

ROMÂNIA



Județul GIURGIU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

H O T Ă R Ă R E
privind aprobarea Studiului de delimitare a zonelor de regenerare urbană în
Municipiul Giurgiu

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului Municipiului Giurgiu, înregistrat la nr.132.557/05.12.2025;
- raportul de specialitate al Direcției Programe Europene, înregistrat la nr.132.952/08.12.2025;
- avizul comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină;
- avizul comisiei de urbanism și amenajarea teritoriului, protecția mediului, agricultură și turism;
- prevederile Ordonanței de Urgență a Guvernului nr.183/2022 privind stabilirea unor măsuri pentru finanțarea unor proiecte de regenerare urbană, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile Legii nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare;
- Programul Regional Sud-Muntenia 2021-2027, Prioritatea 6 – O regiune atractivă, Obiectivul Specific 5.1 - Promovarea dezvoltării integrate și incluzive în domeniul social, economic și al mediului, precum și a culturii, a patrimoniului natural, a turismului sustenabil și a securității în zonele urbane, Operațiunea A - Sprijin acordat municipiilor reședință de județ, inclusiv zonelor urbane funcționale ale acestora, din regiunea Sud-Muntenia, pentru investiții în operațiuni de regenerare urbană, apel PRSM/385/PRSM_P6/OP5/RSO5.1/PRSM_A32.

În temeiul art.129, alin.(2), lit.„b” și lit.„d”, alin.(4), lit.„e”, alin.(7), lit.„k”, art.139, alin.(1) și art.196, alin.(1), lit.„a” din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art.1. Se aprobă Studiul de delimitare a zonelor de regenerare urbană în Municipiul Giurgiu, documentație prezentată, în format electronic (pdf), în Anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Prezenta hotărâre se va comunica Instituției Prefectului – Județul Giurgiu, în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate, Primarului Municipiului Giurgiu și Direcției Programe Europene din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Giurgiu, în vederea ducerii la îndeplinire.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Damian Marian

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,**

Băiceanu Liliana

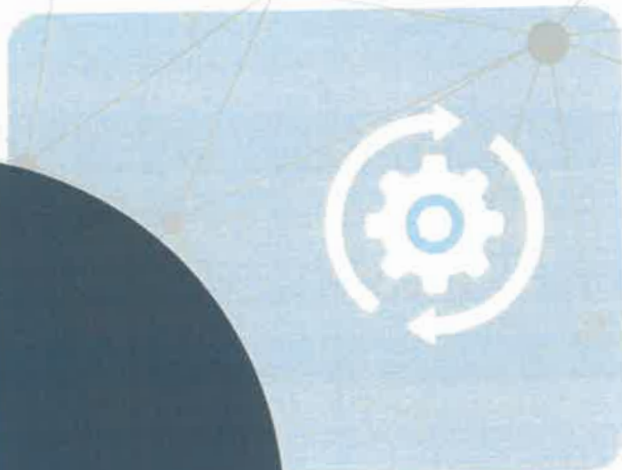
Giurgiu, **26 februarie 2026**
Nr. 34

Adoptată cu un număr de 18 voturi pentru, din totalul de 18 consilieri prezenți



PRIMĂRIA
MUNICIPIULUI
GIURGIU

STUDIU DE DELIMITARE A ZONELOR DE REGENERARE URBANĂ DIN MUNICIPIUL GIURGIU



Beneficiar:

Municipiul GIURGIU

Consultant:

FIP Consulting S.R.L.

Proiect nr.:153

Livrabil: Studiu de delimitare a zonelor de regenerare urbana in Municipiul Giurgiu

Acest document a fost elaborat de FIP CONSULTING SRL pentru a fi utilizat de către Client, conform principiilor de consultanță general acceptate, a bugetului și a termenilor contractului încheiat între FIP CONSULTING și Client. Nicio terță parte nu poate utiliza în scop comercial informații, date și analize din acest document fără un acord scris expres acordat anterior de către Client și de către FIP CONSULTING SRL. Acordul FIP Consulting este obligatoriu pentru informațiile și datele cu caracter conceptual, strategic, design, modul de structurare și prezentare, precum și conceptele de inovare în mobilitate urbană. Preluarea acestora de către terte parti poate constitui concurența neloială, astfel cum a fost prevăzută de Art. 2 din Legea 11/1991, în sensul că poate produce pagube constând în restrângerea elementelor de unicitate și avantaj competitiv. Copierea sau folosirea informațiilor incluse în acest raport în oricare alte scopuri decât cele prevăzute în Contract se pedepsește conform legilor internaționale în vigoare.

