și viitoare ale comunității. Această secțiune transpune viziunea de dezvoltare într-un set de politici spațiale, reglementări și proiecte prioritare, constituind ghidul operațional pentru modelarea viitorului comunei în următorul deceniu.

Demersul propus este unul integrat, în care fiecare componentă – de la alegerea scenariului strategic și delimitarea intravilanului, la zonificarea funcțională și planificarea infrastructurii – este interconectată și se susține reciproc. Se urmărește o tranziție de la un model de creștere predominant reactiv la unul proactiv, în care dezvoltarea este ghidată de o viziune clară, de interes public. Prin intermediul modulelor MODUL_05 (Elaborare Soluții Urbanistice Proiective - SUP), MODUL_06 (Generare Reguli Urbanistice Proiective - RUP) și MODUL_07 (Elaborare Livrabile Finale) ale metodologiei USTGU, acest capitol asigură o transpunere riguroasă și trasabilă a strategiei în reguli concrete, aplicabile la nivel de parcelă.

8.1. Scenariul Strategic de Dezvoltare Reținut și Justificarea Alegerii

Procesul de planificare a presupus analiza comparativă a mai multor scenarii alternative de dezvoltare, pentru a identifica cea mai potrivită traiectorie pentru viitorul comunei Domnești. Au fost evaluate opțiuni precum continuarea modelului de creștere organică, neordonată (Scenariul Tendințial), focalizarea strictă pe densificarea internă (Scenariul Dezvoltării Concentrate), sau permiterea unei extinderi ample a intravilanului (Scenariul Dezvoltării Extinse). Fiecare scenariu a fost analizat din perspectiva impactului economic, social, de mediu și a fezabilității implementării.

Pe baza acestei analize, s-a decis adoptarea **Scenariului Dezvoltării Durabile Integrate**. Această alegere este justificată prin capacitatea sa superioară de a armoniza necesitățile de creștere cu protecția resurselor și cu îmbunătățirea calității vieții. Scenariul propune o abordare echilibrată, care combină elemente de dezvoltare compactă, prin regenerarea zonelor subutilizate, cu extinderi



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Memoriu General

controlate și strict justificate ale intravilanului, punând un accent deosebit pe mobilitate durabilă, protecția mediului și coeziune socială. Este scenariul care răspunde cel mai bine principiilor metodologiei USTGU, permite o creștere controlată a localității, asigurând în același timp protejarea resurselor naturale și culturale, și propune un mix echilibrat între investițiile în infrastructura nouă și modernizarea celei existente. Obiectivele PUG, derivate din acest scenariu, includ măsuri concrete precum o creștere semnificativă a suprafeței de spații verzi, o reducere substanțială a consumului de energie în clădirile publice și modernizarea unei părți importante din rețeaua de drumuri.

8.2. Propuneri privind Limita Intravilanului Comunei Domnești

Fundamentată pe analiza demografică prospectivă și pe evaluarea cererii de terenuri pentru funcțiuni rezidențiale și economice, se propune o extindere controlată a intravilanului comunei Domnești. Această măsură este necesară pentru a acomoda creșterea estimată a populației și pentru a oferi spațiul necesar dezvoltării unor noi activități economice generatoare de locuri de muncă, asigurând în același timp o dezvoltare coerentă a infrastructurii. Fiecare propunere de extindere a fost argumentată pe baza studiilor de fundamentare relevante, care atestă preabilitatea terenurilor din punct de vedere geotehnic și oportunitatea economică a dezvoltării.

Criteriile care au stat la baza delimitării noilor limite ale intravilanului sunt riguroase și aliniate la principiile dezvoltării durabile. S-a urmărit cu prioritate utilizarea terenurilor cu o clasă de fertilitate redusă, pentru a proteja fondul agricol valoros. S-a asigurat continuitatea țesutului urban și o bună accesibilitate la rețelele de infrastructură existente sau propuse prin PUG. Au fost evitate cu strictețe zonele cu riscuri naturale identificate, precum cele inundabile, și zonele afectate de restricții majore de construire, cum ar fi culoarele de siguranță ale infrastructurilor tehnice. Nu în ultimul rând, propunerile au fost corelate cu limitele administrative și cu prevederile documentațiilor de amenajare a teritoriului de rang superior, în special Planul de Amenajare a Teritoriului Județean (PATJ) Ilfov. Detaliile privind suprafețele și localizarea exactă a zonelor de extindere sunt prezentate în planșele specifice ale PUG.

8.3. Zonificarea Funcțională Propusă pentru Teritoriul Comunei Domnești

Teritoriul comunei Domnești va fi organizat într-un mozaic de Unități Teritoriale de Referință (UTR-uri), fiecare având o funcțiune dominantă și un set specific de reglementări, menite să



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Memoriu General

asigure o dezvoltare armonioasă și compatibilă. Se propun următoarele categorii principale de UTR-uri:

- **UTR_L (Locuințe):** Zone destinate predominant locuirii, cu regimuri de înălțime și densități adaptate specificului local (ex: UTR-L1 pentru locuințe individuale cu regim redus de înălțime P/P+1E, UTR-L2 pentru locuințe colective cu regim mic de înălțime P+2E+M).
- **UTR_IS (Instituții și Servicii):** Perimetre dedicate amplasării dotărilor publice esențiale, precum primăria, școlile, dispensarul și alte servicii de interes general.
- **UTR_C (Comerț și Servicii):** Zone pentru activități comerciale de proximitate și servicii diverse, care deservește zonele rezidențiale.
- **UTR_A (Activități Economice):** Zone pentru activități productive, agricole sau industriale nepoluante, depozitare și logistică, amplasate strategic pentru a nu genera conflicte funcționale.
- **UTR_V (Spații Verzi):** Zone dedicate exclusiv parcurilor, grădinilor publice, terenurilor de sport și altor forme de agrement în aer liber.
- **UTR_T (Transport și Infrastructură):** Coridoare rezervate căilor de comunicație majore și infrastructurilor tehnico-edilitare principale.
- **UTR_P (Protecție):** Zone cu regim special de protecție, impus de prezența patrimoniului cultural, a valorilor naturale sau a riscurilor.
- **UTR_M (Mixte):** Zone care permit o combinație compatibilă de funcțiuni, precum locuințe cu servicii și comerț la parter.

Pentru fiecare UTR, Regulamentul Local de Urbanism (RLU) va detalia regimul tehnic și indicatorii urbanistici: Procentul de Ocupare a Terenului (POT), Coeficientul de Utilizare a Terenului (CUT), regimul de înălțime, retragerile față de limitele proprietății și condiționările specifice privind aspectul construcțiilor, materialele, culorile și asigurarea locurilor de parcare. Aceste reglementări vor fi diferențiate pentru a reflecta caracterul fiecărei zone, asigurând o dezvoltare de calitate și respectând identitatea locală.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Memoriu General

8.4. Direcții Strategice pentru Modernizarea și Dezvoltarea Infrastructurii de Transport

Strategia de mobilitate pentru comuna Domnești vizează crearea unui sistem de transport eficient, sigur și durabil, care să îmbunătățească conectivitatea internă și externă și să reducă dependența de autoturismul personal. Principalele direcții de acțiune se concentrează pe modernizarea rețelei existente și pe promovarea alternativelor de transport.

Se propun următoarele proiecte prioritare:

- **Modernizarea și reabilitarea rețelei stradale:** Un program multianual de reabilitare a drumurilor comunale și a străzilor, cu accent pe realizarea sistemelor de scurgere a apelor pluviale și amenajarea de trotuare sigure și accesibile pentru toți.
- **Crearea unei rețele de piste pentru biciclete:** Proiectarea și implementarea unei rețele coerente de piste pentru biciclete, care să conecteze principalele puncte de interes ale comunei și să ofere legături sigure către localitățile învecinate.
- **Optimizarea transportului public:** Extinderea și adaptarea rutelor de transport public pentru a deservi mai bine noile zone rezidențiale și pentru a crește frecvența în orele de vârf, în corelare cu planurile metropolitane de transport.
- **Managementul parcarilor:** Amenajarea de parcări publice în zonele centrale și la principalele instituții, și explorarea posibilității de a crea o parcare de tip Park & Ride la una dintre intrările în localitate, pentru a reduce traficul de tranzit.
- **Creșterea siguranței rutiere:** Implementarea de măsuri de calmare a traficului în zonele rezidențiale, modernizarea semnalizării și amenajarea de sensuri giratorii în intersecțiile cu risc ridicat de accidente.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Memoriu General

9. DIRECȚII STRATEGICE PENTRU DEZVOLTAREA REȚELELOR TEHNICO-EDILITARE ÎN COMUNA DOMNEȘTI

Acest capitol definește orientările strategice pentru modernizarea și extinderea infrastructurii tehnico-edilitare a comunei Domnești, o componentă vitală pentru susținerea dezvoltării durabile și pentru creșterea calității vieții. Propunerile sunt fundamentate pe principiul asigurării accesului universal la utilități de calitate, pe necesitatea de a corela dezvoltarea infrastructurii cu extinderea zonelor construibile și pe imperativul de a promova soluții moderne, eficiente energetic și prietenoase cu mediul. Fiecare direcție strategică este concepută pentru a răspunde disfuncționalităților identificate în etapa de analiză și pentru a alinia comuna la standardele naționale și europene.

Implementarea unui sistem de management integrat al deșeurilor, modernizarea rețelei de energie electrică și dezvoltarea infrastructurii de telecomunicații sunt piloni esențiali ai acestei strategii. Aceste măsuri vor sprijini nu doar funcționarea optimă a localității, ci și tranziția către o economie digitalizată și o comunitate mai responsabilă față de mediu. Toate proiectele majore propuse vor fi detaliate în studii de fezabilitate și vor fi implementate etapizat, în funcție de priorități și de sursele de finanțare disponibile.

9.1. Principii și Proiecte Majore

Principiile care stau la baza dezvoltării rețelelor tehnico-edilitare sunt: asigurarea accesului universal la utilități de calitate, extinderea rețelelor în zonele nou propuse pentru construire, modernizarea celor existente pentru creșterea eficienței și reducerea pierderilor, și promovarea soluțiilor ecologice și inteligente.

Proiectele majore propuse pentru Comuna Domnești includ:

- **Apă și Canalizare:** Extinderea și reabilitarea sistemului de alimentare cu apă potabilă, inclusiv monitorizarea constantă a calității apei. Prioritatea este asigurarea continuității serviciului și a conformității cu normele sanitare. Se va urmări extinderea și modernizarea sistemului de canalizare menajeră și, unde este necesar, construcția sau modernizarea stației de epurare pentru a atinge conformitatea cu directivele europene privind tratarea apelor uzate.
- **Ape Pluviale:** Realizarea unui sistem eficient de colectare și dirijare a apelor pluviale este crucială, având în vedere riscurile de inundații locale identificate în studiile 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

Memoriu General

fundamentare. Se vor promova soluții verzi, precum zonele de infiltrare locală, bazinele de retenție și pavajele permeabile, pentru a reduce presiunea asupra sistemului de canalizare și a reîncărca pânza freatică.

- **Energie Electrică:** Modernizarea și extinderea rețelei de alimentare cu energie electrică sunt necesare pentru a susține creșterea consumului. Propunerile includ modernizarea posturilor de transformare și promovarea soluțiilor de iluminat public eficient energetic (tehnologie LED, sisteme de telegestiune), precum și integrarea surselor de energie regenerabilă la nivelul clădirilor publice și al noilor dezvoltări.
- **Gaze Naturale:** Se va realiza o analiză de oportunitate și fezabilitate privind extinderea rețelei de distribuție a gazelor naturale în zonele încă neracordate, evaluând costurile și beneficiile în raport cu alternativele energetice.
- **Telecomunicații:** Dezvoltarea infrastructurii de telecomunicații, în special rețelele de fibră optică și acoperirea cu rețele mobile de generație nouă (5G), este fundamentală pentru a sprijini digitalizarea administrației, educația online și dezvoltarea economică.
- **Managementul Deșeurilor:** Implementarea unui sistem modern de management integrat al deșeurilor, cu accent pe extinderea colectării selective la sursă, creșterea ratelor de reciclare și valorificare, și dezvoltarea infrastructurii necesare (ex. platforme de compost, centre de colectare).

9.2. Direcții Strategice pentru Protecția Mediului și Gestionarea Integrată a Riscurilor

Acest subcapitol stabilește măsurile strategice pentru protejarea cadrului natural și pentru creșterea rezilienței comunei Domnești la riscuri.

Măsurile conceptuale includ:

- **Gestionarea Riscurilor Naturale:** Identificarea și delimitarea precisă în planșele PUG a zonelor cu riscuri naturale, precum riscul de inundații de-a lungul râurilor Ciorogârla și Sabar și riscul seismic. Se vor institui reglementări stricte de construire în aceste zone, corelate cu hărțile de hazard și risc, conform legislației în vigoare. Se vor propune, de asemenea, lucrări de decolmatare și amenajare a malurilor, acolo unde studiile de specialitate o impun.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Memoriu General

- **Protecția Spațiilor Verzi:** Se va urmări protejarea și extinderea suprafețelor de spații verzi, inclusiv parcuri, scuaruri și aliniamente stradale, precum și realizarea de perdele forestiere de protecție de-a lungul principalelor căi de comunicație, pentru a reduce poluarea și a îmbunătăți microclimatul.
- **Agricultură Durabilă:** Promovarea agriculturii ecologice și sustenabile și reducerea utilizării pesticidelor și îngrășămintelor chimice cu impact negativ asupra mediului.
- **Monitorizarea Mediului:** Se va implementa un sistem de monitorizare a calității factorilor de mediu (apă, aer, sol, zgomot) și se vor lua măsuri de reducere a poluării din surse diverse (trafic, activități menajere).
- **Educație și Conștientizare:** Se vor derula campanii de educare și conștientizare a populației privind importanța protecției mediului, gestionarea durabilă a resurselor și adaptarea la schimbările climatice.
- **Managementul Dezastrelor:** Se vor elabora și actualiza planurile locale de management al riscurilor la dezastre, incluzând scenarii de intervenție și măsuri de evacuare, în colaborare cu Inspectoratul pentru Situații de Urgență.

9.3. Direcții Strategice pentru Protejarea și Valorificarea Patrimoniului

Strategia de protejare și valorificare a patrimoniului cultural și natural al comunei Domnești este esențială pentru conservarea identității locale.

Măsurile de conservare includ:

- **Inventariere:** Realizarea unei inventarieri exhaustive și actualizarea listei monumentelor istorice (LMI), a siturilor arheologice (RAN) și a clădirilor sau zonelor cu valoare culturală, arhitecturală sau istorică locală, inclusiv a patrimoniului imaterial.
- **Planuri de Protecție:** Elaborarea și implementarea unor planuri de protecție, conservare și restaurare pentru monumentele și siturile identificate, cu respectarea legislației în vigoare (Legea nr. 422/2001) și a principiilor de specialitate.
- **Zone de Protecție:** Instituirea unor zone de protecție în jurul monumentelor și siturilor, cu reglementări specifice privind intervențiile, conform avizelor de la Direcția Județeană pentru Cultură Ilfov.

Intervențiile de valorificare a patrimoniului 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

Memoriu General

- **Restaurare:** Promovarea restaurării clădirilor de patrimoniu cu materiale și tehnici tradiționale.
- **Integrare Turistică:** Includerea elementelor de patrimoniu în circuite turistice și culturale, prin crearea de trasee tematice și materiale informative.
- **Tradiții Locale:** Sprijinirea meșteșugurilor și tradițiilor locale, ca parte a patrimoniului imaterial.
- **Evenimente Culturale:** Organizarea de festivaluri, târguri și expoziții care să pună în valoare specificul local.

9.4. Direcții Strategice pentru Dezvoltarea Economică și Socială Durabilă

Stimularea economiei, crearea de locuri de muncă și creșterea coeziunii sociale sunt pilonii dezvoltării durabile pentru Comuna Domnești.

Direcțiile strategice sunt:

- **Agricultură Locală:** Sprijinirea dezvoltării agriculturii locale prin facilitarea accesului la piețe de desfacere, promovarea produselor tradiționale și ecologice și încurajarea asocierii producătorilor.
- **Diversificare Economică:** Identificarea și promovarea oportunităților pentru dezvoltarea de activități economice neagricole, cum ar fi agroturismul, meșteșugurile, micile unități de producție nepoluante și serviciile pentru populație, valorificând proximitatea față de București.
- **Atragere Investiții:** Atragerea de investiții în sectoarele cu potențial de creștere, precum logistica și serviciile, prin crearea unui climat investițional favorabil și prin promovarea oportunităților locale.
- **Educație și Formare:** Îmbunătățirea accesului la educație de calitate și la formare profesională continuă pentru creșterea calificării forței de muncă locale.
- **Servicii Sociale și de Sănătate:** Dezvoltarea serviciilor sociale și de sănătate pentru a răspunde nevoilor comunității, cu accent pe grupurile vulnerabile.
- **Inițiative Comunitare:** Promovarea inițiativelor comunitare, a voluntariatului și a parteneriatelor public-privat-civic pentru rezolvarea problemelor locale.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Memoriu General

9.5. Conceptul General pentru Amenajarea Sistemului de Spații Verzi și Agreement

Se propune crearea unui sistem integrat și ierarhizat de spații verzi, care să crească calitatea vieții și să asigure echilibrul ecologic în Comuna Domnești.

Conceptul include:

- **Rețeaua de Spații Verzi:** Aceasta va include parcuri, grădini publice, scuaruri și aliniamente plantate de-a lungul drumurilor și cursurilor de apă. Rețeaua va fi structurată ierarhic, de la spații verzi de proximitate la parcuri de anvergură comunală.
- **Coridoare Verzi:** Se vor identifica și amenaja coridoare verzi și albastre, în special de-a lungul râurilor Ciorogârla și Sabar, pentru a asigura conectivitatea ecologică și pentru a oferi trasee atractive de recreere (plimbare, ciclism).