Sursa analizelor (figuri, planșe, tabele, diagrame etc.) este reprezentată de analiza Consultantului, dacă nu se specifică altceva.

2025



COLECTIV
DE
ELA RE

Lucia COZMA - Master urbanist

Nicoleta DOBRE- Urbanist peisagist

Cuprins

1. Date generale.....	6
1.1 Date de recunoaștere a documentației	6
1.2 Aria de studiu:.....	6
1.3 Surse de documentare	6
2. Contextul general.....	7
2.1 Rolul proiectelor de regenerare urbană	7
2.1.1 Context programatic, strategic și teritorial.....	7
2.1.2 Cadrul local pentru regenerare urbană (SDD, PMUD, PUG).....	9
2.1.3 Context național și local.....	10
2.2 Scopul documentației	13
3. Analiza situației existente	15
3.1 Localizare și conectivitate	15
3.2 Scurt istoric	16
3.3 Clima și fenomene naturale specifice	17
3.4 Context socio-economic.....	17
Accesibilitate și coeziune	20
Fond construit și funcționalitate	20
Zone cu locuințe colective	20
Zone cu locuințe individuale	23
Confort și imagine urbană.....	24
Grad de dotare	27
Parcuri.....	28
Dotări socio-culturale și educaționale	31
Dotări sportive	31
Zone de agrement.....	34
4.5 Concluzii	38
4. Conceptul de regenerare și revitalizare urbană – principii și activități	39
5. Propuneri de zone de regenerare urbană	41
5.1 Delimitarea zonelor de regenerare urbană	41
5.2 Prioritizarea zonelor și a intervențiilor	72
5.3 Rolul și responsabilitatea autorităților publice locale	72
5.4 Recomandări	73
6. Concluzii	75