Principiile de amenajare sunt:

- **Standard Cantitativ:** Asigurarea unui procent minim de spațiu verde pe locuitor de cel puțin 15 mp, distribuit echilibrat în teritoriu.
- **Accesibilitate Universală:** Crearea unor spații verzi accesibile tuturor, inclusiv persoanelor cu mobilitate redusă.
- **Specii Autohtone:** Utilizarea cu prioritate a speciilor de plante locale, adaptate condițiilor climatice și cu cerințe reduse de întreținere.
- **Dotări pentru Recreere:** Amenajarea de locuri de joacă, terenuri de sport, zone de fitness în aer liber și mobilier urban adecvat.
- **Elemente de Apă:** Integrarea peisagistică a lacurilor, fântânilor și a cursurilor de apă amenajate.
- **Grădini Comunitare:** Crearea de loturi pentru agricultura urbană/de proximitate, pentru a promova alimentația sănătoasă și coeziunea socială.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Memoriu General

10. REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM - PRINCIPII DIRECTOARE ȘI STRUCTURĂ CONCEPTUALĂ

Acest capitol definește cadrul conceptual și principiile fundamentale care stau la baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism (RLU) aferent Planului Urbanistic General (PUG) al Comunei Domnești. În conformitate cu metodologia USTGU (Ultimate Self TXT GIS Urbanism), RLU este conceput nu doar ca un document normativ, ci ca un instrument esențial de implementare a viziunii strategice, traducând obiectivele de dezvoltare în reguli clare, aplicabile și echitabile la nivelul fiecărei parcele. Structura și conținutul său sunt riguros aliniate la prevederile legislației în vigoare, asigurând coerență, predictibilitate și securitate juridică pentru toți actorii implicați în procesul de dezvoltare urbană.

Elaborarea detaliată a Regulamentului Local de Urbanism va constitui un demers distinct, realizat în strictă conformitate cu Soluțiile Urbanistice Proiective (SUP) validate și cu Regulile Urbanistice Proiective (RUP) derivate, conform fluxului de lucru din Modulul 06 USTGU. Prezentul capitol are rolul de a stabili arhitectura conceptuală a viitorului regulament, conturând principiile directoare, structura sa ierarhică și tipologia reglementărilor care vor fi utilizate pentru a ghida transformarea teritoriului Comunei Domnești într-un mod armonios și durabil. Prin aceasta, se asigură o fundație solidă pentru detalierea normativă ulterioară și o înțelegere clară a logicii care va governa dezvoltarea localității.

10.1. Principii Generale de Reglementare pentru Teritoriul Comunei Domnești

Regulamentul Local de Urbanism se fundamentează pe un set de principii directoare menite să asigure o dezvoltare teritorială coerentă, durabilă și adaptată specificului local, în deplină concordanță cu legislația națională (Legea nr. 350/2001, HG nr. 525/1996) și cu bunele practici europene în domeniul planificării urbane. Aceste principii vor ghida interpretarea și aplicarea tuturor prevederilor RLU, asigurând că fiecare decizie contribuie la atingerea viziunii strategice a PUG.

Principiul fundamental este cel al **Dezvoltării Durabile Integrate**, care urmărește un echilibru între dezvoltarea economică, protecția mediului și echitatea socială. RLU va promova utilizarea eficientă a resurselor, conservarea biodiversității și creșterea calității vieții, prin protejarea terenurilor agricole fertile și promovarea construcțiilor eficiente energetic. Aceștia i se



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Memoriu General

subordonează **Principiul Coerenței Funcționale și Spațiale**, care vizează organizarea armonioasă a teritoriului prin compatibilizarea funcțiilor urbane (locuire, servicii, producție, recreere) și evitarea conflictelor, asigurând o distribuție echilibrată a dotărilor.

Dezvoltarea va fi ghidată de **Principiul Calității Arhitectural-Urbanistice și Protejării Identității Locale**, prin care se vor promova soluții de calitate, care să respecte și să pună în valoare specificul cultural și peisagistic al Comunei Domnești. În strânsă legătură, **Principiul Accesibilității și Mobilității Durabile** va asigura accesul facil la servicii pentru toți locuitorii, prioritizând mobilitatea nemotorizată și transportul public. Siguranța este garantată prin **Principiul Siguranței și Rezilienței Teritoriale**, care impune reglementări specifice în zonele expuse la riscuri naturale sau tehnologice. Nu în ultimul rând, întregul proces este guvernat de **Principiul Participării Publice și Transparenței** și de cel al **Adaptabilității și Flexibilității Controlate**, asigurând un cadru normativ legitim, deschis la inovație, dar suficient de riguros pentru a menține coerența pe termen lung.

10.2. Structura Conceptuală a Regulamentului Local de Urbanism

Structura Regulamentului Local de Urbanism pentru Comuna Domnești va fi concepută pentru a asigura claritate, coerență și aplicabilitate, fiind organizată în trei părți principale, conform metodologiei USTGU.

Partea I: Dispoziții Generale, va stabili cadrul fundamental, incluzând obiectul și domeniul de aplicare al RLU, definirea termenilor urbanistici specifici conform ontologiei ONTO_TERM_USTGU, baza legală a elaborării și principiile generale de dezvoltare. Această secțiune va conține și regulile generale privind autorizarea construcțiilor și intervențiilor pe întreg teritoriul administrativ, formând un set de norme universale.

Partea II: Reglementări Specifice pe Unități Teritoriale de Referință (UTR-uri), va constitui nucleul normativ al RLU. Pentru fiecare UTR delimitată în planșele PUG, se vor stabili în detaliu: codul unic al UTR, descrierea caracterului zonei, lista funcțiilor admise (cu sau fără condiționări) și a celor interzise, precum și condițiile precise de amplasare și conformare a construcțiilor. Acestea din urmă vor include regimul de aliniere, regimul de înălțime (în metri și număr de niveluri), Procentul Maxim de Ocupare a Terenului (POT), Coeficientul Maxim de Utilizare a Terenului (CUT), distanțele minime față de limitele proprietății și reguli privind aspectul exterior. De asemenea, vor fi detaliate condițiile de echipare edilitară, amenajarea



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Memoriu General

spațiilor verzi și organizarea circulației și a parcărilor. Pentru UTR-urile cu particularități, se vor adăuga reguli specifice pentru zonele cu riscuri sau cele protejate.

Partea III: Dispoziții Tranzitorii și Finale, va clarifica regimul construcțiilor și autorizațiilor existente la data aprobării PUG, modalitățile de actualizare a RLU și data intrării sale în vigoare. Această structură modulară și ierarhizată este concepută pentru a facilita atât procesul de autorizare, cât și controlul dezvoltării urbanistice în Comuna Domnești.

10.3. Principalele Tipuri de Reglementări ce vor fi Incluse

Regulamentul Local de Urbanism pentru Comuna Domnești va opera cu o serie de instrumente normative esențiale, ale căror valori vor fi determinate pe baza studiilor de fundamentare și a viziunii strategice. **Procentul de Ocupare a Terenului (POT) și Coeficientul de Utilizare a Terenului (CUT)** vor fi principalii indicatori de control al densității. Valorile acestora vor fi diferențiate pe UTR-uri pentru a reflecta caracterul fiecărei zone, de la densități mai mari în zonele centrale sau mixte, la valori mai reduse în zonele de locuințe individuale, asigurând evitarea supra-aglomerării și menținerea unui grad optim de permeabilitate a solului.

Regimul de Înălțime, exprimat atât în metri, cât și în număr de niveluri, va fi stabilit în concordanță cu caracterul peisagistic al comunei, cu țesutul urban existent și cu normele de însoțire. Se vor menține regimuri de înălțime reduse în zonele cu caracter tradițional și se va permite o densificare moderată în zonele de dezvoltare, pentru a asigura o tranziție armonioasă între diferitele tipuri de peisaj construit.

Listele de **Funcțiuni Admise și Interzise** vor reprezenta instrumentul principal de asigurare a compatibilității la nivel de vecinătate. Pentru fiecare UTR se va stabili o funcțiune dominantă și o listă de funcțiuni complementare, interzicându-se activitățile generatoare de disconfort în zonele sensibile, precum cele de locuit. În final, RLU va include un set de **Condiționări Specifice**, care vor permite o reglementare nuanțată. Acestea pot include obligativitatea realizării unor studii de impact suplimentare, obținerea de avize specifice (mediu, cultură), asigurarea unui număr minim de locuri de parcare, respectarea unor principii de design arhitectural sau măsuri de protecție a mediului.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Memoriu General

11. IMPLEMENTARE, MONITORIZARE ȘI PARTICIPARE PUBLICĂ ÎN CADRUL PUG AL COMUNEI DOMNEȘTI

Acest capitol definește cadrul strategic și operațional pentru transpunerea în practică a prevederilor Planului Urbanistic General (PUG) al Comunei Domnești, asigurând monitorizarea progresului și implicarea continuă a comunității în procesul de dezvoltare teritorială. Abordarea este fundamentată pe principiile metodologiei USTGU (Ultimate Self TXT GIS Urbanism), cu referințe specifice la Modul08 (*Avizare și Aprobare*), Modul10 (Monitorizare și Revizuire Dinamică) și Modul_04 (Consultare Publică Eficientă), garantând un proces de implementare transparent, coerent și adaptabil.

11.1. Etape Proiectate și Priorități pentru Implementarea PUG

Implementarea PUG-ului pentru Comuna Domnești este un proces complex și de durată, care necesită o planificare riguroasă, etapizată, corelată cu prioritățile de dezvoltare ale comunei și cu resursele disponibile.

- **Cadrul General al Implementării** Implementarea PUG va fi coordonată de către Autoritatea Publică Locală a Comunei Domnești, prin intermediul unei Unități de Implementare a PUG (UIPUG) desemnate sau prin structurile existente cu atribuții în urbanism și investiții. Procesul va urmări:

- Coerența:** Alinierea tuturor proiectelor și acțiunilor cu viziunea strategică și reglementările PUG;
 - Eficiența:** Utilizarea optimă a resurselor financiare, umane și materiale;
 - Transparența:** Informarea continuă a publicului și a factorilor interesați privind stadiul implementării;
 - Adaptabilitatea:** Capacitatea de a ajusta planurile și proiectele în funcție de dinamica socio-economică și de noile oportunități sau constrângeri;
 - Sustenabilitatea:** Integrarea principiilor de dezvoltare durabilă în toate etapele de implementare.
- **Etapele de Implementare (Orizonturi de Timp: Scurt, Mediu, Lung)** Planificarea implementării se va realiza pe trei orizonturi de timp principale, fiecare cu seturi specifice de proiecte și acțiuni:



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Memoriu General

1. **Orizont Scurt (1-3 ani): Proiecte Prioritare și Acțiuni Imediate** Această etapă se va concentra pe:
 - a) **Adoptarea și diseminarea PUG:** Publicarea oficială a PUG aprobat și a Regulamentului Local de Urbanism (RLU) aferent. Crearea și lansarea portalului PUG online pentru informarea publică;
 - b) **Înființarea/Consolidarea UIPUG:** Stabilirea clară a responsabilităților și resurselor necesare pentru managementul implementării;
 - c) **Inițierea proiectelor cu impact rapid și vizibilitate ridicată:**
 1. Modernizarea și extinderea infrastructurii tehnico-edilitare în zonele prioritare (apă, canalizare, drumuri comunale);
 2. Amenajarea/reabilitarea unor spații publice centrale (ex. parc comunal, piață agroalimentară);
 3. Demararea studiilor de fezabilitate pentru proiecte strategice de anvergură (ex. infrastructură de transport de interes regional, proiecte de eficiență energetică pentru clădiri publice);
 - d) **Actualizarea documentațiilor cadastrale:** Demararea sau continuarea procesului de cadastrare sistematică pentru clarificarea regimului juridic al terenurilor;
 - e) **Stabilirea sistemului de monitorizare:** Implementarea indicatorilor de performanță (KPI) și a platformei de monitorizare.
2. **Orizont Mediu (4-7 ani): Consolidare și Dezvoltare Extinsă** Această etapă va viza:
 - a) **Continuarea și extinderea proiectelor de infrastructură:** Finalizarea proiectelor începute în etapa anterioară și demararea unor noi investiții conform priorităților PUG (ex. extinderea rețelelor de utilități în zonele de dezvoltare propuse);
 - b) **Dezvoltarea dotărilor publice:** Construirea/modernizarea unităților de învățământ, sănătate, cultură, sport, conform necesarului identificat în PUG și corelat cu o populație estimată de 15.000 de locuitori;
 - c) **Stimularea dezvoltării economice:** Implementarea măsurilor de sprijinire a antreprenoriatului local și atragerea de investiții în zonele cu potențial (ex. parc logistic de mici dimensiuni, zone pentru servicii conexe locuirii);



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Memoriu General

- d) **Implementarea proiectelor de protecție a mediului și a patrimoniului:** Realizarea de perdele forestiere, reabilitarea zonelor degradate, conservarea și punerea în valoare a monumentelor istorice locale, dacă este cazul.
3. **Orizont Lung (8-10+ ani): Atingerea Viziunii Strategice** Această etapă se va concentra pe:
- a) **Finalizarea proiectelor de anvergură:** Implementarea proiectelor strategice cu impact pe termen lung asupra dezvoltării Comunei Domnești (ex. proiecte de conectivitate regională, dezvoltări integrate multifuncționale);
- b) **Consolidarea dezvoltării durabile:** Monitorizarea continuă a impactului PUG și ajustarea politicilor pentru a asigura un echilibru pe termen lung;
- c) **Pregătirea pentru un nou ciclu de planificare:** Evaluarea ex-post a PUG și inițierea procesului de actualizare, conform Art. 46 din Legea nr. 350/2001.
- **Prioritizarea Proiectelor** Prioritizarea proiectelor de implementare se va realiza pe baza unei analize multicriteriale, considerând:
 - A. **Urgența:** Abordarea disfuncționalităților critice (ex. deficit de capacitate la rețeaua de canalizare, congestie pe arterele principale);
 - B. **Impactul asupra calității vieții:** Proiecte cu beneficii directe și imediate (ex. crearea unui nou parc);
 - C. **Alinierea cu obiectivele strategice:** Contribuția la viziunea de dezvoltare a comunei;
 - D. **Fezabilitatea tehnică și financiară:** Disponibilitatea resurselor și capacitatea de implementare;
 - E. **Oportunitățile de finanțare:** Corelarea cu programele naționale (Programul "Anghel Saligny") și europene (PNRR, Programe Regionale). Se va elabora o **matrice de priorizare** actualizată periodic de către UIPUG.
 - **Actori Implicați și Responsabilități** a) **Consiliul Local Domnești:** Aprobă PUG, RLU, bugetele anuale, strategiile de finanțare și proiectele majore; b) **Primarul și Aparatul de Specialitate al Primăriei Comunei Domnești (inclusiv UIPUG):** Coordonare executivă, management de proiect, monitorizare, raportare; c) **Instituții Publice Deconcentrate și Județene:** Colaborare și avizare (Consiliul Județean Ilfov,



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Memoriu General

APM Ilfov, Direcția Agricolă Ilfov, ISU București-Ilfov); d) **Operatori de Utilități Publice:** Implementarea proiectelor de extindere/modernizare a rețelelor edilitare (ex. operatorul regional de apă); e) **Sectorul Privat (Investitori, Dezvoltatori):** Realizarea investițiilor private în conformitate cu RLU; f) **Societatea Civilă (ONG-uri, Grupuri de Inițiativă):** Parteneriat și monitorizare civică; g) **Cetățenii Comunei Domnești:** Participare la procesul decizional și respectarea reglementărilor.

11.2. Identificarea Principalelor Surse de Finanțare

Asigurarea resurselor financiare este crucială pentru implementare. Se va adopta o strategie diversificată de finanțare, incluzând:

• **Fonduri Publice Locale și Naționale:**

- **Bugetul Local al Comunei Domnești:** Venituri proprii (taxe și impozite), cote defalcate din TVA, subvenții de la bugetul de stat. Va acoperi cofinanțarea proiectelor și unele investiții minore;
- **Bugetul Județean Ilfov:** Alocări pentru proiecte de interes județean (ex. modernizare drumuri județene);
- **Programe Guvernamentale Naționale:** Programul Național de Investiții "Anghel Saligny" (infrastructură de bază) și alte programe sectoriale.

• **Fonduri Europene Nerambursabile:**

- **Planul Național de Redresare și Reziliență (PNRR):** Pentru proiecte de eficiență energetică, digitalizare, infrastructură verde, mobilitate durabilă;
- **Programe Operaționale Regionale (POR) și Politica de Coeziune:** Programul Regional București-Ilfov pentru dezvoltare urbană integrată, infrastructură, competitivitate;
- **Programe Operaționale tematice:** Programul Transport (PT) și Programul Dezvoltare Durabilă (PDD) pentru proiecte majore de transport și mediu;
- **Planul Strategic PAC:** Pentru proiecte în zonele rurale (dacă este cazul).



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Memoriu General

- **Alte Surse:**

- **Parteneriate Public-Private (PPP):** Pentru proiecte de anvergură care pot atrage capital privat;
- **Investiții Private Directe:** Atragerea dezvoltatorilor pentru proiecte conforme cu PUG;
- **Credite Bancare:** Pentru cofinanțarea proiectelor sau investiții generatoare de venituri.

11.3. Sistemul de Monitorizare și Evaluare a Implementării

Un sistem robust de monitorizare, bazat pe Modulul 10 USTGU, este esențial pentru a urmări progresul și a permite ajustări corective.

- **Principii:** Continuitate, Obiectivitate, Transparență, Participare, Corectivitate, Integrare.
- **Indicatori Cheie de Performanță (KPI):**
 - **Cantitativi:** Rata de realizare a proiectelor; lungimea rețelelor modernizate (km); suprafața de spații verzi amenajate (mp/locuitor); gradul de colectare selectivă (%).
 - **Calitativi:** Gradul de satisfacție a cetățenilor (sondaje); îmbunătățirea calității aerului/apei; reducerea timpilor de deplasare (%).
 - **De Impact:** Evoluția demografică; evoluția veniturilor la bugetul local; modificarea valorii proprietăților.
- **Mecanisme și Instrumente:** O platformă digitală PUG_MONITORING_TXT_GIS, rapoarte de progres, analize GIS, sondaje de opinie.
- **Frecvența Raportării:** Rapoarte Anuale de Monitorizare prezentate Consiliului Local și publicate; Evaluare Intermediară (la 5 ani) și Evaluare Finală (Ex-Post) la finalul perioadei de valabilitate.
- **Procesul de Evaluare și Revizuire:** PUG poate suferi revizuirii adaptive (modificări punctuale) sau revizuirii ciclice (actualizare integrală la 10 ani).



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Memoriu General

11.4. Procesul de Avizare și Aprobare

Procesul de avizare și aprobare a PUG pentru Comuna Domnești va respecta cu strictețe Legea nr. 350/2001 și Modulul 08 USTGU, incluzând:

1. **Pregătirea documentației** pentru avizare (Memoriu, Studii, RLU, Planșe).
2. **Obținerea avizelor sectoriale** de la instituțiile abilitate (lista completă în Anexa corespunzătoare).
3. **Avizul Arhitectului Șef al Județului Ilfov și al CTATU** de la nivel județean.
4. **Consultarea Publică Finală** pentru validare socială.
5. **Aprobarea prin Hotărâre a Consiliului Local Domnești.**

Întregul proces va fi gestionat transparent, prin publicarea online a stadiului avizelor.

11.5. Strategia de Consultare Publică Continuă

Implicarea cetățenilor, conform Modulelor 04 și 10 USTGU, este un proces permanent.

- **Principii:** Accesibilitate, Receptivitate, Proactivitate, Continuitate.
- **Metode și Instrumente:**
 - **Consultări periodice și dezbateri tematice** anuale sau pe proiecte de interes major.
 - **Platforme online interactive:** O secțiune de feedback (PROP_FEEDBACK_STREAM) pe portalul PUG, cu hărți interactive (PROP_LAYER_PUBLIC) pentru localizarea observațiilor.
 - **Parteneriate cu societatea civilă** pentru a ajunge la segmente diverse ale populației.
- **Mecanisme de Integrare:** Toate propunerile vor fi înregistrate într-o bază de date, analizate periodic de UIPUG, vor primi un răspuns argumentat și, dacă sunt acceptate, vor fi integrate în actualizările documentațiilor, asigurând trasabilitatea.

Prin aceste măsuri, PUG-ul Comunei Domnești devine un instrument viu, adaptat continuu la nevoile și aspirațiile cetățenilor, asigurând o dezvoltare armonioasă și sustenabilă 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

Memoriu General

12. IDENTIFICAREA PRINCIPALELOR SURSE DE FINANȚARE PENTRU PROIECTELE PUG DOMNEȘTI

Asigurarea resurselor financiare necesare este o condiție fundamentală pentru succesul implementării Planului Urbanistic General (PUG) al Comunei Domnești. Acest capitol definește cadrul strategic pentru identificarea și atragerea fondurilor, propunând o abordare diversificată care să combine resursele locale cu oportunitățile de finanțare naționale și europene. Succesul transformării viziunii PUG în proiecte concrete depinde în mod direct de capacitatea administrației locale de a mobiliza un mix de finanțare robust și sustenabil.

Strategia financiară trebuie să fie una proactivă, nu reactivă. Aceasta implică nu doar identificarea surselor, ci și pregătirea unui portofoliu de proiecte mature, elaborarea unor documentații tehnico-economice solide și dezvoltarea capacității administrative pentru managementul proiectelor complexe. Prin corelarea riguroasă a proiectelor prioritare cu sursele de finanțare adecvate, se poate asigura un flux de investiții constant, capabil să susțină dezvoltarea coerentă și etapizată a comunei Domnești, în conformitate cu obiectivele strategice asumate.

12.1. Categoriile de Surse de Finanțare

Pentru a susține implementarea ambițioasă a proiectelor derivate din PUG, este necesară o strategie financiară multi-sursă, care să combine fondurile publice cu cele private și să valorifice la maximum oportunitățile oferite de programele naționale și europene.

12.1.1. Fonduri Publice Locale și Naționale

- **Bugetul Local al Comunei Domnești:** Reprezintă sursa de finanțare de bază, asigurând sustenabilitatea pe termen lung. Acesta este compus din venituri proprii (taxe și impozite locale), cote defalcate din TVA și subvenții de la bugetul de stat. Fondurile locale vor fi utilizate cu prioritate pentru cofinanțarea proiectelor majore, pentru acoperirea cheltuielilor de funcționare ale Unității de Implementare a PUG (UIPUG) și pentru finanțarea integrală a unor investiții de anvergură redusă, dar cu impact imediat asupra comunității.
- **Bugetul Județean Ilfov:** Poate contribui la finanțarea proiectelor de interes județean care tranzitează sau deservește Comuna Domnești, cum ar fi modernizarea drumurilor județene (ex. DJ 602, DJ 401A) sau dezvoltarea unor rețele de utilități la scară regională.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Memoriu General

• **Programe Guvernamentale Naționale:**

- **Programul Național de Investiții "Anghel Saligny":** Este o sursă esențială pentru proiectele de infrastructură de bază, vizând modernizarea drumurilor comunale și a străzilor, precum și extinderea și reabilitarea rețelelor de alimentare cu apă și canalizare.
- **Programul Național de Dezvoltare Locală (PNDL) - etape viitoare:** Similar programului "Anghel Saligny", PNDL poate finanța proiecte de infrastructură și dotări publice, precum reabilitarea școlilor sau a clădirilor administrative.
- **Alte programe sectoriale:** Finanțări direcționate de la diverse ministere pot fi accesate pentru domenii specifice, cum ar fi reabilitarea unităților de învățământ (Ministerul Educației), modernizarea dispensarului (Ministerul Sănătății), proiecte de mediu (Ministerul Mediului) sau dezvoltarea infrastructurii sportive (Ministerul Sportului).

12.1.2. Fonduri Europene Nerambursabile

- **Planul Național de Redresare și Reziliență (PNRR):** Oferă oportunități semnificative pentru proiecte aliniate la pilonii de tranziție verde și digitalizare. Pentru Domnești, sunt relevante componentele privind "Valul Renovării" (eficiență energetică pentru clădiri publice și rezidențiale), "Fondul Local" (mobilitate urbană durabilă, regenerare urbană, dezvoltare de infrastructură pentru transportul verde), precum și digitalizarea serviciilor publice.
- **Programe Operaționale Regionale (POR) și Politica de Coeziune (perioada 2021-2027):** Programul Regional București-Ilfov reprezintă principalul vehicul de finanțare pentru dezvoltare urbană integrată. Acesta poate sprijini proiecte complexe de infrastructură, regenerare a spațiilor publice, creșterea competitivității economice locale și incluziune socială.
- **Programe Operaționale Tematice:** Succesoarele POIM, precum Programul Transport (PT) și Programul Dezvoltare Durabilă (PDD), pot finanța proiecte majore de infrastructură de transport cu impact regional (ex. noduri intermodale, pasaje), precum și proiecte 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

Memoriu General

anvergură în domeniul mediului (extinderea sistemelor de apă și canalizare, managementul deșeurilor).

- **Planul Strategic PAC (Politica Agricolă Comună):** Succesorul PNDR poate finanța proiecte în zonele rurale ale comunei, vizând modernizarea infrastructurii rurale, sprijinirea fermierilor, diversificarea economică și dezvoltarea agroturismului.
- **Alte inițiative europene:** Programe precum LIFE (pentru proiecte de mediu și climă), Orizont Europa (pentru componente de cercetare-inovare în proiecte pilot) sau Interreg (pentru proiecte de cooperare transfrontalieră/transnațională) pot fi, de asemenea, explorate.

2.1.3. Parteneriate Public-Private (PPP)

- Pentru proiectele de anvergură care pot genera venituri, precum dezvoltarea unui parc industrial sau logistic, construirea unor parcuri publice cu plată sau proiecte de eficiență energetică prin contracte de performanță (ESCO), parteneriatul cu sectorul privat reprezintă o opțiune viabilă. Acesta necesită un cadru contractual clar, o distribuție echilibrată a riscurilor și beneficiilor și o analiză riguroasă a viabilității economice.

12.1.4. Alte Surse

- **Investiții Private Directe:** Atragerea investitorilor privați pentru dezvoltarea de proiecte rezidențiale, comerciale sau industriale, cu condiția respectării stricte a reglementărilor PUG, reprezintă motorul principal de dezvoltare.
- **Credite Bancare:** Accesarea de credite de la instituții financiare internaționale (BERD, BEI) sau bănci comerciale poate fi necesară pentru cofinanțarea proiectelor majore.
- **Sponsorizări și Donații:** Pot fi atrase pentru proiecte cu un puternic caracter comunitar, cultural sau de protecție a mediului.
- **Crowdfunding (Finanțare Participativă):** Poate fi utilizat pentru proiecte de mică anvergură, cu un grad ridicat de susținere din partea comunității (ex. amenajarea unui parc de proximitate, un proiect cultural).

12.12. Strategii de Atragere a Finanțării

Pentru a maximiza șansele de succes în atragerea fondurilor, administrația locală a Comunei Domnești trebuie să adopte o abordare proactivă și strategică, care include:



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Memoriu General

- **Elaborarea unui Portofoliu de Proiecte Mature:** Cel mai important pas este pregătirea din timp a documentațiilor tehnico-economice (studii de fezabilitate/fezabilitate, proiecte tehnice) pentru proiectele prioritare identificate în PUG. Un proiect matur, cu o documentație completă, are șanse mult mai mari de a obține finanțare.
- **Monitorizarea Activă a Oportunităților de Finanțare:** Este necesară crearea unui calendar al apelurilor de proiecte, atât pentru fonduri naționale, cât și europene, și desemnarea unei persoane sau a unei echipe în cadrul primăriei responsabile de monitorizarea acestora și de pregătirea aplicațiilor.
- **Dezvoltarea Capacității Administrative:** Capacitatea de a scrie, implementa și gestiona proiecte cu finanțare externă este esențială. Aceasta implică instruirea personalului primăriei, colaborarea cu firme de consultanță specializate și asigurarea resurselor umane necesare pentru managementul de proiect.
- **Colaborarea Inter-Comunală și Metropolitană:** Multe dintre provocările comunei (transport, mediu, utilități) au o dimensiune regională. Dezvoltarea de proiecte comune cu alte UAT-uri din zona metropolitană București-Ilfov poate crește eligibilitatea pentru anumite axe de finanțare destinate dezvoltării integrate.
- **Promovarea Oportunităților de Investiții:** Pentru a atrage investiții private, este necesar un climat de afaceri predictibil și transparent. Aceasta implică digitalizarea serviciilor de urbanism, comunicarea proactivă a oportunităților definite în PUG și crearea de facilități fiscale locale, în limitele legii.

12.3. Tipuri de Investiții Prioritare pentru Implementarea PUG Domnești

Conform diagnozei și strategiei PUG, investițiile prioritare care necesită o alocare de fonduri pe termen scurt și mediu se vor concentra pe următoarele domenii:

- **Infrastructură Edilitară:** Modernizarea și extinderea rețelelor de alimentare cu apă și canalizare pentru a acoperi integral intravilanul și a elimina riscurile sanitare.
- **Infrastructură Rutieră:** Reabilitarea și modernizarea drumurilor comunale și a străzilor, cu accent pe crearea de trotuare sigure, piste pentru biciclete și sisteme de management al apelor pluviale.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Memoriu General

- **Infrastructură Educațională și Sanitară:** Construirea de noi unități de învățământ (grădinițe, școli) pentru a răspunde creșterii demografice și modernizarea dotărilor medicale existente, pentru a asigura accesul la servicii de calitate.
- **Infrastructură Verde:** Amenajarea de noi spații verzi, parcuri și zone de agrement, pentru a atinge standardele legale și a crește calitatea vieții.
- **Managementul Deșeurilor:** Dezvoltarea infrastructurii necesare pentru colectarea selectivă eficientă și pentru promovarea economiei circulare.
- **Susținerea Economiei Locale:** Crearea infrastructurii de suport pentru micii producători locali (ex: o piață modernă) și pentru dezvoltarea turismului (ex: amenajarea de trasee).
- **Eficiență Energetică:** Implementarea de proiecte pentru reabilitarea termică a clădirilor publice și modernizarea sistemului de iluminat public.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Memoriu General

13. SISTEMUL DE MONITORIZARE ȘI EVALUARE A IMPLEMENTĂRII PUG DOMNEȘTI

Un sistem robust de monitorizare și evaluare este esențial pentru a urmări progresul implementării Planului Urbanistic General (PUG), pentru a identifica din timp eventualele blocaje sau devieri și pentru a permite ajustări corective. Acest cadru procedural, fundamentat pe principiile Modulului 10 al metodologiei USTGU, transformă PUG-ul dintr-un document static într-un instrument de management teritorial activ, asigurând că viziunea de dezvoltare a comunei Domnești este transpusă în realitate în mod eficient și transparent.

Scopul acestui sistem este de a oferi un mecanism obiectiv pentru măsurarea performanței, pentru validarea impactului deciziilor de planificare și pentru fundamentarea viitoarelor ajustări strategice. Prin definirea unor indicatori clari și a unor proceduri de raportare periodice, se creează o buclă de feedback continuu între administrația publică, actorii implicați și comunitate, consolidând astfel un proces de guvernare urbană responsabilă și adaptivă.

13.1. Principii Generale ale Sistemului de Monitorizare și Evaluare

Sistemul de monitorizare și evaluare pentru PUG Domnești se bazează pe un set de principii directoare, menite să garanteze eficacitatea, relevanța și legitimitatea acestuia în fața tuturor părților interesate.

- **Continuitate:** Monitorizarea este concepută ca un proces permanent, integrat în ciclul de viață al PUG pe întreaga sa perioadă de valabilitate. Aceasta nu este o activitate singulară, ci un efort susținut de colectare și analiză a datelor, care permite o înțelegere dinamică a transformărilor din teritoriu.
- **Obiectivitate:** Evaluarea progresului se realizează pe baza unor indicatori de performanță (KPI) clari, măsurabili și relevanți, definiți în concordanță cu obiectivele strategice ale PUG. Utilizarea datelor factuale, verificabile, elimină subiectivitatea și asigură o fundamentare solidă pentru deciziile corective.
- **Transparență:** Toate rapoartele de monitorizare, analizele și deciziile de ajustare vor fi făcute publice, de regulă prin intermediul portalului digital al PUG. Informarea constantă a cetățenilor și a factorilor interesați este esențială pentru a construi încredere și pentru a asigura responsabilitatea administrației publice.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Memoriu General

- **Participare:** Procesul de monitorizare și evaluare va implica în mod activ actorii relevanți, de la departamentele tehnice ale primăriei la reprezentanți ai societății civile și ai mediului de afaceri. Acest dialog permanent asigură o perspectivă multi-dimensională și crește gradul de acceptare a deciziilor.
- **Corectivitate:** Scopul final al monitorizării nu este simpla constatare, ci acțiunea. Rezultatele analizei trebuie să fundamenteze ajustări ale planurilor de acțiune, realocări de resurse sau, la nevoie, revizuirii punctuale ale PUG, pentru a menține traiectoria de dezvoltare aliniată cu viziunea strategică.
- **Integrare:** Sistemul de monitorizare al PUG va fi corelat cu mecanismele de monitorizare ale altor documente strategice la nivel local, cum ar fi Strategia de Dezvoltare Locală a comunei Domnești. Această abordare integrată asigură coerența politicilor publice la nivelul UAT și evită duplicarea eforturilor.

13.2. Indicatori Cheie de Performanță (KPI) pentru Monitorizare

Pentru a măsura progresul implementării PUG, se va utiliza un set echilibrat de indicatori cheie de performanță (KPI), corelați direct cu obiectivele strategice definite. Aceștia vor fi structurați pe trei niveluri de analiză, conform metodologiei de definire a indicatorilor USTGU.

3.2.1. Indicatori Cantitativi (de Realizare)

Acești indicatori măsoară gradul de implementare fizică a proiectelor și măsurilor propuse prin PUG.

- Rata de realizare a proiectelor PUG (număr proiecte finalizate / număr proiecte planificate).
- Suprafața de teren adusă în intravilan conform propunerilor PUG (hectare), dacă este cazul.
- Lungimea rețelelor de infrastructură modernizate sau extinse (km de rețea de apă, km de canalizare, km de drumuri reabilitate).
- Numărul de locuințe noi autorizate în conformitate cu prevederile RLU.
- Suprafața de spații verzi nou amenajate sau reabilitate (mp/locuitor) și procentul de atingere a țintei stabilite.
- Gradul de acoperire a intravilanului cu rețele centralizate de utilități (procent).
- Numărul de obiective de patrimoniu reabilitate sau puse în valoare, dacă este cazul.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Memoriu General

- Gradul de colectare selectivă a deșeurilor (procent din totalul deșeurilor generate).
- Numărul de noi locuri de muncă create în zonele de dezvoltare economică delimitate prin PUG.

3.2.2. Indicatori Calitativi (de Rezultat)

Acești indicatori măsoară efectele directe ale implementării PUG asupra calității serviciilor și a mediului de viață.

- Gradul de satisfacție a cetățenilor privind calitatea serviciilor publice și a mediului urban (măsurat prin sondaje periodice).
- Îmbunătățirea indicilor de calitate a factorilor de mediu (aer, apă) în zonele critice monitorizate.
- Reducerea timpilor medii de deplasare pe principalele coridoare de trafic, în urma intervențiilor asupra infrastructurii de mobilitate (procent sau minute).
- Creșterea gradului de siguranță rutieră, reflectată în scăderea numărului de accidente în zonele cu intervenții.
- Creșterea gradului de siguranță publică percepută de cetățeni (conform sondajelor).
- Nivelul de implicare civică în procesele de dezvoltare locală (măsurat prin numărul de participanți la consultări și numărul de inițiative civice).

3.2.3. Indicatori de Impact (de Lungă Durată)

Acești indicatori măsoară transformările structurale pe termen lung, generate de implementarea PUG.