Figuri

Figură 1 - Încadrare în regiune, județ și teritoriu	16
Figură 3-2 - Evoluția populației cu domiciliu, în perioada 2016-2025, sursă date INS	18
Figură 3 - Piramida vârstelor din Giurgiu	18
Figură 4 - Populația pe grupe majore pe vârstă.....	19
Figură 5 - Localizarea cartierelor de blocuri.....	21
Figură 6 - Imagini reprezentative cu dotările improvizate de către locuitori.....	21
Figură 7 - Imagini reprezentative cu bateriile de garaje.....	22
Figură 8 - Intervenții posibile în zonele interstițiale blocurilor.....	23
Figură 9 - Imagini reprezentative din cartierul Istru	24
Figură 10 - Imagini reprezentative din zona Rudari.....	24
Figură 11 - Chestionare referitoare la problemele din cartierele rezidențiale giurgiuvene	25
Figură 12 - Localizarea spațiilor verzi din Municipiul Giurgiu	30
Figură 13 - Principalele probleme ale zonelor de agrement și promenadă, în opinia locuitorilor	32
Figură 14 - Măsura în care aceste calități ilustrează spațiul public din zona centrală.....	33
Figură 15 - Principalele probleme ale Zonei Centrale.....	33
Figură 16 - Cele mai degradate și neatractive zone ale municipiului	36
Figură 17 - Delimitare cadastrală - zona de regenerare Insula „Mocănașu” și Plaja Veche	43
Figură 18 - Delimitare cadastrală - zona de regenerare Lacul și plaja „Veriga”	44
Figură 19 - Delimitare cadastrală - zona de regenerare - Zona de regenerare - Zona verde „Veriga” ..	45
Figură 20 - Delimitare cadastrală - zona de regenerare Parcul „Aleii”	46
Figură 21 - Delimitare cadastrală - zona de regenerare Parcul „Tineretului”	47
Figură 22 - Delimitare cadastrală - zona de regenerare Parcul „Fabrica de zahăr”	48
Figură 23 - Delimitare cadastrală - zona de regenerare Parcul „Elevilor”	49
Figură 24 - Delimitare cadastrală - zona de regenerare Parcul „Clopotari”	50
Figură 25 - Delimitare cadastrală - zona de regenerare Parcul "Baciului".....	52
Figură 26 - Delimitare cadastrală - zona de regenerare „Parcul Tipografiei și spațiul public interstițiar din zona Casa Armatei”	53
Figură 27 - - Delimitare cadastrală - zona de regenerare Parcul „Regina Maria”	54
Figură 28 - Delimitare cadastrală - zona de regenerare Cartierul Tineretului.....	55
Figură 29 - Delimitare cadastrală - zona de regenerare Cartierul Istru	56
Figură 30 - Delimitare cadastrală - zona de regenerare Cartier ANL din zona Steaua Dunării.....	57
Figură 31 - Delimitare cadastrală - zona de regenerare Cartier ANL Port Giurgiu	58
Figură 32 - Delimitare cadastrală - zona de regenerare Cartier ANL Obor.....	59
Figură 33 - Delimitare cadastrală - zona de regenerare Zona marginalizată Istru	61
Figură 34 - Delimitare cadastrală - zona de regenerare Zona marginalizată Rudari	62
Figură 35 - Delimitare cadastrală - zona de regenerare Palatul Copiilor.....	64
Figură 36 - - Delimitare cadastrală - zona de regenerare Teatrul de vară	65
Figură 37 - Delimitare cadastrală - zona de regenerare Bazinul de înot	66
Figură 38 - Delimitare cadastrală - zona de regenerare „Situl fostului Combinat Chimic”	68
Figură 39 - Delimitare cadastrală - zona de regenerare „Malul Canalului Plantelor”	69
Figură 40 - Delimitare cadastrală - zona de regenerare „Zona destructurată a căilor ferate”	70
Figură 41 - Delimitare cadastrală - zona de regenerare „Zona portuară destructurată”	71

1. Date generale

1.1 Date de recunoaștere a documentației

Beneficiarul documentului:

MUNICIPIUL GIURGIU

Bulevardul București, Nr. 49 - 51

Telefon: 0246 213 587

Elaborator document:

FIP CONSULTING S.R.L.

strada Cluceru Udricani | nr. 20 | etaj 3 | sector 3 | București

0746 055 334

www.fipconsulting.ro | proiecte@fipconsulting.ro

COZMA Lucia Elena - Specialist atestat în domeniul urbanismului

1.2 Aria de studiu:

Prin prezentul document se urmărește identificarea și delimitarea zonelor destinate regenerării urbane în Municipiul Giurgiu.

Acest studiu a fost elaborat pentru a răspunde cerintelor ORDONANȚEI DE URGENȚĂ nr. 183 din 28 decembrie 2022 privind stabilirea unor măsuri pentru finanțarea unor proiecte de regenerare urbană, care, în art. 4 alin. (3) stipulează următoarele: în situația în care prin planul urbanistic general nu au fost stabilite inițial zone pentru operațiuni de regenerare urbană (cum este și cazul Municipiului Giurgiu) delimitarea acestor zone se realizează în baza unui studiu elaborat de specialiști atestați în domeniul urbanismului.

Obiectivul principal al acestui demers este de a fundamenta intervențiile necesare pentru îmbunătățirea calității vieții urbane, prin reactivarea unor zone degradate, subutilizate sau slab integrate funcțional și spațial în structura orașului. Delimitarea zonelor de intervenție se va face ținând cont de criterii clar definite, precum: nivelul de degradare fizică, riscul de excluziune socială, accesul deficitar la servicii publice și utilități, precum și potențialul de atragere a investițiilor publice și private.