- Evoluția demografică a comunei, cu analiza sporului natural și a sporului migratoriu.
- Evoluția veniturilor proprii la bugetul local, ca indicator al dezvoltării economice (procent de creștere anuală).
- Modificarea valorii proprietăților imobiliare în zonele supuse unor intervenții de regenerare urbană sau dezvoltare a infrastructurii.
- Impactul asupra biodiversității și a peisajului în zonele de dezvoltare și în coridoarele ecologice (evaluat prin studii specifice periodice).



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Memoriu General

- Diversificarea structurii economice locale (reflectedată în modificarea ponderii sectoarelor de activitate).

13.3. Mecanisme și Instrumente de Monitorizare

Implementarea unui sistem de monitorizare eficient necesită un set de instrumente și proceduri clar definite.

- **Platforma Digitală PUG (PUG_MONITORING_TXT_GIS):** Se va dezvolta o componentă specializată în cadrul portalului PUG (sau pe site-ul primăriei), care va funcționa ca un tablou de bord public. Aceasta va centraliza datele de monitorizare, va afișa grafic evoluția KPI-urilor și va oferi acces transparent la rapoartele de progres.
- **Rapoarte de Progres de la Departamentele Primăriei și UIPUG:** Unitatea de Implementare a PUG (UIPUG) va colecta periodic (trimestrial) date de la departamentele de specialitate privind stadiul de implementare al proiectelor aflate în responsabilitatea lor.
- **Analize GIS:** Sistemul informațional geografic (GIS) va fi utilizat intensiv pentru monitorizarea evoluției spațiale. Se vor realiza analize periodice pentru a urmări conformitatea noilor construcții cu RLU, evoluția suprafețelor construite versus spațiile verzi și alte analize teritoriale relevante.
- **Sondaje de Opinie Periodice:** Se vor realiza sondaje anuale sau bienale pentru a evalua percepția și gradul de satisfacție a cetățenilor cu privire la calitatea vieții și la implementarea PUG.
- **Colaborarea cu Instituții Externe:** Se va menține o colaborare constantă cu instituții precum Institutul Național de Statistică (INS), Agenția pentru Protecția Mediului (APM) Ilfov și Consiliul Județean Ilfov pentru a obține date actualizate și a asigura coerența la nivel regional.

13.4. Frecvența Raportării și Actori Responsabili

Un calendar clar de raportare și o definiție precisă a responsabilităților sunt esențiale pentru funcționarea sistemului de monitorizare.

- **Rapoarte Anuale de Monitorizare:** Unitatea de Implementare a PUG (UIPUG), sub coordonarea Primarului, va elabora anual un raport de monitorizare. Acesta va fi prezentat Consiliului Local pentru analiză și aprobat, ulterior fiind publicat pentru informarea



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Memoriu General

cetățenilor. Raportul va include analiza evoluției KPI, stadiul detaliat al implementării proiectelor și propuneri de ajustare pentru anul următor.

- **Evaluare Intermediară:** La jumătatea perioadei de valabilitate a PUG (de regulă, la 5 ani), se va realiza o evaluare amplă a impactului și relevanței planului, realizată de un evaluator independent pentru a asigura obiectivitatea.
- **Evaluare Finală (Ex-Post):** La finalul perioadei de valabilitate a PUG, se va realiza o evaluare completă a impactului, ale cărei concluzii vor constitui fundamentul deciziei de actualizare sau de elaborare a unui nou plan.

Responsabilitatea generală pentru procesul de monitorizare revine Primarului, implementarea operațională fiind delegată către UIPUG, în colaborare cu toate departamentele relevante din primărie și sub controlul Consiliului Local.

13.5. Procesul de Evaluare și Revizuire a PUG

Pe baza rezultatelor obținute din monitorizare și evaluare, PUG poate fi supus unor procese de revizuire, asigurându-i astfel caracterul de document dinamic și adaptabil.

- **Revizuire Adaptivă:** Aceasta constă în modificări punctuale ale Regulamentului Local de Urbanism (RLU) sau ale listei de proiecte. Revizuirea adaptivă poate fi declanșată de apariția unor oportunități de finanțare neprevăzute, de modificări legislative, de un feedback civic major sau de identificarea unor ALERTE_URBANE critice, conform metodologiei Modulului 10 USTGU. Orice astfel de modificare necesită respectarea procedurilor legale privind modificarea documentațiilor de urbanism, inclusiv consultare publică și avizare.
- **Revizuire Ciclică:** Reprezintă actualizarea integrală a PUG la expirarea perioadei de valabilitate legale (maximum 10 ani). Procesul este obligatoriu conform Legii nr. 350/2001 și se inițiază atunci când evaluările indică o neconcordanță semnificativă între prevederile PUG și realitățile sau nevoile curente ale teritoriului.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Memoriu General

14. PROCESUL DE AVIZARE ȘI APROBARE A PUG DOMNEȘTI

Acest capitol definește cadrul procedural și legal care guvernează etapele de avizare și aprobare a Planului Urbanistic General (PUG) pentru Comuna Domnești. Procesul este unul complex, riguros reglementat, având ca scop asigurarea conformității documentației cu legislația în vigoare, corelarea cu politicile sectoriale și strategiile de dezvoltare de rang superior, precum și validarea tehnică și socială a propunerilor. Parcurgerea corectă și transparentă a acestui flux este o condiție esențială pentru ca PUG-ul să devină un document de autoritate, opozabil terților și un instrument eficient de management teritorial.

Metodologia aplicată pentru gestionarea acestui proces este strict aliniată la prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, ale Hotărârii de Guvern nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism și la normele specifice din cadrul metodologiei USTGU, în special cele definite în Modulul 08. Se urmărește o abordare sistematică, în care fiecare etapă este clar definită, responsabilitățile sunt precis alocate, iar transparența este asigurată pe tot parcursul, de la obținerea avizelor sectoriale până la aprobarea finală prin hotărâre a Consiliului Local.

14.1. Cadrul Legal General și Rolul Avizelor

Elaborarea și aprobarea oricărui Plan Urbanistic General, inclusiv cel al Comunei Domnești, este un proces care implică obligatoriu obținerea avizelor de la o serie de instituții și organisme centrale și teritoriale. Aceste avize nu reprezintă o formalitate, ci un mecanism esențial de control al legalității și oportunității propunerilor. Rolul lor este de a verifica conformitatea documentației cu legislația specifică fiecărui domeniu (mediu, transport, cultură, apărare etc.) și de a asigura că dezvoltarea urbanistică locală nu intră în conflict cu interese strategice naționale sau regionale.

Conform Legii nr. 350/2001, obținerea tuturor avizelor solicitate prin certificatul de urbanism este o condiție prealabilă și obligatorie pentru supunerea documentației PUG spre aprobare. Fiecare aviz confirmă că propunerile din PUG respectă cadrul normativ specific domeniului respectiv. Lista completă și detaliată a instituțiilor avizatoare pentru PUG Domnești, împreună cu temeiurile legale specifice care impun solicitarea avizului, este prezentată în **Anexa 3** la prezentul Memoriu General. Această listă este stabilită de autoritatea publică locală, cu sprijinul arhitectului-șef și al proiectantului, în funcție de specificul teritoriului și de complexitatea problematicilor abordate.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Memoriu General

14.2. Etapele Specifice Procesului de Avizare și Aprobare

Fluxul procedural pentru avizarea și aprobarea PUG este unul secvențial, în care finalizarea unei etape condiționează începerea următoarei. Conform legislației și metodologiei USTGU, principalele etape includ:

- **Pregătirea documentației PUG pentru avizare:** După finalizarea studiilor de fundamentare și elaborarea formei preliminare a PUG, elaboratorul pregătește seturile complete de documente (piese scrise și desenate) necesare pentru fiecare avizator în parte. Această etapă include Memoriul General, Regulamentul Local de Urbanism în forma propusă și Planșele de Reglementări.
- **Obținerea avizelor sectoriale:** Documentația este transmisă oficial către toate instituțiile avizatoare menționate în Anexa 3. Elaboratorul, în colaborare cu beneficiarul (Primăria Comunei Domnești), gestionează acest proces, răspunzând la eventualele observații și realizând completările necesare. Metodologia USTGU prevede utilizarea modulului AI_AVIZE_MATCH pentru a eficientiza acest proces prin verificarea automată a corespondenței dintre propunerile PUG și cerințele-standard ale avizatorilor.
- **Avizul Arhitectului Șef al Județului Ilfov:** După obținerea majorității avizelor sectoriale, documentația se supune analizei în cadrul Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism (CTATU) de la nivelul Consiliului Județean Ilfov. În urma avizului favorabil al CTATU, Arhitectul Șef al județului emite avizul unic, care confirmă coerența și corectitudinea tehnică a documentației.
- **Consultarea Publică Finală:** Proiectul PUG, în forma avizată, este supus unei ultime etape de consultare publică, pentru a asigura validarea sa socială, în conformitate cu prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională. Detaliile acestui proces sunt prezentate în capitolul următor.
- **Aprobarea de către Consiliul Local Domnești:** Pe baza tuturor avizelor favorabile obținute și a raportului consultării publice finale, proiectul PUG este supus dezbaterii și aprobării prin Hotărâre a Consiliului Local al Comunei Domnești. Odată aprobat, PUG-ul și RLU-ul aferent devin acte cu putere normativă 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

Memoriu General

14.3. Asigurarea Transparenței în Procesul de Avizare

Transparența este un principiu fundamental al bunei guvernante și o condiție esențială pentru legitimitatea procesului de aprobare a PUG. Administrația publică a Comunei Domnești, împreună cu elaboratorul, va asigura o comunicare proactivă și accesul neîngrădit la informații pe tot parcursul procesului de avizare.

Măsurile concrete de asigurare a transparenței vor include:

- **Publicarea pe portalul dedicat PUG și pe site-ul primăriei** a listei complete a avizelor necesare și a stadiului actualizat al obținerii acestora, permițând oricărui cetățean să urmărească în timp real progresul.
- **Disponibilizarea pentru public** a observațiilor principale formulate de avizatori și a modului în care acestea au fost soluționate în documentația PUG, cu respectarea normelor privind informațiile clasificate, dacă este cazul.
- **Comunicarea clară a calendarului estimat** pentru fiecare etapă de avizare și informarea publicului cu privire la eventualele întârzieri și motivele acestora.

Prin aceste măsuri, se urmărește transformarea procesului de avizare dintr-o procedură administrativă internă într-un demers deschis, pe care comunitatea îl poate înțelege și monitoriza, crescând astfel gradul de încredere în deciziile administrației locale.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Memoriu General

15. STRATEGIA DE CONSULTARE PUBLICĂ CONTINUĂ ȘI INTEGRARE A FEEDBACK-ULUI CETĂȚENILOR COMUNEI DOMNEȘTI

Implicarea activă și constantă a cetățenilor în procesul de planificare urbană nu se încheie odată cu aprobarea Planului Urbanistic General (PUG), ci reprezintă un pilon fundamental pentru o implementare de succes și pentru relevanța pe termen lung a acestuia. Acest capitol definește strategia de consultare publică continuă pentru Comuna Domnești, un cadru conceput pentru a transforma participarea dintr-un eveniment singular, impus de lege, într-un proces permanent de dialog și co-creare. Strategia este aliniată principiilor metodologice din Modulul 04 (Consultare Publică Eficientă) și Modulul 10 (Monitorizare și Revizuire Dinamică) ale cadrului USTGU, asigurând că dezvoltarea comunei rămâne constant conectată la nevoile și aspirațiile în schimbare ale comunității.

Scopul acestei strategii este de a crea un ecosistem de participare publică, în care cetățenii, societatea civilă și mediul de afaceri local devin parteneri activi ai administrației în modelarea viitorului comunei. Se urmărește stabilirea unor canale de comunicare diverse, accesibile și permanente, precum și a unor mecanisme clare prin care feedback-ul colectat este analizat, integrat și valorificat în deciziile administrative. Prin aceasta, PUG-ul devine un instrument viu, care evoluează odată cu comunitatea pe care o deservește, asigurând o dezvoltare armonioasă și sustenabilă pe termen lung.

15.1. Principii Fundamentale ale Participării Publice Continue

Strategia de consultare se bazează pe cinci principii directoare, care ghidează toate acțiunile și instrumentele propuse pentru a asigura un dialog constructiv și eficient.

- **Accesibilitate:** Toate canalele de comunicare și instrumentele de participare trebuie să fie diverse, ușor de înțeles și de utilizat de către toate segmentele populației, inclusiv de către grupurile vulnerabile sau mai puțin digitalizate.
- **Receptivitate:** Administrația locală își asumă un angajament ferm de a analiza toate opiniile, sesizările și propunerile primite și de a oferi un răspuns argumentat, în termene rezonabile, explicând modul în care feedback-ul a fost luat în considerare.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Memoriu General

- **Proactivitate:** Informarea cetățenilor despre proiectele în derulare, despre modificările propuse și despre oportunitățile de implicare nu va fi una pasivă, ci una activă, utilizând multiple canale pentru a ajunge la un public cât mai larg.
- **Continuitate:** Dialogul cu comunitatea nu se va limita la momentele impuse de lege (aprobarea PUG, PUZ), ci va fi un proces permanent, integrat în activitatea curentă a administrației și în ciclul de viață al tuturor proiectelor majore.
- **Educație și Capacitare:** Se vor desfășura acțiuni de informare și educare pentru a sprijini înțelegerea de către cetățeni a conceptelor de urbanism, a rolului PUG și a modului în care se pot implica eficient în procesul decizional, transformându-i din spectatori în participanți informați.

15.2. Metode și Instrumente de Consultare Publică Post-Aprobare PUG

Pentru a pune în practică principiile enunțate, se va implementa un mix de instrumente tradiționale și digitale, adaptate diverselor nevoi de comunicare.

5.2.1. Consultări Periodice și Dezbateri Tematice

- Organizarea unor întâlniri publice anuale pentru a prezenta raportul de monitorizare a implementării PUG și pentru a colecta un feedback general de la comunitate.
- Inițierea de dezbateri tematice dedicate, ori de câte ori se propun proiecte de anvergură cu impact major asupra comunității (ex: construcția unei noi școli, reconfigurarea unui spațiu public central, modificarea unui coridor de trafic), pentru a discuta în detaliu soluțiile și a integra propunerile cetățenilor încă din faza de proiectare.

5.2.2. Platforme Online Interactive și Canale Digitale de Comunicare

- **Portalul PUG Domnești:** O secțiune dedicată de pe site-ul primăriei va deveni punctul central de informare și participare. Aceasta va include o secțiune de feedback (PROP_FEEDBACK_STREAM), unde cetățenii vor putea încărca propuneri structurate, și hărți interactive (PROP_LAYER_PUBLIC), care vor permite localizarea precisă a problemelor sau sugestiilor direct pe teritoriul comunei.
- **Canale de Comunicare Directă:** O adresă de email dedicată și o linie telefonică specială vor fi puse la dispoziția cetățenilor pentru comunicare directă cu Unitatea de Implementare a PUG (UIPUG).



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Memoriu General

- **Instrumente Digitale Suplimentare:** Se vor utiliza sondaje online periodice pentru a evalua percepția publică și se va asigura o informare rapidă prin intermediul paginii oficiale de social media a primăriei, direcționând utilizatorii către canalele oficiale pentru feedback structurat.

5.2.3. Parteneriate cu Societatea Civilă și Grupuri de Inițiativă Locală

- Se va dezvolta o colaborare constantă cu organizațiile non-guvernamentale locale, asociațiile de proprietari, grupurile de tineri și alte forme de organizare civică. Aceste parteneriate sunt esențiale pentru a disemina informația și a colecta feedback de la segmente diverse și greu accesibile ale populației.
- Se vor sprijini logistic și informațional inițiativele civice care sunt aliniate la obiectivele PUG, precum proiectele de înverzire a spațiilor dintre blocuri, evenimentele comunitare sau campaniile de conștientizare ecologică.

15.3. Mecanisme de Colectare, Analiză și Integrare a Feedback-ului Civic

Pentru ca participarea publică să fie eficientă, nu este suficientă doar colectarea de opinii, ci este necesar un mecanism riguros de procesare și integrare a acestora.

- **Înregistrarea Centralizată:** Toate propunerile și sesizările primite prin oricare dintre canalele de comunicare vor fi centralizate într-o bază de date unică, gestionată de UIPUG. Acest Jurnal al Consultării Publice Continue, parte din CORE_DATA, va asigura trasabilitatea fiecărei solicitări.
- **Analiza Periodică:** UIPUG va analiza trimestrial feedback-ul colectat, îl va clasifica pe domenii de relevanță (infrastructură, mediu, servicii publice etc.) și va elabora rapoarte sintetice către Primar și Consiliul Local.
- **Răspuns Argumentat:** Fiecare propunere sau sesizare relevantă va primi un răspuns oficial și argumentat din partea administrației, explicând dacă și cum va fi luată în considerare. Această transparență este crucială pentru menținerea încrederii.
- **Integrarea în Documentații:** Propunerile validate vor fi integrate în mod formal în documentațiile administrative: fie prin inițierea unor proceduri de actualizare punctuală a PUG (revizuirii adaptive), fie prin fundamentarea unor noi Planuri Urbanistice Zonale (PUZ), Planuri Urbanistice de Detaliu (PUD) sau proiecte de investiții. Datele colectate



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Memoriu General

(PROP_CIVIC, SID_CIVIC) vor fi integrate în baza de date centrală a PUG, asigurând fundamentarea deciziilor viitoare.

15.4. Rolul Unității de Implementare a PUG (UIPUG)

Unitatea de Implementare a PUG (sau o structură similară din cadrul Primăriei Domnești) va fi pivotul central al acestei strategii.

Responsabilitățile sale cheie vor include:

- Gestionarea tuturor canalelor de comunicare cu publicul.
- Organizarea logistică a consultărilor publice periodice și tematice.
- Analiza tehnică preliminară și sintetizarea feedback-ului primit.
- Formularea de propuneri tehnice către factorii de decizie (Primar, Consiliul Local) pe baza feedback-ului colectat.
- Asigurarea transparenței prin informarea constantă a publicului privind stadiul solicitărilor.
- Promovarea activă a unei culturi a dialogului și a participării civice în comunitatea din Domnești.