Rezultatele studiului vor servi ca bază pentru demararea inițiativelor de regenerare urbană, în acord cu strategiile locale de dezvoltare durabilă și cu sursele de finanțare disponibile prin programele naționale și europene.

1.3 Surse de documentare

- Strategia de Dezvoltare Durabilă a Municipiului Giurgiu
- Planul de mobilitate urbană durabilă a municipiului Giurgiu
- Studii de fezabilitate/Proiecte tehnice care acoperă zonele de analiză
- Plan urbanistic general

2. Contextul general

2.1 Rolul proiectelor de regenerare urbană

Problematica regenerării urbane este de actualitate la nivel european, fiind subiect al reuniunilor și declarațiilor comune la nivelul U.E. (Declarația de la Toledo, 2010) și a Consiliului Europei (Conferința Europeană a Miniștrilor Responsabili cu Amenajarea Teritoriului – CEMAT, 2007), fiind subiect principal al finanțărilor europene și al reglementărilor specifice la nivelul statelor membre Uniunii Europene.

2.1.1 Context programatic, strategic și teritorial

Politica de coeziune reprezintă una dintre cele mai importante și complexe politici ale Uniunii Europene, având ca principal obiectiv reducerea decalajelor economice, sociale și teritoriale între diversele regiuni și statele membre. Pentru atingerea obiectivelor specifice privind creșterea economică și ocuparea forței de muncă, au fost alocate bugete multianuale de finanțare a proiectelor.

În cadrul proiectelor de regenerare urbană, bugetul estimat pentru perioada 2021-2027 este de aproximativ 0,5 miliarde euro. Proiectele de regenerare urbană integrată acoperă un spectru larg de intervenții și de situații care sunt complementare și sunt corelate cu programele de dezvoltare economico-socială și de mediu a localităților, precum și cu viziunea de amenajare a teritoriului și urbanism.

Conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și a normelor metodologice de aplicare, delimitarea zonelor în care se preconizează operațiuni de regenerare urbană, este cuprinsă în Planul urbanistic general. În situația în care prin planul urbanistic general nu au fost stabilite inițial zone pentru operațiuni de regenerare urbană potrivit alin. (1) sau în cazul în care au fost identificate alte zone care pot face obiectul regenerării urbane, inclusiv zone urbane marginalizate cuprinse în strategiile de dezvoltare locală, delimitarea acestor zone se realizează în baza unui studiu elaborat de specialiști atestați în domeniul urbanismului. Delimitarea se va face pe limite cadastrale și vor cuprinde zone omogene din punct de vedere funcțional, ce necesită implementarea unor operațiuni integrate, caracterizate de una sau mai multe dintre următoarele situații:

- a) zone centrale;
- b) zone istorice;
- c) zone construite protejate;
- d) zone din mari ansambluri de locuit;
- e) zone locuite de comunități defavorizate, inclusiv așezări informale;
- f) zone de reconversie funcțională: situri industriale dezafectate, situri militare dezafectate, situri cu infrastructuri majore dezafectate”.

Identificarea și delimitarea unui areal ca zonă de regenerare urbană se face pentru a orienta, prioritar pentru zona respectivă, finanțări și instrumente de intervenție dedicate.

În conformitate cu Declarația de la Toledo (2010) la care au participat statele membre la nivelul Uniunii Europene, regenerarea urbană integrată „își propune să optimizeze, să conserve și să

revalorifice întreg capitalul urban existent (social, mediu construit, patrimoniu, etc.) față de alte forme de intervenție în care, în tot acest capital urban, doar valoarea terenului este prioritizată și conservată prin demolarea traumatizantă și prin înlocuirea restului întregului capital urban și – cel mai lamentabil –social”.

Astfel, procesul de regenerare urbană trebuie să țină cont de identitatea și cultura urbană alături de elemente de bază ale regenerării, cum ar fi mobilitatea, protecția mediului și accesul la servicii și dotări.