Prin implementarea consecventă a acestei strategii, PUG-ul Comunei Domnești va depăși statutul de document tehnic, devenind o platformă vie pentru dezvoltare comunitară, un instrument adaptat continuu la nevoile reale și la aspirațiile legitime ale cetățenilor săi.

15.5. Sinteza Participării și a Propunerilor Colectate

Procesul de consultare publică a înregistrat o participare semnificativă, reflectând interesul comunității pentru viitorul localității. În cadrul dezbaterilor publice au participat, în total, un număr considerabil de cetățeni, iar prin intermediul canalelor online și fizice au fost colectate sute de observații, propuneri și sesizări. Acestea au fost primite de la persoane fizice, reprezentanți ai unor societăți comerciale (persoane juridice) și organizații non-guvernamentale (ONG-uri) active în comună.

Feedback-ul colectat a fost centralizat, anonimizat și analizat, fiind grupat pe teme majore de interes pentru a facilita o înțelegere coerentă a priorităților comunității. Principalele teme care au generat cel mai mare număr de propuneri și discuții au fost:



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Memoriu General

- **Infrastructura rutieră și mobilitatea:** Majoritatea observațiilor au vizat starea precară a străzilor, lipsa trotuarelor și a pistelor pentru biciclete, precum și congestia cronică de pe arterele principale (în special DJ 602). Cetățenii au solicitat investiții prioritare în modernizarea drumurilor și în dezvoltarea alternativelor de transport.
- **Infrastructura tehnico-edilitară:** Au fost semnalate numeroase probleme legate de lipsa rețelelor de apă și canalizare în zonele nou dezvoltate, presiunea scăzută a apei și necesitatea extinderii rețelei de gaze.
- **Dotări și servicii publice:** S-a evidențiat un deficit acut de locuri în grădinițe și școli, precum și necesitatea dezvoltării unor spații verzi, parcuri și locuri de joacă.
- **Dezvoltarea urbanistică și calitatea locuirii:** Au fost formulate propuneri pentru un control mai riguros al noilor construcții, protejarea zonelor verzi existente și reglementarea mai clară a dezvoltărilor imobiliare.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Memoriu General

16. CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI STRATEGICE FINALE PENTRU DEZVOLTAREA DURABILĂ A COMUNEI DOMNEȘTI

Acest capitol final reprezintă componenta esențială a Planului Urbanistic General (PUG) al Comunei Domnești, având rolul de a sintetiza principalele concluzii desprinse din analiza complexă a teritoriului administrativ și de a formula recomandări strategice clare și acționabile pentru dezvoltarea sa viitoare. Elaborat în conformitate cu metodologia USTGU (Ultimate Self TXT GIS Urbanism) și cu respectarea cadrului legislativ național și a directivelor europene relevante, acest capitol subliniază importanța PUG nu doar ca document normativ, ci și ca instrument activ și dinamic de planificare și management teritorial, orientat spre asigurarea unei dezvoltări durabile și a creșterii calității vieții pentru locuitorii comunei Domnești.

Concluziile și recomandările formulate aici sunt fundamentate pe o înțelegere integrată a specificului local, a potențialului existent, a disfuncționalităților identificate și a tendințelor de evoluție, așa cum au rezultat din studiile de fundamentare și analizele detaliate realizate în etapele anterioare ale elaborării PUG. Acest capitol nu reprezintă un punct final, ci un punct de plecare pentru acțiuni concrete, un ghid strategic pentru administrația publică locală, pentru investitori și pentru întreaga comunitate în efortul comun de a modela un viitor prosper și echilibrat pentru Comuna Domnești.

16.1. Sinteza Concluziilor Principale ale Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Analiza aprofundată a teritoriului Comunei Domnești, realizată în cadrul procesului de elaborare a prezentului Plan Urbanistic General, a reliefat o serie de aspecte definitorii, atât în ceea ce privește atuurile și oportunitățile de dezvoltare, cât și în ceea ce privește provocările și disfuncționalitățile ce necesită o atenție strategică. Deși datele specifice sunt detaliate în capitolele analitice anterioare ale Memoriului PUG, se pot contura următoarele concluzii generale pe principalele domenii de analiză:

- **Cadrul Natural și Resursele de Mediu – Concluzii Principale:** Comuna Domnești beneficiază de un cadru natural specific Câmpiei Vlăsiei, cu un potențial agricol ridicat, dar și cu vulnerabilități specifice. Teritoriul este caracterizat de un relief relativ plat, traversat de râurile Ciorogârla și Sabar, care constituie atât o resursă peisagistică, cât și o sursă de risc la inundații pe o suprafață de circa 250 ha. Au fost identificate zone cu valoare 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

Memoriu General

ce necesită măsuri de protecție, dar și presiuni antropice crescute asupra ecosistemelor, generate de dezvoltarea extensivă. Calitatea generală a mediului indică necesitatea unor măsuri de îmbunătățire, în special în ceea ce privește managementul deșeurilor și monitorizarea surselor de poluare asociate traficului.

- **Populația și Dinamica Socială – Concluzii Principale:** Populația Comunei Domnești prezintă o evoluție demografică de creștere accelerată, specifică zonelor periurbane, alimentată de un spor migratoriu pozitiv. Structura pe grupe de vârstă indică o pondere importantă a populației tinere și adulte, ceea ce generează o presiune semnificativă asupra infrastructurii educaționale. Accesul la servicii sociale și de sănătate necesită îmbunătățiri, în special în noile zone rezidențiale. Au fost identificate nevoi specifice legate de dotări pentru petrecerea timpului liber și de consolidarea coeziunii sociale într-o comunitate în rapidă transformare.
- **Economia Locală și Activitățile Productive – Concluzii Principale:** Profilul economic al comunei este dominat de sectorul agricol și de servicii, cu o dependență puternică de polul economic al Bucureștiului. Piața muncii locală se caracterizează printr-un grad ridicat de navetism. Infrastructura de afaceri necesită extindere și modernizare pentru a atrage noi investiții și pentru a diversifica oferta de locuri de muncă. Există oportunități de valorificare a resurselor locale, în special în domeniul serviciilor conexe locuirii și în dezvoltarea unor lanțuri scurte de aprovizionare agricolă.
- **Utilizarea Terenurilor și Funcțiunile Urbane – Concluzii Principale:** Structura actuală a utilizării terenurilor relevă o predominanță a funcțiunii rezidențiale, dezvoltată extensiv în ultimul deceniu, adesea în detrimentul terenurilor agricole. Au fost identificate zone cu conflicte funcționale între locuire și activități economice, precum și o presiune imobiliară constantă care necesită o reglementare riguroasă. Densitatea construcțiilor este relativ redusă, dar dezvoltarea fragmentată generează un peisaj urban neunitar. Există oportunități de regenerare urbană a unor foste zone productive și un necesar de extindere controlată a intravilanului pentru a acomoda creșterea demografică.
- **Circulația, Transportul și Accesibilitatea – Concluzii Principale:** Rețeaua stradală asigură parțial legăturile interne și externe, fiind suprasolicitată de traficul de tranzit și de navetism. Arterele principale, precum DJ 602 (Prelungirea Ghencea), funcționează la limita capacității, generând puncte de congestie, în special la intersecția cu Șoseaua de Centură.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Memoriu General

Transportul public nu acoperă corespunzător nevoile de mobilitate, iar infrastructura pentru mobilitatea alternativă (pietonală, velo) este deficitară, necesitând dezvoltarea unor rețele dedicate.

- **Echiparea Tehnico-Edilitară – Concluzii Principale:** Rețelele de utilități publice (apă, canalizare) acoperă parțial necesarul localității, existând zone extinse, nou construite, cu un deficit major de echipare edilitară. Rețelele existente sunt adesea subdimensionate. Managementul deșeurilor, cu un grad de acoperire de 65% în satele componente, necesită îmbunătățiri substanțiale în ceea ce privește infrastructura de colectare selectivă. Se impune o coordonare a lucrărilor la rețele și implementarea unui cadastru edilitar digital.
- **Patrimoniul Cultural și Natural – Concluzii Principale:** Comuna Domnești deține elemente de patrimoniu cultural și natural care necesită măsuri specifice de protecție și valorificare. Starea de conservare a patrimoniului construit este vulnerabilă la presiunile imobiliare, iar peisajul natural este amenințat de dezvoltarea necontrolată. Există un potențial de integrare a patrimoniului în proiecte de dezvoltare locală, contribuind la consolidarea identității comunitare și la creșterea atractivității turistice.

16.2. Recomandări Strategice Finale pentru Dezvoltarea Durabilă a Comunei Domnești

Pe baza concluziilor desprinse din analiza teritorială, Planul Urbanistic General al Comunei Domnești propune un set de recomandări strategice, articulate pe axe prioritare, menite să ghideze dezvoltarea localității pe termen mediu și lung într-o manieră durabilă, echilibrată și orientată spre creșterea calității vieții.

- **Axa Strategică 1: Dezvoltare Economică Locală Diversificată și Sustenabilă**
 - **Recomandare 1.1:** Stimularea antreprenoriatului local și atragerea de investiții în servicii conexe locuirii și în unități de producție nepoluante, prin crearea unui mediu de afaceri favorabil și a unei infrastructuri de suport în zonele definite prin PUG.
 - **Recomandare 1.2:** Sprijinirea modernizării agriculturii și promovarea produselor locale prin facilitarea accesului la piețe de desfacere și încurajarea asocierii producătorilor.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Memoriu General

- **Recomandare 1.3:** Dezvoltarea infrastructurii de afaceri, precum un parc logistic de mici dimensiuni în proximitatea coridoarelor de transport majore, pentru a crea noi locuri de muncă și a reduce navetismul.
- **Recomandare 1.4:** Valorificarea sustenabilă a potențialului turistic și de agrement, prin dezvoltarea unor servicii și trasee tematice.
- **Axa Strategică 2: Creșterea Calității Vieții și Coeziunii Sociale**
 - **Recomandare 2.1:** Asigurarea accesului echitabil la servicii publice, prin modernizarea și extinderea infrastructurii educaționale (reabilitare școli, construcție grădinițe noi), sanitare (modernizare dispensar) și sociale.
 - **Recomandare 2.2:** Îmbunătățirea condițiilor de locuire, prin reglementarea coerentă a dezvoltărilor rezidențiale noi și prin programe de sprijin pentru reabilitarea fondului locativ existent.
 - **Recomandare 2.3:** Dezvoltarea și amenajarea unui sistem integrat de spații publice de calitate (parcuri, locuri de joacă, zone pietonale), distribuit echilibrat în teritoriu.
 - **Recomandare 2.4:** Promovarea identității locale și a vieții comunitare, prin sprijinirea evenimentelor culturale și protejarea patrimoniului.
- **Axa Strategică 3: Protecția Mediului Înconjurător și Adaptarea la Schimbările Climatice**
 - **Recomandare 3.1:** Protejarea capitalului natural prin extinderea suprafețelor împădurite, protecția cursurilor de apă și a biodiversității.
 - **Recomandare 3.2:** Implementarea unor măsuri de reducere a poluării prin managementul traficului, modernizarea sistemului de management al deșeurilor și creșterea eficienței energetice a clădirilor.
 - **Recomandare 3.3:** Elaborarea și implementarea unor planuri de adaptare la schimbările climatice, cu focus pe gestionarea riscului de inundații prin soluții bazate pe natură.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Memoriu General

- **Recomandare 3.4:** Crearea unei rețele de infrastructură verde-albastră (coridoare ecologice, spații verzi) pentru îmbunătățirea microclimatului și creșterea rezilienței.
- **Axa Strategică 4: Modernizarea și Extinderea Infrastructurii Tehnico-Edilitare și de Transport**
 - **Recomandare 4.1:** Continuarea programelor de extindere și modernizare a rețelelor de apă potabilă și canalizare pentru acoperirea integrală a intravilanului.
 - **Recomandare 4.2:** Modernizarea și ierarhizarea rețelei de drumuri, cu accent pe creșterea siguranței rutiere, fluidizarea traficului pe DJ 602 și amenajarea de trotuare și piste pentru bicicliști.
 - **Recomandare 4.3:** Îmbunătățirea sistemului de transport public în context metropolitan pentru a oferi o alternativă viabilă la transportul individual.
 - **Recomandare 4.4:** Dezvoltarea infrastructurii de telecomunicații (fibră optică, 5G) pentru a sprijini digitalizarea.
 - **Recomandare 4.5:** Optimizarea sistemului de iluminat public prin tehnologie LED și sisteme de telegestiune.
- **Axa Strategică 5: Consolidarea Capacității Administrative și Promovarea Guvernanței Participative**
 - **Recomandare 5.1:** Creșterea capacității administrative a Primăriei Comunei Domnești în domeniul urbanismului, prin formarea personalului și utilizarea instrumentelor digitale (GIS).
 - **Recomandare 5.2:** Asigurarea transparenței decizionale și implicarea activă a cetățenilor în procesul de planificare și implementare a proiectelor.
 - **Recomandare 5.3:** Dezvoltarea parteneriatelor intercomunitare pentru implementarea unor proiecte de anvergură regională.
 - **Recomandare 5.4:** Implementarea unui sistem eficient de monitorizare și evaluare a implementării PUG.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Memoriu General

16.3. Rolul Planului Urbanistic General ca Instrument Activ de Planificare

Planul Urbanistic General al Comunei Domnești, elaborat în spiritul metodologiei USTGU, nu este un document normativ static, ci un instrument viu, dinamic și proactiv de planificare și management teritorial. Rolul său activ se manifestă prin:

- **Ghidaj Strategic Continuu:** PUG oferă viziunea și obiectivele pe termen lung care orientează toate deciziile cu impact teritorial, reprezentând "constituția urbanistică" a localității.
- **Fundament pentru Decizii Coerente:** Prin reglementările sale clare, PUG asigură coerența intervențiilor, evitând dezvoltările haotice.
- **Catalizator al Dezvoltării:** PUG stimulează dezvoltarea, identificând zonele cu potențial, proiectele strategice și direcțiile prioritare, fiind baza pentru atragerea de finanțări.
- **Instrument de Monitorizare și Adaptare:** Prin sistemul de indicatori și mecanismele de revizuire, PUG permite evaluarea continuă și adaptarea strategiilor la noile realități. Modulul 10 USTGU este esențial în acest sens.
- **Platformă de Dialog și Colaborare:** Procesul de implementare a PUG este un exercițiu de governanță participativă, implicând toți actorii relevanți.
- **Bază pentru Digitalizare:** Fiind elaborat într-un sistem TXT_GIS, PUG-ul este pregătit pentru integrarea în platforme digitale de management urban, facilitând accesul la informații și analize avansate.

16.4. Anexe Conceptuale Generalizate pentru PUG Comuna Domnești, Județul Ilfov

Această secțiune prezintă structura generalizată a anexelor care însoțesc Planul Urbanistic General, adaptată pentru Comuna Domnești, conform cerințelor legislative și metodologice.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Memoriu General

ANEXA 1: HĂRȚI TEMATICE GENERALIZATE PENTRU PUG COMUNA DOMNEȘTI, JUDEȚUL ILFOV

Această anexă centralizează setul de planșe și hărți tematice esențiale, elaborate la scări adecvate, care fundamentează și ilustrează vizual propunerile Planului Urbanistic General. Fiecare planșă reprezintă o sinteză grafică a unei componente cheie a procesului de planificare, de la analiza teritoriului la propunerile de reglementare.

1. Planșa de Încadrare în Teritoriu:

- **Scop și Conținut:** Această planșă esențială poziționează comuna Domnești în contextul său geografic și administrativ extins, la nivel județean și regional. Ea evidențiază principalele coridoare de transport, precum Autostrada A1 și Șoseaua de Centură a Bucureștiului (DN CB), drumurile județene DJ 602 și DJ 401A, și relațiile funcționale cu localitățile învecinate (București, Ciorogârla, Chiajna, Bragadiru, Clinceni). De asemenea, sunt reprezentate cursurile de apă majore, râurile Ciorogârla și Sabar, și alte elemente structurante la scară largă, oferind o perspectivă indispensabilă pentru înțelegerea conexiunilor teritoriale și a influențelor externe care modelează dezvoltarea localității.

2. Planșa Situației Existente (Analiza Cadrului Natural și Construit):

- **Scop și Conținut:** Reprezintă o radiografie detaliată a stării actuale a teritoriului comunei Domnești. Planșa documentează cadrul natural (relief, hidrografie, tipuri de sol, vegetație), fondul funciar (categorii de folosință), rețelele tehnico-edilitare majore, căile de comunicație, fondul construit existent (cu tipologii și regim de înălțime), precum și elementele de patrimoniu și zonele de risc natural (în special cele inundabile). Această reprezentare cartografică constituie baza factuală pentru întregul diagnostic teritorial și fundamentează toate propunerile de intervenție.

3. Planșa Disfuncționalităților Teritoriale Identificate:

- **Scop și Conținut:** Această planșă are un rol diagnostic, evidențiind grafic problemele și conflictele identificate în teritoriu. Sunt marcate zonele cu deficite de infrastructură (străzi neasfaltate, lipsa rețelelor de apă și canalizare), conflictele funcționale (ex: locuințe adiacente unor activități industriale), punctele de congestie în trafic, zonele degradate sau subutilizate și arealele expuse la riscuri care nu sunt gestionate corespunzător. Această



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Memoriu General

sinteză vizuală a problemelor fundamentează necesitatea și urgența intervențiilor propuse prin PUG.

4. Planșa Propunerilor de Zonificare Funcțională Conceptuală:

- **Scop și Conținut:** Aceasta este una dintre planșele de bază ale PUG, reprezentând transpunerea grafică a viziunii de dezvoltare spațială. Ea delimitează Unitățile Teritoriale de Referință (UTR-uri) și stabilește regimul urbanistic general pentru fiecare: funcțiuni dominante, complementare și interzise, precum și orientări privind densitatea (POT, CUT) și regimul de înălțime. Planșa oferă o imagine clară a modului în care se dorește organizarea viitoare a teritoriului, asigurând coerență și predictibilitate.

5. Planșa Rețelelor Majore de Infrastructură Propuse (Concept):

- **Scop și Conținut:** Planșa prezintă viziunea integrată asupra dezvoltării infrastructurii majore, incluzând propuneri pentru modernizarea și extinderea rețelelor de transport (rutier, velo, pietonal), a rețelelor tehnico-edilitare magistrale și a sistemului de spații verzi (infrastructura verde-albastră). Sunt reprezentate traseele conceptuale pentru noi artere, coridoare ecologice sau magistrale de utilități, asigurând o planificare coordonată și rezervarea terenurilor necesare.

6. Planșa Zonelor cu Restricții și Protecții (Concept):

- **Scop și Conținut:** Această planșă centralizează toate constrângerile de construire, delimitând zonele supuse unor regimuri speciale de protecție (monumente istorice, arii naturale protejate, zone de protecție sanitară) și zonele cu restricții generate de riscuri naturale sau antropice (zone inundabile, culoare de siguranță pentru infrastructuri). Aceasta are un rol esențial în asigurarea siguranței și în protejarea valorilor de patrimoniu.

7. Planșa Unităților Teritoriale de Referință (UTR-uri) - Schema Directoare:

- **Scop și Conținut:** Reprezintă documentul cartografic fundamental pentru aplicarea Regulamentului Local de Urbanism (RLU). Planșa delimitează cu precizie fiecare UTR, atribuindu-i un cod unic care face legătura directă cu articolele corespunzătoare din RLU. Aceasta permite identificarea fără echivoc a reglementărilor aplicabile oricărei parcele de pe teritoriul comunei.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Memoriu General

8. Alte planșe tematice relevante pentru Comuna Domnești:

- **Scop și Conținut:** Pe baza specificului local, relevat de studiile de fundamentare, setul de planșe este completat cu hărți dedicate, precum: **Planșa Potențialului Agricol**, care detaliază clasele de fertilitate și fundamentează politicile de protecție a terenurilor agricole; **Planșa Zonelor de Intervenție Prioritară**, care evidențiază perimetrele propuse pentru proiecte strategice de regenerare urbană sau dezvoltare de infrastructură; și **Planșa Dotărilor Publice Propuse**, care localizează noile școli, grădinițe sau centre comunitare, demonstrând acoperirea echilibrată a necesarului în teritoriu.

Notă: Toate planșele vor fi elaborate în conformitate cu standardele cartografice și de reprezentare GIS, georeferențiate în sistem de proiecție național Stereografic 1970, și vor fi însoțite de legende detaliate pentru a asigura o interpretare corectă și unitară.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Memoriu General

ANEXA 2: LISTA PRINCIPALELOR INSTITUȚII AVIZATOARE PENTRU PUG COMUNA DOMNEȘTI, JUDEȚUL ILFOV

Acest capitol detaliază cadrul procedural și legal care guvernează etapele de avizare a Planului Urbanistic General (PUG) pentru Comuna Domnești. Procesul de avizare este o componentă esențială în elaborarea documentației, având rolul de a asigura conformitatea propunerilor cu legislația în vigoare, corelarea cu politicile sectoriale și strategiile de dezvoltare de rang superior, precum și validarea tehnică a soluțiilor urbanistice. Parcurgerea corectă și transparentă a acestui flux este o condiție fundamentală pentru ca PUG-ul să devină un document de autoritate, opozabil terților și un instrument eficient de management teritorial.

Elaborarea și aprobarea oricărui Plan Urbanistic General, inclusiv cel al Comunei Domnești, este un proces care implică obligatoriu obținerea avizelor de la o serie de instituții și organisme centrale și teritoriale. Aceste avize nu reprezintă o formalitate, ci un mecanism esențial de control al legalității și oportunității propunerilor. {"Obținerea tuturor avizelor solicitate prin certificatul de urbanism este o condiție prealabilă și obligatorie pentru supunerea documentației PUG spre aprobare."} [Parlamentul României; „Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul”; 2001]. Rolul lor este de a verifica conformitatea documentației cu legislația specifică fiecărui domeniu – mediu, transport, cultură, apărare – și de a garanta că dezvoltarea locală nu intră în conflict cu interese strategice naționale sau regionale.

1. Cadrul Legal și Procedural al Avizării

Procesul de avizare este strict reglementat de Legea nr. 350/2001, care stabilește etapele, responsabilitățile și ierarhia instituțională. Fluxul procedural este unul secvențial, în care finalizarea unei etape condiționează începerea următoarei. Acesta include pregătirea documentației, obținerea avizelor sectoriale, avizul unic de la nivel județean prin intermediul Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism (CTATU), și în final, aprobarea prin Hotărâre a Consiliului Local.

Transparența este un principiu fundamental al acestui proces. Administrația publică a Comunei Domnești, împreună cu elaboratorul, va asigura o comunicare proactivă și accesul neîngrădit la informații pe tot parcursul procesului de avizare. Aceasta include publicarea listei complete a avizelor necesare și a stadiului actualizat al obținerii acestora, permițând oricărui cetățean să urmărească în timp real progresul. Prin aceste măsuri, se urmărește transformarea procesului 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

Memoriu General

avizare dintr-o procedură administrativă internă într-un demers deschis, pe care comunitatea îl poate înțelege și monitoriza, crescând astfel gradul de încredere în deciziile administrației locale.

2. Lista Organismelor și Instituțiilor Avizatoare

Lista instituțiilor și organismelor care, conform legislației și Caietului de Sarcini aferent contractului de servicii nr. 20501/24.06.2022, trebuie să emită avize, acorduri sau puncte de vedere asupra documentației PUG pentru Comuna Domnești este prezentată mai jos. Această listă este una orientativă, fiind detaliată și completată pe parcursul procesului de elaborare a PUG, în funcție de cerințele legale specifice și de particularitățile teritoriului. Pentru fiecare instituție este menționat domeniul principal de competență în contextul avizării.

A. Autorități și Instituții la Nivel Județean și Regional:

- 1. Consiliul Județean Ilfov:** Emite avizul unic, care centralizează punctele de vedere ale organismelor de la nivel județean și verifică coerența PUG-ului cu Planul de Amenajare a Teritoriului Județean (PATJ).
- 2. Agenția pentru Protecția Mediului Ilfov:** Avizează documentația din perspectiva protecției mediului, în urma procedurii de evaluare de mediu.
- 3. Direcția de Sănătate Publică Ilfov:** Verifică respectarea normelor de igienă și sănătate publică, în special în ceea ce privește zonele de protecție sanitară.
- 4. Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Dealul Spirii" București-Ilfov:** Avizează documentația din perspectiva prevenirii și gestionării situațiilor de urgență (risc de incendiu, inundații etc.).
- 5. Inspectoratul Județean de Poliție Ilfov:** Emite aviz privind aspectele de siguranță publică și organizarea circulației.
- 6. Direcția Silvică:** Avizează propunerile care au impact asupra fondului forestier.
- 7. Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ilfov:** Verifică corectitudinea suportului topografic și a datelor cadastrale.
- 8. Oficiul de Studii Pedologice și Agrochimice:** Emite aviz privind protecția solurilor, în special a celor cu potențial agricol ridicat.

B. Autorități și Instituții la Nivel Național:



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Memoriu General

9. **Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației:** Avizează PUG-ul din perspectiva coerenței cu politicile naționale de dezvoltare teritorială.
10. **Ministerul Culturii și Identității Naționale:** Emite aviz pentru protejarea monumentelor istorice și a zonelor cu valoare culturală.
11. **Ministerul Apărării Naționale:** Avizează documentația în legătură cu zonele de interes strategic militar și servituțile aferente.
12. **Ministerul Afacerilor Interne:** Emite aviz privind aspecte de ordine și siguranță publică de interes național.
13. **Ministerul Justiției:** Emite aviz în legătură cu terenurile afectate de sistemul penitenciar, dacă este cazul.
14. **Ministerul Mediului, Apelor și Pădurilor:** Avizează aspectele strategice privind resursele de apă și fondul forestier național.
15. **Ministerul Transporturilor:** Emite aviz pentru propunerile care afectează infrastructura de transport de interes național (autostrăzi, căi ferate).
16. **Ministerul Sănătății:** Avizează politicile de sănătate publică la scară largă.
17. **Serviciul Român de Informații:** Emite aviz privind zonele de securitate națională.
18. **Serviciul de Telecomunicații Speciale:** Avizează propunerile privind infrastructura de comunicații speciale.
19. **Agencia Națională pentru Resurse Minerale:** Emite aviz pentru zonele cu resurse minerale.

C. Administratori de Infrastructuri și Rețele:

20. **Compania Națională de Administrare a Infrastructurii Rutiere (CNAIR):** Emite aviz pentru orice intervenție în zona drumurilor naționale și a autostrăzilor.
21. **Căile Ferate Române (CFR):** Avizează intervențiile în proximitatea infrastructurii feroviare.
22. **Administrația Națională "Apele Române":** Emite aviz pentru lucrările care afectează cursurile de apă și zonele de protecție ale acestora.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Memoriu General

23. Furnizorii de utilități: Se solicită avize de la toți operatorii de rețele tehnico-edilitare (energie electrică – Transelectrica S.A., gaze – Distrigaz Sud S.A., apă, canalizare, telecomunicații) pentru a asigura coordonarea dezvoltării infrastructurii.

Obținerea tuturor avizelor necesare este o condiție esențială pentru aprobarea legală și implementarea cu succes a Planului Urbanistic General, asigurând că dezvoltarea viitoare a comunei Domnești este una coerentă, sigură și sustenabilă.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Memoriu General

ANEXA 3: PRINCIPII DE DEZVOLTARE DURABILĂ USTGU PENTRU PUG COMUNA DOMNEȘTI, JUDEȚUL ILFOV

Această anexă stabilește setul de principii directoare care fundamentează viziunea strategică și reglementările Planului Urbanistic General (PUG) pentru Comuna Domnești. Lista completă a celor 40 de Principii Fundamentale de Planificare Urbană, definite în cadrul metodologiei USTGU (Ultimate Self TXT GIS Urbanism), reprezintă cadrul conceptual integral pentru o dezvoltare teritorială coerentă și durabilă. Din acest set exhaustiv, a fost extras un grup de principii prioritare, selectate pentru a răspunde în mod direct și eficient provocărilor și oportunităților specifice comunei, așa cum au fost identificate în urma analizei diagnostic.

Selecția principiilor prioritare nu este un demers arbitrar, ci rezultatul unui proces analitic riguros, fundamentat pe concluziile studiilor de specialitate (Modul 02 USTGU) și pe direcțiile strategice conturate în urma consultărilor publice (Modul 04 USTGU). Aceste principii evidențiate constituie coloana vertebrală a strategiei de dezvoltare, ghidând formularea politicilor urbane și a proiectelor prioritare pentru a asigura o tranziție către un model de dezvoltare mai rezilient, echitabil și prosper. Prin urmare, ele vor servi drept criterii esențiale în procesul de luare a deciziilor și de monitorizare a implementării PUG.

Lista Celor 40 de Principii Fundamentale USTGU

Lista de mai jos prezintă cadrul complet al principiilor de planificare urbană din metodologia USTGU. Principiile marcate distinct (**bold**) reprezintă setul prioritar selectat pentru a ghida dezvoltarea Comunei Domnești.

A. Principii Strategice și de Guvernanță:

1. Principiul Coerenței Ierarhice și Legislative
2. Principiul Viziunii Strategice pe Termen Lung
3. **Principiul Bunei Guvernanțe Urbane**
4. **Principiul Cooperării Inter-administrative (Verticală și Orizontală)**
5. Principiul Fundamentării pe Studii Riguroase
6. **Principiul Transparenței Decizionale și al Datelor Deschise**
7. Principiul Monitorizării Continue și Evaluării Ex-Post



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Memoriu General

8. Principiul Flexibilității și Adaptabilității Normative

B. Principii de Sustenabilitate Ecologică și Reziliență:

9. Principiul Protecției Integrate a Patrimoniului și Mediului

10. Principiul Dezvoltării Durabile Integrate

11. Principiul Coerenței Sistemului Verde și Integrare Peisagistică

12. Principiul Prevalenței Dreptului la un Mediu Sănătos și Compensare Ecologică („Principiul Arborelui”)

13. Principiul „Poluatorul Plătește” și Responsabilitatea de Mediu

14. Principiul Siguranței și Rezilienței la Riscuri

15. Principiul Adaptării la Schimbări Climatice

16. Principiul Protecției Resurselor de Apă

17. Principiul Utilizării Eficiente a Terenului și Combaterea Extinderii Urbane Necontrolate

18. Principiul Managementului Inteligent al Deșeurilor și Economiei Circulare

C. Principii de Echitate Socială și Calitatea Vieții:

19. Principiul Echității Socio-Spațiale și Incluziunii

20. Principiul Participării Publice Active și Co-creării

21. Principiul Accesibilității Universale și Designului Incluziv

22. Principiul Calității Spațiului Public

23. Principiul Promovării Sănătății Publice prin Urbanism

24. Principiul Siguranței Urbane și Prevenirii Criminalității

25. Principiul Promovării Identității Locale și a Diversității Culturale

D. Principii de Dezvoltare Economică și Funcționalitate:

26. Principiul Dimensionării Funcționale Echilibrate (Alocare Statică)

27. Principiul Adaptabilității Funcționale (Alocare Dinamică)

28. Principiul Complementarității Funcționale și Evitării Monofuncționalității



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Memoriu General

29. Principiul Diversității Economice Locale și Susținerii Antreprenoriatului

30. Principiul Valorificării Potențialului Turistic (unde este cazul)

31. Principiul Securității Alimentare Locale

E. Principii Tehnice și de Implementare:

32. Principiul Dezvoltării Corelate cu Capacitatea Edilitară

33. Principiul Coordonării Infrastructurilor (Gri-Verde-Albastră)

34. Principiul Calității Arhitectural-Urbanistice (Baukultur)

35. Principiul Inovării Tehnologice, Sociale și de Governanță

36. Principiul Coparticipării Public-Privat-Comunitară

37. Principiul Prezervării Rezervelor Strategice de Teren

38. Principiul Implementării Fazate și Realiste

39. Principiul Digitalizării pentru Governanță și Servicii Eficiente

40. Principiul Integrării Holistice

Notă privind selecția principiilor prioritare:

Selecția și prioritizarea principiilor marcate pentru PUG Comuna Domnești a fost direct fundamentată pe concluziile strategice ale analizei diagnostic. Această selecție reflectă necesitatea de a răspunde celor patru direcții prioritare de acțiune identificate:

- 1. Consolidarea Infrastructurii:** Această direcție este direct adresată prin **Principiul 32 (Dezvoltării Corelate cu Capacitatea Edilitară)** și **Principiul 33 (Coordonării Infrastructurilor)**, care impun o corelare strictă între noile dezvoltări și existența rețelelor edilitare.
- 2. Diversificarea Economică:** Aceasta este susținută de **Principiul 29 (Diversității Economice Locale)**, care ghidează politicile de atragere a unor investiții variate, generatoare de locuri de muncă.
- 3. Crearea unei Identități Locale Puternice:** Această viziune este transpusă prin **Principiul 25 (Promovării Identității Locale)**, **Principiul 22 (Calității Spațiului Public)**, **Principiul 11 (Coerenței Sistemului Verde)** și **Principiul 9 (Protecției Integrate a Patrimoniului și Mediului)**.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Memoriu General

4. **Creșterea Capacității Administrative și a Guvernării:** Aceasta este sprijinită de un set de principii de bună guvernare: **Principiul 3 (Bunei Guvernări Urbane), Principiul 4 (Cooperării Inter-administrative), Principiul 6 (Transparenței Decizionale) și Principiul 20 (Participării Publice Active).**

În plus, **Principiul 17 (Utilizării Eficiente a Terenului) și Principiul 14 (Siguranței și Rezilienței la Riscuri)** au fost selectate ca fiind transversale și de o importanță critică pentru a controla expansiunea urbană haotică și pentru a gestiona riscurile naturale identificate. Acest set de principii prioritare va constitui un filtru decizional pentru toate propunerile viitoare, asigurând alinierea constantă la viziunea strategică a PUG pentru Comuna Domnești.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Memoriu General

ANEXA 4: GLOSAR DE TERMENI USTGU UTILIZAȚI ÎN PUG COMUNA DOMNEȘTI

Acest glosar definește principalii termeni specifici metodologiei USTGU (Ultimate Self TXT GIS Urbanism) utilizați în cuprinsul Planului Urbanistic General al Comunei Domnești. Scopul său este de a asigura o înțelegere unitară, corectă și transparentă a conceptelor, principiilor și instrumentelor care fundamentează această documentație de urbanism digitală și inteligentă. Pentru toți utilizatorii documentației – de la specialiști și avizatori, la reprezentanți ai administrației publice și cetățeni – acest glosar servește ca un instrument esențial pentru navigarea și interpretarea coerentă a propunerilor și reglementărilor PUG.

Metodologia USTGU reprezintă un cadru avansat de planificare, care integrează nativ datele geospațiale (GIS) cu documentele textuale (TXT) pentru a crea un sistem de urbanism auto-suficient și trasabil. Prin clarificarea acestor termeni, se facilitează dialogul dintre toți actorii implicați în procesul de dezvoltare teritorială și se consolidează caracterul predictibil și legal al deciziilor urbanistice.

1. Concepte Fundamentale de Date

În cadrul metodologiei USTGU, datele sunt structurate și clasificate pentru a asigura rigoare, trasabilitate și o calitate superioară a procesului decizional.

SINGULARITY_DATA

Reprezintă o informație atomică, punctuală și verificabilă, care funcționează ca o ancoră de certitudine în cadrul sistemului. Fiecare SINGULARITY_DATA este un fapt discret, o valoare precisă sau o entitate unică, extrasă dintr-o sursă de încredere și marcată distinct pentru a putea fi urmărită și validată automat. Exemple includ coordonate geografice precise, coduri SIRUTA, valori ale indicatorilor urbanistici (POT, CUT) dintr-un act normativ sau date specifice dintr-un studiu de fundamentare. Rolul acestor singularități este de a constitui "pilonii de adevăr" pe care se construiește întreaga arhitectură informațională a PUG.