Problematika regenerării urbane este menționată în mai multe documente de la nivel european, și anume:

- Declarația finală a Conferinței Europene a Miniștrilor Responsabili cu Amenajarea Teritoriului – CEMAT (2007) la nivelul statelor membre, definește regenerarea urbană ca un ”set de operațiuni destinate transformării bazei socio-economice a unor anumite zone urbane vechi în forme funcționale și spațiale durabile prin atragerea de noi activități, noi firme, îmbunătățind mediul urban și diversificând structura socială.”
- Noua Agendă Urbană (2017) promovează, în contextul planificării și gestionării dezvoltării spațiale urbane, planificarea expansiunilor urbane, prioritizând reînnoirea, regenerarea și modernizarea zonelor urbane.
- Noua Cartă de la Leipzig (2020) prevede reducerea expansiunii urbane, prioritizarea reînnoirii și regenerarea complexă a zonelor urbane, inclusiv redezvoltarea siturilor industriale abandonate sau în ruină (tip „brownfield”) pentru limitarea impermeabilizării solului.
- Pactul de la Amsterdam (2016) susține regenerarea urbană a cartierelor defavorizate ca soluție localizată pentru reducerea sărăciei urbane.
- În Declarația de la București (2019) asumată de miniștrii responsabili cu dezvoltarea urbană din cadrul statelor membre UE este recunoscută importanța zonelor urbane de toate dimensiunile ca element cheie al coeziunii teritoriale, fiind palierul administrativ cel mai apropiat de cetățeni.
- Noul Bauhaus European (2021-2027) exprimă ambiția UE de a crea respective recondiționa, produse și moduri de trai estetice durabile și inclusive.
- Declarația de la Toledo (2010) conform căreia regenerarea urbană integrată trebuie să depășească limitele și metodele utilizate anterior, abordând orașul ca un întreg funcțional și părțile sale componente ca pe un organism urban unitar, având ca scop dezvoltarea și echilibrarea completă a complexității și diversității structurilor sociale, economice și urbane, stimulând în același timp o eficiență crescută a mediului înconjurător.

La nivelul Uniunii Europene a fost subliniată nevoia unei dezvoltări urbane durabile și inclusive din punct de vedere social, care trebuie realizată într-o manieră integrată asupra problemelor orașului, în vederea reducerii disparităților și creșterii coeziunii socio-economice.

Prin **Acordul de parteneriat 2021-2027 dintre Comisia Europeană și România**, definit în raport cu obiectivele trasate de către Comisia Europeană, se urmărește:

OP 2 - O Europă mai ecologică, cu emisii scăzute de carbon prin promovarea tranziției către o energie nepoluantă și justă, investiții verzi și albastre, economiei circulară, adaptarea la schimbările climatice și prevenirea și gestionarea riscurilor - creșterea eficienței energetice și dezvoltarea sistemelor inteligente de energie, a soluțiilor de stocare și adecvare a sistemului energetic, prevenirea

și gestionarea riscurilor, infrastructura de apă și apă uzată, economia circulară, conservarea biodiversității, calitatea aerului, decontaminarea siturilor poluate, regenerare urbană, mobilitate urbană, termoficare, pescuit și acvacultură;

OP 5 – O Europă mai aproape de cetățeni prin promovarea dezvoltării durabile și integrate a zonelor urbane, rurale și de coastă și a inițiativelor locale - abordarea integrată a problemelor teritoriale și locale, prin implicarea autorităților locale și parteneriatelor, în scopul asigurării coeziunii economice și sociale, redresării tendinței de adâncire a decalajelor între regiunile și zonele mai dezvoltate și cele mai puțin dezvoltate, dar și pentru reducerea decalajelor față de alte țări din UE.

Unul din cele șase obiective ale viziunii de dezvoltare vizează orientarea și prioritizarea intervențiilor în funcție de impactul asupra îmbunătățirii calității vieții cetățenilor și promovarea identității culturale.