CORE_DATA

Desemnează ansamblul de date esențiale, validate și structurate, care constituie nucleul informațional al unui proiect de planificare urbană. CORE_DATA include seturi de date fundamentale precum limita administrativă a UAT, rețeaua hidrografică, rețeaua majoră 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

Memoriu General

transport, date demografice agregate și, cel mai important, baza de date SINGULARITY_DATA. Acest nucleu este gestionat într-un mediu controlat, asigurându-se că toate analizele și propunerile PUG pornesc de la un set de informații coerent, actualizat și de înaltă calitate, eliminând astfel riscul de a fundamenta decizii strategice pe date eronate sau nevalidate.

2. Instrumente de Reglementare Proiectivă

Metodologia USTGU distinge clar între soluția de amenajare (viziunea spațială) și regula normativă care o implementează, prin două concepte complementare.

SUP (Soluție Urbanistică Proiectivă)

Reprezintă componenta conceptuală și creativă a planificării, descriind "ce" se dorește a se realiza în teritoriu. O SUP este o propunere de amenajare spațială, o viziune asupra unui traseu de infrastructură, a configurației unui spațiu public sau a unei noi zone funcționale. De exemplu, propunerea de a crea un coridor verde de-a lungul râului Ciorogârla, cu trasee pietonale și velo, este o SUP. Aceasta stabilește intenția și obiectivele de calitate, fără a intra în detaliile normative exacte.

RUP (Regulă Urbanistică Proiectivă)

Este instrumentul normativ care traduce o SUP în prevederi legale, concrete și aplicabile la nivel de parcelă, descriind "cum" se va implementa soluția. O RUP stabilește constrângerile, permisiunile și indicatorii urbanistici. Pentru exemplul coridorului verde de pe malul Ciorogârla, RUP-urile aferente ar putea include: instituirea unei zone de protecție de 30 de metri, interzicerea construcțiilor în această zonă, obligativitatea plantării cu specii autohtone și stabilirea unor condiții specifice pentru amenajarea aleilor. RUP este, așadar, componenta executabilă a planului, cea care se regăsește în Regulamentul Local de Urbanism.

3. Concepte de Integrare GIS

Integrarea nativă a datelor textuale și geografice este un pilon al metodologiei, realizat prin intermediul unor obiecte digitale hibride.

UTRTEXTGIS (Unitate Teritorială de Referință Hibridă)

Reprezintă conceptul central de zonificare în USTGU. Un UTR_TXT_GIS nu este doar un poligon pe o hartă, ci un obiect informațional complex care integrează:

A. componenta geografică (delimitarea precisă în format GIS);



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Memoriu General

B. componenta textuală (setul complet de reguli din RLU, în format digital, asociat direct acelei zone). Această abordare permite interogări automate, verificări de conformitate și o transparență totală: selectând o parcelă pe hartă, utilizatorul poate accesa instantaneu toate reglementările aplicabile, extrase direct din RLU.

PLANȘĂ_TXTGIS (Planșă Urbanistică Hibridă)

Este echivalentul digital și inteligent al planșei de reglementări tradiționale. O PLANȘĂ_TXT_GIS nu este o simplă imagine, ci un sistem de straturi de informații georeferențiate, în care fiecare element grafic (zonă, linie, punct) este direct conectat la baza de date normativă (RUP-uri). Acest format permite analize spațiale complexe, actualizări dinamice și generarea automată de rapoarte, transformând planșa dintr-un produs static într-un instrument de lucru interactiv și evolutiv.

4. Ierarhie și Clasificare Urbanistică

Pentru a gestiona complexitatea teritoriului, metodologia utilizează un sistem de clasificare ierarhic, flexibil și adaptabil.

CATEGORIE_URBANISTICĂ (INSULĂ)

Reprezintă nivelul superior de clasificare a zonelor funcționale, corespunzând unei utilizări majore a teritoriului, similar cu conceptul tradițional de "zonă funcțională". Exemple de categorii sunt: zona de locuințe, zona de activități economice, zona de spații verzi. O categorie definește caracterul general al unei porțiuni extinse din teritoriu.

SUBCATEGORIE_URBANISTICĂ

Este o diviziune a unei categorii, care introduce un grad mai mare de specificitate. De exemplu, în cadrul categoriei zona de locuințe, pot exista subcategoriile precum locuințe individuale cu regim redus de înălțime sau locuințe colective cu regim mediu de înălțime. Subcategoriile permit o reglementare mai nuanțată, adaptată caracteristicilor morfologice și funcționale ale diferitelor părți ale unei zone.

TRANSCATEGORIE_URBANISTICĂ

Reprezintă un tip de reglementare care se suprapune peste categoriile și subcategoriile de bază, introducând un set suplimentar de reguli. Transcategoriile sunt utilizate pentru a gestiona constrângeri sau oportunități specifice care nu sunt legate de funcțiunea dominantă. Exemple tipice sunt zonele de protecție (pentru monumente istorice sau resurse naturale) sau zonele cu



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Memoriu General

riscuri (inundabile, seismice), care impun reguli suplimentare indiferent dacă terenul se află într-o zonă de locuințe sau într-una economică.

5. Indicatori de Calitate și Certitudine

Metodologia USTGU pune un accent deosebit pe calitatea și trasabilitatea informației, utilizând indicatori specifici pentru a evalua datele de intrare și rezultatele procesului.

GCP (Gradul Certitudinii Produsului)

Este un indicator care măsoară nivelul de încredere și de validare al unui produs final (o analiză, o hartă, un raport). Scara GCP (de la E - Echivoc, la A - Acurat) reflectă rigoarea metodologică, calitatea datelor sursă și gradul de verificare la care a fost supus produsul. Un livrabil cu GCP "A" este considerat de cea mai înaltă calitate, fiind pe deplin auditat și fundamentat pe date verificate.

NCD (Nivelul Calității Datelor)

Este un indicator similar cu GCP, dar care se aplică datelor de intrare. El evaluează calitatea surselor de date înainte ca acestea să fie utilizate în analize, pe o scară de la E (Echivoc) la A (Acurat). O sursă de date cu NCD "A" (ex: date oficiale de la INS, măsurători topografice noi) este considerată de înaltă încredere, în timp ce o sursă cu NCD "E" (ex: o schiță neoficială, date neactualizate) necesită o validare riguroasă înainte de a fi utilizată.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Memoriu General

ANEXA 5: LISTA ACTELOR NORMATIVE PRINCIPALE LA BAZA ELABORĂRII PUG COMUNA DOMNEȘTI

Acest capitol servește drept referențial juridic fundamental pentru întreaga documentație de urbanism, având scopul de a centraliza și a prezenta principalele acte normative care au ghidat elaborarea Planului Urbanistic General (PUG) al Comunei Domnești. Lista asigură transparența și trasabilitatea procesului, demonstrând conformitatea propunerilor cu cadrul legislativ național și european în vigoare. Fiecare reglementare, de la legi organice la norme tehnice specifice, a fost analizată și integrată în mod corespunzător pentru a asigura soliditatea juridică și tehnică a planului.

Fundamentarea legală a unui PUG este un pilon esențial pentru validitatea și aplicabilitatea sa pe termen lung. Prin urmare, această anexă nu este o simplă enumerare, ci o sinteză a cadrului de reglementare care legitimează viziunea de dezvoltare, obiectivele strategice și regulile urbanistice propuse. Selecția actelor normative reflectă complexitatea procesului de planificare teritorială, acoperind domeniile principale ale urbanismului, construcțiilor, protecției mediului, patrimoniului cultural, transporturilor și proprietății, garantând o abordare integrată și responsabilă a dezvoltării comunei Domnești.

1. Legislație Fundamentală în Amenajarea Teritoriului și Urbanism

Acest subcapitol grupează actele normative care constituie piatra de temelie a oricărui demers de planificare urbană în România, definind principiile, ierarhia documentațiilor și procedurile de elaborare, avizare și aprobare.

- **Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul**, republicată, cu modificările și completările ulterioare, reprezintă actul normativ fundamental care reglementează activitatea de planificare spațială.
- **Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001** detaliază procedurile și conținutul documentațiilor de urbanism.
- **Hotărârea de Guvern nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism (RGU)**, republicată, stabilește cadrul normativ unitar la nivel național pentru proiectarea și dezvoltarea localităților.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Memoriu General

- **Ordinul MLPAT nr. 13N/1999 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic General" (indicativ GP038/99)**, oferă ghidajul specific pentru structura și conținutul PUG.
- **Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții**, republicată, reglementează procesul de autorizare, fiind direct influențată de prevederile PUG.

2. Legislație Specifică Domeniilor Conexe

Dezvoltarea urbanistică este un proces multidisciplinar, iar PUG-ul trebuie să integreze cerințele din multiple domenii conexe.

- **Protecția Mediului:**
 - **OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului**, cu modificările și completările ulterioare, stabilește cadrul general pentru evaluarea de mediu.
 - **Legea nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului.**
 - **Hotărârea de Guvern nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe.**
 - **Legea Apelor nr. 107/1996**, care reglementează protecția și managementul resurselor de apă.
- **Patrimoniu Cultural:**
 - **Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice**, republicată, impune reguli stricte pentru intervențiile în zonele protejate.
- **Proprietate și Cadastru:**
 - **Codul Civil (Legea nr. 287/2009)**, care definește regimul proprietății.
 - **Legea Cadastrului și a Publicității Imobiliare nr. 7/1996**, republicată.
 - **Legea Fondului Funciar nr. 18/1991**, republicată.
 - **Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției.**



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Memoriu General

- **Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică.**
- **Transport și Infrastructură:**
 - **Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor.**
 - **Normativul pentru proiectarea parcajelor, indicativ NP 24-2022.**
- **Alte Domenii Relevante:**
 - **Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, republicată.**
 - **Codul Silvic (Legea nr. 46/2008), pentru reglementarea zonelor forestiere.**
 - **Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică.**
 - **Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - zone protejate.**
 - **Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a - Zone de risc natural.**
 - **Hotărârea de Guvern nr. 382/2003 pentru Normele metodologice privind exigențele de conținut ale documentațiilor pentru zonele de riscuri naturale.**
 - **Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică.**

3. Documente Strategice și de Planificare de Rang Superior

PUG-ul Comunei Domnești se subordonează și trebuie să fie corelat cu documentațiile de planificare de rang superior, pentru a asigura coerența dezvoltării la nivel regional și național.

- **Planul de Amenajare a Teritoriului Național (PATN)**, cu toate secțiunile sale aprobate (Căi de comunicație, Ape, Zone protejate, Rețeaua de localități, Zone de risc natural).
- **Planul de Amenajare a Teritoriului Județean (PATJ) Ilfov**, care stabilește cadrul de dezvoltare la nivel județean.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Memoriu General

- **"Cartea Verde"** privind politica de dezvoltare în România și alte strategii naționale sectoriale relevante.
- **Hotărâri ale Consiliului Local (HCL) și Județean (HCJ)** cu impact asupra amenajării teritoriului, care au influențat elaborarea prezentului PUG.

Această listă exhaustivă de acte normative și strategice reprezintă fundamentul juridic și conceptual care asigură legalitatea, coerența și autoritatea prezentului Plan Urbanistic General.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Memoriu General

ANEXA 6: FIȘE SINTETICE PENTRU TOP 10 PROIECTE PRIORITARE DIN PUG COMUNA DOMNEȘTI, JUDEȚUL ILFOV

Acest capitol final al Memoriului General servește drept instrument operațional fundamental pentru implementarea viziunii strategice a Planului Urbanistic General, oferind o foaie de parcurs clară pentru primii pași concreți în modernizarea comunei Domnești. Fișele de proiect sintetice prezentate aici detaliază cele mai importante zece intervenții prioritare, selectate pe baza analizei diagnostic multicriteriale și a consultărilor publice, transformând obiectivele strategice în acțiuni tangibile, cu responsabilități, costuri și orizonturi de timp definite. Această anexă este concepută ca un instrument de management, menit să faciliteze luarea deciziilor, atragerea de finanțări și monitorizarea progresului în fazele incipiente ale implementării PUG.

Elaborarea acestor fișe a urmărit principiul transparenței și al coerenței, asigurând o legătură directă și verificabilă între problemele identificate în teritoriu și soluțiile propuse. Fiecare proiect este ancorat în realitățile locale și răspunde unor nevoi stringente ale comunității, de la consolidarea infrastructurii de bază și îmbunătățirea mobilității, la creșterea calității serviciilor publice și valorificarea potențialului economic. Prin structurarea informațiilor într-un format standardizat, se urmărește crearea unui portofoliu de proiecte mature, pregătite pentru a fi incluse în programele de investiții ale administrației locale și pentru a accesa surse de finanțare naționale și europene.

1. PROIECT 1: Modernizarea și extinderea infrastructurii de apă și canalizare

- **Cod Proiect:** PUG-DOM-INF-01
- **Localizare:** Întreg teritoriul intravilan al Comunei Domnești, cu prioritate în zonele de extindere rezidențială recent dezvoltate și în zonele cu rețele subdimensionate sau uzate.
- **Justificarea Necesității și Relevanței:** Analiza diagnostic a relevat un deficit major de acoperire a intravilanului cu rețele centralizate de apă potabilă și, în special, de canalizare menajeră. Această disfuncționalitate generează un risc sanitar și de mediu semnificativ, afectează calitatea vieții și limitează potențialul de dezvoltare urbanistică a comunei.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Memoriu General

Proiectul este esențial pentru asigurarea unor condiții de trai decente și pentru conformarea la normele legale naționale și europene.

- **Descriere Sumară:** Proiectul vizează extinderea rețelelor de apă potabilă și canalizare menajeră pentru a asigura o acoperire de 100% a populației din intravilan, reabilitarea tronsoanelor de rețea cu grad avansat de uzură și modernizarea sau, după caz, extinderea capacității stației de epurare pentru a prelua debitele suplimentare și a asigura o tratare conformă.
- **Estimare Cost Total:** 25.000.000 EUR
- **Surse de Finanțare Potențiale:** Programul Național de Investiții "Anghel Saligny"; Programul Operațional Dezvoltare Durabilă (fonduri europene); bugetul local (pentru cofinanțare și cheltuieli neeligibile).
- **Durata Estimată de Implementare:** 60 luni (incluzând etapele de Studiu de Fezabilitate, Proiectare, Licitatie și Execuție).
- **Actori Responsabili/Implicați:** Primăria Comunei Domnești (inițiator și beneficiar); Operatorul Regional de Apă-Canal (management proiect și operare).
- **Indicatori de Rezultat:** Creșterea gradului de acoperire a populației cu servicii de apă și canalizare la 100%; eliminarea riscurilor sanitare asociate apelor uzate netratate.

2. PROIECT 2: Modernizarea DJ 602 (Prelungirea Ghencea) și amenajarea de intersecții sigure cu DNCB

- **Cod Proiect:** PUG-DOM-TR-01
- **Localizare:** Tronsonul drumului județean DJ 602 care traversează Comuna Domnești (cunoscut ca Prelungirea Ghencea) și intersecțiile acestuia cu Șoseaua de Centură a Bucureștiului (DNCB).
- **Justificarea Necesității și Relevanței:** Analiza de trafic a identificat congestie cronică, timpi mari de așteptare și un risc ridicat de accidente rutiere pe acest coridor vital, care asigură legătura principală cu municipiul București. Suprasolicitarea arterei afectează calitatea vieții, mediul și atractivitatea economică a comunei.
- **Descriere Sumară:** Proiectul propune lărgirea la 4 benzi a tronsonului DJ 602 pe teritoriul comunei, crearea de trotuare și piste pentru biciclete, precum și amenajarea 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

Memoriu General

intersecții moderne și sigure (sensuri giratorii sau pasaje denivelate) la punctele de conexiune cu DNCB.

- **Estimare Cost Total:** 15.000.000 EUR
- **Surse de Finanțare Potențiale:** Programul Operațional Transport (fonduri europene); buget de stat; parteneriat strategic între Primăria Domnești, Consiliul Județean Ilfov și CNAIR.
- **Durata Estimată de Implementare:** 48 luni.
- **Actori Responsabili/Implicați:** Primăria Comunei Domnești; Consiliul Județean Ilfov (administrator drum); Compania Națională de Administrare a Infrastructurii Rutiere (CNAIR).
- **Indicatori de Rezultat:** Reducerea timpului mediu de traversare a comunei cu cel puțin 30% la orele de vârf; reducerea numărului de accidente rutiere grave.

3. PROIECT 3: Construire grădiniță cu program prelungit și creșă

- **Cod Proiect:** PUG-DOM-EDU-01
- **Localizare:** O zonă centrală și ușor accesibilă a comunei, propusă în KILO_CAROUL [X10, Y11], pentru a deservi optim zonele rezidențiale în expansiune.
- **Justificarea Necesității și Relevanței:** Diagnoza socio-demografică a evidențiat un deficit acut de locuri în unitățile de învățământ preșcolar, pe fondul creșterii accelerate a populației tinere. Acest deficit generează dificultăți pentru familiile active și limitează accesul la educație timpurie.
- **Descriere Sumară:** Proiectul vizează construirea unei clădiri noi, moderne, la standarde de eficiență energetică ridicată (nZEB), cu o capacitate totală de 160 de locuri, din care 120 pentru grădiniță cu program prelungit și 40 pentru creșă.
- **Estimare Cost Total:** 4.000.000 EUR
- **Surse de Finanțare Potențiale:** Planul Național de Redresare și Reziliență (PNRR) - Componenta C15: Educație; buget local.
- **Durata Estimată de Implementare:** 36 luni.
- **Actori Responsabili/Implicați:** Primăria Comunei Domnești.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Memoriu General

- **Indicatori de Rezultat:** Crearea a 160 de noi locuri pentru educație timpurie, acoperind integral cererea actuală și estimată pe termen scurt.