2.1.2 Cadrul local pentru regenerare urbană (SDD, PMUD, PUG)

Strategia de Dezvoltare Durabilă a Municipiului Giurgiu trasează o serie de obiective relevante pentru documentația de față, printre care se enumeră OG2 Dezvoltarea durabilă a Municipiului Giurgiu prin interconectarea activităților culturale, sportive și turistice în vederea valorificării patrimoniului cultural și sportiv, dar și în vederea creșterii numărului de turiști ca urmare a valorificării, OG5 Dezvoltarea infrastructurii urbane și limitarea disparităților dintre zonele noi construite și cele deja existente, cu luarea în considerare a factorilor de mediu, arhitectură, în vederea asigurării unei dezvoltări urbane durabile, care vizează în principal susținerea unui mediu sănătos și vibrant, benefic pentru comunitate și economia locală. Obiectivele vizează valorificarea potențialului cadrului urban și a celui natural existent prin măsuri de regenerare, revitalizare și dotare a spațiilor comunitare și măsuri de implicare a populației și eliminarea segregării sociale.

Planul de Mobilitate Urbană Durabilă a Municipiului Giurgiu este un document necesar dezvoltării infrastructurii și mobilității urbane, cu efecte benefice asupra dezvoltării economice și sociale a municipiului. Acesta răspunde cerințelor actuale și viitoare de mobilitate, în acord cu documentele europene de planificare și reprezintă un demers necesar pentru implementarea unor modele și sisteme flexibile de gestiune a mobilității, adaptate nevoilor reale de la nivelul municipiului Giurgiu. **Scopul Planului de Mobilitate Urbană Durabilă (PMUD) al Municipiului Giurgiu** constă în sprijinirea dezvoltării durabile a mobilității urbane, prin stabilirea unui cadru strategic coerent care să permită elaborarea, prioritizarea și implementarea unor proiecte și măsuri integrate, cu impact pozitiv asupra componentelor economice, sociale și de mediu ale orașului.

Acest document servește drept instrument esențial în procesul de planificare urbană, oferind suport tehnic și decizional pentru promovarea unei mobilități eficiente, sigure, accesibile și prietenoase cu mediul, în concordanță cu principiile dezvoltării durabile și cu nevoile actuale și viitoare ale comunității.

Planul Urbanistic General al Municipiului Giurgiu a fost aprobat în anul 2011 și prelungit până în 2021 respectiv 2023, prin hotărâre de consiliu local.

Fiind un document strategic elaborat într-o etapă anterioară și neactualizat în conformitate cu noile cerințe legislative și tendințele actuale de dezvoltare durabilă, Planul Urbanistic General (PUG) al Municipiului Giurgiu, nu identifică și nu delimitează zonele de regenerare urbană, și nici nu cuprinde măsuri specifice pentru revitalizarea funcțională, socială și economică a acestora.

În contextul noilor politici urbane la nivel național și european, care încurajează intervenții integrate pentru transformarea sustenabilă a orașelor, această lipsă de actualizare face necesară

elaborarea unor studii de specialitate care să fundamenteze delimitarea și dezvoltarea zonelor cu potențial de regenerare urbană.

2.1.3 Context național și local

În cadrul localităților urbane din România sunt necesare intervenții de regenerare urbană a zonelor cu potențial și impact major asupra calității vieții și dezvoltării durabile, orașele confruntându-se cu disfuncții rezultate în urma dezvoltării socio-economice din ultimele decenii. Aceste zone ar trebui să susțină o dezvoltare policentrică a orașelor prin revitalizarea și amenajarea unor zone strategice din țesut.

Dezvoltarea României se află în strânsă legătură cu dezvoltarea orașelor, o dezvoltare policentrică pentru susținerea întregului teritoriu național. Dezvoltarea orașelor poate fi încadrată în două perioade, în funcție de morfologia țesutului construit, în perioada socialistă (înainte de 1989) și după această perioadă (între 1990 și prezent). Țesutul construit în prima perioadă este caracterizat de blocuri de locuit, în cadrul cărora, cea mai mare parte a spațiului public mineral este utilizată în scopul parcării automobilelor, spațiile de relaxare, socializare sau petrecerea timpului liber pentru diferitele categorii de persoane fiind subjugate acestora. Aceste zone sunt în prezent sufocate de suprafețele betonate, ocupate de parcuri, garaje, chioșcuri, având efecte negative asupra sănătății, incluziunii și bunăstării populației rezidente. În cadrul dezvoltărilor realizate după anul 1990, acestea sunt localizate de multe ori la periferia orașelor, aici apărând fenomenul de expansiune urbană. În lipsa unor reglementări stricte, aceste areale pot genera dezvoltări haotice, nesistematizate, cu acces îngreunat la infrastructura tehnico-edilă sau de circulație. Din cauza dimensiunii, extinderea infrastructurilor în aceste areale generează costuri greu de suportat pentru autoritățile publice locale, acestea fiind de multe ori ineficiente.

Totodată, sănătatea și bunăstarea locuitorilor este influențată de cantitatea și calitatea spațiilor verzi din cadrul orașelor. La nivelul orașelor din România, suprafața medie de spațiu verde este de 18m²/locuitor, valoare inferioară mediei europene și normei naționale reglementate prin OUG 114/2007, aceasta fiind de 26m²/locuitor. La nivel municipal, conform datelor extrase din Registrul local al spațiilor verzi aprobat în noiembrie 2024, spațiile verzi ocupa 113.6655ha. Raportând suprafața verde la numărul populației după domiciliu de 62.042 locuitori, conform datelor INSSE 2024, rezultă o suprafață de 18,32m²/locuitor, valoare mai ridicată decât media regională, națională dar inferioară celei reglementate. Cu toate acestea, suprafețele verzi existente necesită măsuri de regenerare și revitalizare, în unele cazuri și decontaminare, în vederea creșterii atractivității respectiv refuncționalizarea suprafețelor verzi.

Dezvoltarea orașelor este dependentă de evoluția demografică care la rândul ei este influențată de calitatea vieții dintr-un oraș. Oamenii preferă să locuiască în orașe civilizate, care oferă condiții bune de trai, acces la servicii și dotări necesare, cu un mediu urban sănătos și curat. Totodată, calitatea punctelor de interes ale orașelor precum zonele centrale, istorice, parcuri, piețe comerciale, gări și autogări, etc., influențează major calitatea vieții locuitorilor săi și a atractivității localității. În multe dintre cazuri, autoritățile publice locale nu reușesc să își protejeze și valorifice patrimoniul natural și construit, având bugete limitate.

Astfel, regenerarea urbană cuprinde intervenții asupra condițiilor de viață, asigurând coeziunea și reducerea disparităților socio-economice a zonelor, având ca rezultat creșterea atractivității zonei pentru locuitori, investitori și crearea de locuri de muncă.

Ținând cont că zonele urbane sunt considerate principalele motoare ale creșterii economice și ale unei dezvoltări policentrice, procesul de regenerare urbană este unul imperios și complex, din punct

de vedere al susținerii dezvoltării socio-economice a localităților. Astfel, regenerarea urbană este importantă din punct de vedere public și strategic, având rezultate pe termen scurt, mediu și lung.

Regenerarea și revitalizarea zonelor cu potențial trebuie să urmărească satisfacerea nevoilor sociale în termeni de bunăstare pe termen scurt, mediu și lung, pentru satisfacerea nevoilor prezente fără a le pune în pericol pe cele ale generațiilor viitoare. Totodată, regenerarea urbană trebuie realizată luând în calcul echitatea și interesele tuturor categoriilor sociale, în vederea evitării gentrificării.

La nivel național, a fost stabilit modul în care proiectele de regenerare urbană pot fi finanțate din fonduri nerambursabile și rolul autorităților publice locale în vederea elaborării și pregătirii proiectelor de regenerare urbană pe baza unor reglementări comune, care să asigure eligibilitatea acestora.

Prin urmare, conform prevederilor OUG nr. 183/2022, prin Planuri Urbanistice Generale sunt delimitate zonele în care se preconizează operațiuni urbanistice de regenerare urbană. Din păcate, multe dintre Planurile Urbanistice Generale ale localităților din România nu cuprind ultimele dezvoltări și tendințele de dezvoltare generate de factori economici, sociali și politici, perioada de valabilitate a documentațiilor fiind de cele mai multe ori prelungită, iar procedura de avizare și aprobare a documentațiilor noi fiind de durată.