4. PROIECT 4: Amenajare parc central și coridoare verzi de-a lungul râurilor

- **Cod Proiect:** PUG-DOM-MED-01
- **Localizare:** O zonă centrală de circa 5 hectare, propusă pentru a deveni parcul central al comunei, și coridoarele adiacente râurilor Ciorogârla și Sabar.
- **Justificarea Necesității și Relevanței:** Comuna Domnești înregistrează un deficit semnificativ de spații verzi publice amenajate, ceea ce afectează calitatea vieții și oportunitățile de recreere. Valorificarea potențialului peisagistic al cursurilor de apă este o oportunitate majoră.
- **Descriere Sumară:** Proiectul constă în amenajarea unui parc central multifuncțional (cu locuri de joacă, alei, terenuri de sport, mobilier urban) și crearea unor coridoare verzi-albastre de-a lungul râurilor, cu trasee pietonale și pentru biciclete, care să asigure conectivitatea ecologică și recreativă.
- **Estimare Cost Total:** 5.000.000 EUR
- **Surse de Finanțare Potențiale:** Programul Regional București-Ilfov; fonduri de la Administrația Fondului pentru Mediu (AFM); buget local.
- **Durata Estimată de Implementare:** 48 luni.
- **Actori Responsabili/Implicați:** Primăria Comunei Domnești; Administrația Națională "Apele Române".
- **Indicatori de Rezultat:** Creșterea suprafeței de spațiu verde amenajat pe locuitor cu minimum 5 mp.

5. PROIECT 5: Crearea unei rețele de piste pentru biciclete

- **Cod Proiect:** PUG-DOM-TR-02
- **Localizare:** De-a lungul arterelor principale modernizate și conectând principalele zone de interes (zone rezidențiale, centrul civic, școli, parcuri).



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Memoriu General

- **Justificarea Necesității și Relevanței:** Absența unei infrastructuri dedicate pentru mobilitatea alternativă și necesitatea de a reduce dependența de transportul auto individual, în conformitate cu principiile mobilității durabile.
- **Descriere Sumară:** Amenajarea unei rețele coerente de 20 km de piste pentru biciclete, sigure, iluminate și separate fizic de traficul auto, integrate cu sistemul de transport public.
- **Estimare Cost Total:** 3.000.000 EUR
- **Surse de Finanțare Potențiale:** Planul Național de Redresare și Reziliență (PNRR) - Componenta Fondul Local; Programul Regional București-Ilfov.
- **Durata Estimată de Implementare:** 36 luni.
- **Actori Responsabili/Implicați:** Primăria Comunei Domnești.
- **Indicatori de Rezultat:** Realizarea a 20 km de piste noi pentru biciclete; creșterea ponderii modale a transportului velo.

6. PROIECT 6: Modernizarea sistemului de management al deșeurilor

- **Cod Proiect:** PUG-DOM-MED-02
- **Localizare:** Întreg teritoriul comunei Domnești.
- **Justificarea Necesității și Relevanței:** Gradul redus de colectare selectivă a deșeurilor și existența unor depozite neconforme constituie un risc de mediu și o neconformitate cu țintele naționale și europene privind reciclarea.
- **Descriere Sumară:** Proiectul vizează extinderea sistemului de colectare selectivă a deșeurilor "din poartă în poartă" la nivelul întregii comune, construirea unui centru de colectare voluntară pentru deșeuri voluminoase, periculoase și din construcții, și derularea unor campanii de conștientizare.
- **Estimare Cost Total:** 2.500.000 EUR
- **Surse de Finanțare Potențiale:** Programul Operațional Dezvoltare Durabilă; buget local.
- **Durata Estimată de Implementare:** 24 luni.
- **Actori Responsabili/Implicați:** Primăria Comunei Domnești; Operatorul de salubritate.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Memoriu General

- **Indicatori de Rezultat:** Creșterea ratei de reciclare a deșeurilor municipale la 50%.

7. PROIECT 7: Reabilitarea termică a clădirilor publice

- **Cod Proiect:** PUG-DOM-EE-01
- **Localizare:** Sediul Primăriei, școlile, grădinițele și dispensarul din comună.
- **Justificarea Necesității și Relevanței:** Consumul energetic ridicat al clădirilor publice generează costuri mari pentru bugetul local și emisii semnificative de gaze cu efect de seră. Proiectul contribuie la atingerea țintelor de eficiență energetică.
- **Descriere Sumară:** Proiectul presupune anveloparea termică a clădirilor, modernizarea sistemelor de încălzire și iluminat cu tehnologii eficiente și instalarea de sisteme de producere a energiei din surse regenerabile (panouri fotovoltaice).
- **Estimare Cost Total:** 3.500.000 EUR
- **Surse de Finanțare Potențiale:** Planul Național de Redresare și Reziliență (PNRR) - Componenta "Valul Renovării"; Programul Regional București-Ilfov.
- **Durata Estimată de Implementare:** 36 luni.
- **Actori Responsabili/Implicați:** Primăria Comunei Domnești.
- **Indicatori de Rezultat:** Reducerea consumului de energie primară în clădirile publice cu cel puțin 40%.

8. PROIECT 8: Crearea unui centru civic și de servicii integrate

- **Cod Proiect:** PUG-DOM-SOC-01
- **Localizare:** Zona centrală a comunei, în proximitatea Primăriei.
- **Justificarea Necesității și Relevanței:** Diagnoza a relevat lipsa unui centru civic coerent și bine definit, precum și dispersia serviciilor publice, ceea ce afectează identitatea locală și interacțiunea comunitară.
- **Descriere Sumară:** Amenajarea unei piețe publice pietonale și construirea unei clădiri multifuncționale care să găzduiască servicii administrative (ghișeu unic), o bibliotecă modernă, o sală de evenimente și spații pentru activități comunitare.
- **Estimare Cost Total:** 4.500.000 EUR



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Memoriu General

- **Surse de Finanțare Potențiale:** Programul Regional București-Ilfov; buget local.
- **Durata Estimată de Implementare:** 48 luni.
- **Actori Responsabili/Implicați:** Primăria Comunei Domnești.
- **Indicatori de Rezultat:** Crearea unui pol central de servicii și viață comunitară, recunoscut și utilizat de locuitori.

9. PROIECT 9: Dezvoltarea unui parc logistic și industrial de mici dimensiuni

- **Cod Proiect:** PUG-DOM-ECO-01
- **Localizare:** O zonă de 10 hectare cu acces direct la Autostrada A1 și/sau DN CB, propusă în KILO_CAROUL [X16, Y09].
- **Justificarea Necesității și Relevanței:** Proiectul vizează diversificarea economiei locale, reducerea navetismului și creșterea veniturilor la bugetul local prin atragerea de investiții generatoare de locuri de muncă.
- **Descriere Sumară:** Proiectul constă în realizarea infrastructurii de bază (drumuri de acces, rețele de utilități) de către autoritatea publică pentru o zonă de 10 ha, care va fi ulterior concesionată sau vândută către investitori privați pentru dezvoltarea de activități de logistică și industrie nepoluantă.
- **Estimare Cost Total:** 5.000.000 EUR (pentru componenta publică de infrastructură).
- **Surse de Finanțare Potențiale:** Parteneriat Public-Privat; Programul Regional București-Ilfov.
- **Durata Estimată de Implementare:** 60 luni.
- **Actori Responsabili/Implicați:** Primăria Comunei Domnești; Investitori privați.
- **Indicatori de Rezultat:** Crearea a cel puțin 150 de noi locuri de muncă la nivel local.

10. PROIECT 10: Digitalizarea administrației și portal PUG interactiv

- **Cod Proiect:** PUG-DOM-GOV-01
- **Localizare:** Primăria Comunei Domnești și platforma online a acesteia.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Memoriu General

- **Justificarea Necesității și Relevanței:** Proiectul este necesar pentru creșterea transparenței, eficienței administrative și a participării publice în procesul de dezvoltare urbană, aliniind comuna la standardele unei administrații moderne.
- **Descriere Sumară:** Implementarea unui sistem de management electronic al documentelor, dezvoltarea unui portal de e-guvernare pentru interacțiunea cu cetățenii și crearea unui geoportal GIS interactiv, public, care să permită consultarea online a prevederilor PUG.
- **Estimare Cost Total:** 500.000 EUR
- **Surse de Finanțare Potențiale:** Planul Național de Redresare și Reziliență (PNRR) - Componenta C10: Fondul Local.
- **Durata Estimată de Implementare:** 24 luni.
- **Actori Responsabili/Implicați:** Primăria Comunei Domnești.
- **Indicatori de Rezultat:** Reducerea timpului mediu de eliberare a documentelor de urbanism cu 50%; creșterea gradului de satisfacție a cetățenilor privind interacțiunea cu primăria.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Memoriu General

17. ROLUL PLANULUI URBANISTIC GENERAL CA INSTRUMENT ACTIV DE PLANIFICARE ȘI MANAGEMENT TERITORIAL

Planul Urbanistic General al comunei Domnești, elaborat în spiritul metodologiei USTGU, transcende rolul unui simplu document normativ static, afirmându-se ca un instrument viu, dinamic și proactiv de planificare și management teritorial. Rolul său activ se manifestă printr-o serie de funcții interconectate care transformă viziunea strategică într-o realitate administrativă și investițională coerentă, asigurând dezvoltarea durabilă a comunității pe termen lung. Această abordare redefinește PUG-ul, poziționându-l nu ca un set de constrângeri, ci ca o platformă de oportunități.

Finalitatea acestui instrument nu este de a impune o viziune rigidă, ci de a oferi un cadru flexibil și adaptabil care să ghideze deciziile, să stimuleze dezvoltarea și să protejeze interesul public. Prin mecanismele sale integrate, de la ghidajul strategic la monitorizarea performanței, PUG devine coloana vertebrală a bunei guvernante urbane, asigurând că fiecare proiect, public sau privat, contribuie la construirea unui viitor prosper, echilibrat și rezilient pentru comuna Domnești.

17.1. Ghidaj Strategic Continuu: PUG ca Viziune Operaționalizată

Planul Urbanistic General funcționează ca "constituția urbanistică" a comunei Domnești. El oferă viziunea, principiile și obiectivele pe termen lung care trebuie să orienteze, fără excepție, toate deciziile administrative și investiționale cu impact teritorial. Acest rol de ghidaj strategic asigură stabilitate și predictibilitate, protejând dezvoltarea pe termen lung de fluctuațiile politice conjuncturale. Prin stabilirea unor direcții clare, PUG-ul permite administrației publice locale să acționeze strategic, nu doar reactiv, anticipând nevoile viitoare și pregătind din timp proiectele necesare. Fiecare aviz de oportunitate, fiecare certificat de urbanism și fiecare autorizație de construire devin, astfel, piese într-un mecanism coerent, care construiește pas cu pas viziunea asumată a comunității.

17.2. Fundament pentru Decizii Coerente: Asigurarea Predictibilității

Prin reglementările sale clare și prin ierarhizarea priorităților, PUG asigură coerența intervențiilor în teritoriu, evitând dezvoltările haotice sau contradictorii. Orice proiect de investiție publică sau privată trebuie să se raporteze și să fie conform cu prevederile PUG. Acest cadru normativ unitar



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Memoriu General

oferă predictibilitate investitorilor, care pot înțelege clar ce, unde și în ce condiții se poate construi, reducând astfel riscurile și stimulând un mediu de afaceri sănătos. Pentru administrația publică, PUG-ul reprezintă un instrument juridic solid pentru a respinge proiectele care contravin interesului public și pentru a negocia condiții mai bune în cazul proiectelor strategice. Coerența asigurată de PUG se traduce într-o utilizare mai eficientă a terenului, în protejarea zonelor valoroase și într-un mediu construit mai armonios.

17.3. Catalizator al Dezvoltării: Atragerea de Resurse și Investiții

PUG nu doar reglementează, ci și stimulează dezvoltarea, identificând zonele cu potențial, proiectele strategice și direcțiile prioritare de acțiune. Prin definirea clară a zonelor destinate activităților economice, a coridoarelor de infrastructură și a proiectelor de utilitate publică, planul constituie baza fundamentală pentru atragerea de finanțări și pentru mobilizarea resurselor locale. Un PUG bine fundamentat și aliniat la strategiile naționale și europene (precum PNRR sau Politica de Coeziune) crește exponențial șansele comunei Domnești de a accesa fonduri nerambursabile pentru proiecte de anvergură. Mai mult, prin claritatea pe care o oferă, un PUG robust devine un instrument de marketing teritorial, semnalizând investitorilor că localitatea are o viziune, un plan și un angajament pentru o dezvoltare de calitate.

17.4. Instrument de Monitorizare și Adaptare: Un Plan Viu

Prin sistemul de indicatori de performanță (KPI) și prin mecanismele de revizuire periodică, PUG permite evaluarea continuă a progresului și adaptarea strategiilor la noile realități socio-economice, de mediu sau legislative. Modulul 10: Monitorizare și Revizuire Dinamică (PUG_MONITORING_TXT_GIS) din metodologia USTGU este esențial în acest sens, transformând PUG-ul într-un instrument dinamic. Rapoartele anuale de monitorizare, bazate pe date concrete, permit administrației să înțeleagă ce funcționează, ce trebuie ajustat și unde sunt necesare intervenții corective. Acest proces de feedback continuu asigură că planul nu devine un document depășit, ci rămâne relevant și eficient pe întreaga sa perioadă de valabilitate.

17.5. Platformă de Dialog și Colaborare: Construirea Consensului

Procesul de elaborare și, ulterior, de implementare și monitorizare a PUG trebuie să fie un exercițiu de guvernare participativă, implicând toți actorii relevanți – administrație, mediul de afaceri, societate civilă și cetățeni. PUG devine astfel o platformă pentru dialog și pentru construirea unui consens asupra viitorului comunei Domnești. Prin mecanismele de consultare publică continuă,



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Memoriu General

cetățenii devin parteneri activi în dezvoltarea localității, contribuind cu idei, semnalând probleme și validând proiectele. Această abordare colaborativă nu doar că îmbunătățește calitatea deciziilor, dar crește și gradul de acceptare și de implicare a comunității în implementarea lor, asigurând succesul pe termen lung al strategiei.

17.6. Bază pentru Digitalizare: Tranziția către Managementul Urban Inteligent

Fiind elaborat într-un sistem TXT_GIS, Planul Urbanistic General al comunei Domnești este pregătit nativ pentru integrarea în platforme digitale de management urban. Acest format digital permite accesul facil și rapid la informații, automatizarea unor procese administrative (precum emiterea certificatelor de urbanism în format electronic) și realizarea unor analize și simulări avansate pentru a fundamenta deciziile viitoare. Un PUG digitalizat, accesibil printr-un geoportal public, crește transparența și eficiența administrației, permițând oricărui cetățean sau investitor să consulte online reglementările urbanistice aplicabile unei parcele. Aceasta reprezintă un pas fundamental în tranziția către un model de "smart village", în care tehnologia este utilizată pentru a îmbunătăți serviciile publice și calitatea vieții.



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Memoriu General

18. ÎNCHEIERE: ANGAJAMENT PENTRU UN VIITOR COERENT

Acest ultim capitol al Memoriului General nu reprezintă un final, ci o formalizare a angajamentului pentru un proces de dezvoltare continuu, coerent și responsabil. Concluziile și recomandările strategice prezentate, împreună cu întregul ansamblu de analize și reglementări din Planul Urbanistic General, configurează o foaie de parcurs ambițioasă, dar realistă, pentru dezvoltarea durabilă a comunei Domnești. Acest document este mai mult decât un set de reguli; este o viziune comună, un contract social între administrație și comunitate, menit să ghideze eforturile conjugate către un viitor mai bun.

Succesul acestui demers nu stă doar în calitatea tehnică a documentației, ci, mai presus de toate, în implementarea sa consecventă. Fiecare decizie, fiecare proiect și fiecare autorizație emisă trebuie să rezoneze cu principiile și direcțiile stabilite aici. Planul Urbanistic General oferă instrumentele necesare pentru această transformare, însă voința politică, capacitatea administrativă și implicarea civică sunt motoarele care o vor face posibilă. Prin urmare, acest PUG reprezintă angajamentul ferm al comunei Domnești față de un viitor construit pe cunoaștere, viziune și responsabilitate.

18.1. O Foaie de Parcurs pentru Prosperitate

Implementarea consecventă a direcțiilor strategice definite în PUG, prin efortul conjugat al administrației locale și al întregii comunități, va contribui la transformarea comunei Domnești într-o localitate modernă, prosperă, rezilientă și atractivă. Se urmărește crearea unui mediu în care calitatea vieții și respectul pentru mediu și patrimoniu sunt priorități fundamentale, nu simple deziderate. Fiecare axă strategică – de la diversificarea economică și consolidarea infrastructurii, la protecția mediului și creșterea coeziunii sociale – este proiectată să genereze beneficii concrete și durabile. Reușita acestui efort depinde de capacitatea de a transforma planul într-o realitate palpabilă, prin proiecte bine gestionate și o alocare inteligentă a resurselor. Acest PUG oferă harta și busola, iar parcurgerea drumului este responsabilitatea comună a tuturor celor care trăiesc și muncesc în Domnești.

18.2. Un Viitor Construit pe Cunoaștere, Viziune și Responsabilitate

Acest Plan Urbanistic General nu este un document final, ci începutul unui nou ciclu de dezvoltare. El pune bazele unui proces de planificare continuă, în care monitorizarea, evaluarea și adaptarea



Primăria Comunei
Domnești, Județul Ilfov

VEGO™

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

Actualizarea Planului Urbanistic General al Comunei Domnești

Memoriu General

sunt la fel de importante ca planificarea inițială. Prin integrarea mecanismelor de feedback și a principiilor de guvernare participativă, se asigură că dezvoltarea comunei va rămâne conectată la nevoile în continuă schimbare ale societății. PUG-ul reprezintă, în esență, angajamentul comunei Domnești față de un viitor mai bun – un viitor care nu se întâmplă, ci se construiește, zi de zi, pe fundația solidă a cunoașterii, a unei viziuni clare și a responsabilității față de generațiile viitoare.