Fără o reglementare care să acopere situațiile în care regenerarea urbană poate soluționa disfuncțiile existente, a cadrului necesar pentru elaborarea documentațiilor aferente proiectelor de regenerare urbană finanțabile prin fonduri nerambursabile, administrațiile publice locale nu pot pregăti proiecte care să răspundă cerințelor impuse.

Astfel, prin adoptarea Ordonanței de Urgență nr. 183 din 28 decembrie 2022 a fost stabilit cadrul general de finanțare din fonduri externe nerambursabile și modul în care domeniul de regenerare urbană urmează a fi finanțat din fonduri europene alocate în cadrul Programelor Operaționale Regionale (POR) și stabilește etapele premergătoare depunerii de proiecte mature prin integrarea zonelor de regenerare urbană în planurile urbanistice și de amenajare, precum și prin elaborarea documentațiilor necesare.

Activitățile care privesc regenerarea urbană sunt finanțabile din fonduri nerambursabile în cadrul politicii de coeziune din Fondul European de Dezvoltare Regională (FEDR) fiind considerate investiții în tranziția verde deoarece vizează îmbunătățirea durabilității și a eficienței energetice, reducerea emisiilor de gaze cu efect de seră, precum și promovarea unei dezvoltări mai durabile și prietenoase cu mediul. Totodată, aceste proiecte includ măsuri complementare de mediu, duvernăță locală, expropriere pentru cauză de utilitate publică, operațiuni funciare, economice, sociale, culturale, educaționale finanțate de la bugetul de stat sau local sau prin alte programe europene, cu menționarea surselor de finanțare, precum și prezentarea caracterului integrat, a succesiunii și coerenței implementării acestora. Aceste măsuri au ca scop eliminarea decalajelor economice, sociale și creșterea atractivității și vor urmări implicarea populației și a stakeholderilor, ca măsură proactivă de susținere a parteneriatelor între administrația publică și mediul privat, și implementarea proiectelor sociale.

Conform OUG 183/2022 în cazul în care prin Planul Urbanistic General nu au fost stabilite inițial zone pentru operațiuni de regenerare urbană, sau în cazul în care au fost identificate alte zone care pot face obiectul regenerării urbane, inclusiv zone urbane marginalizate cuprinse în strategiile de dezvoltare locală, delimitarea acestor zone se realizează în baza unui studiu elaborat de specialiști atestați în domeniul urbanismului. Delimitarea acestor zone de regenerare urbană se realizează pe

limite cadastrale și include, după caz, zonele învecinate cu care există legături ecologice, peisagistice, funcționale sau de circulație, pentru a crea conexiunile către acestea.

2.2 Scopul documentației

Studiul de față are ca scop delimitarea zonelor care necesită măsuri de revitalizare și regenerare urbană în vederea sporirii atractivității și susținerii unui mediu social sănătos, prin asigurarea unor locuri de petrecere a timpului liber. Identificarea spațiilor cu potențial de revitalizare și regenerare are ca efecte scontate crearea de locuri urbane vibrante, în care cetățenii să interacționeze și să se integreze în societate, eliminând astfel excluziunea socială și discriminarea.

Gradul de dezvoltare economică a teritoriului este direct condiționat de gradul de dezvoltare socială și culturală, de existența unor tradiții economice și de existența unei comunități locale cu identitate proprie. Aceste elemente sunt în prezent disputate de noi variabile economice, care nu mai țin atât de mult seama de tradiție și identitate, ci de modul în care capitalurile circulă și cât de pregătite sunt instituțiile și actorii economici să le faciliteze mobilitatea. Cu toate acestea, sprijinirea comunității locale și asigurarea calității vieții locuitorilor conduce la asigurarea capitalului uman și reducerea spre eliminare a depopulării și migrării populației, în contextul proximității față de capitala țării.

Astfel, Municipiul Giurgiu necesită măsuri concrete de regenerare urbană care să aibă efecte pe plan social și economic, fără a rămâne o îmbunătățire estetică care să își piardă atractivitatea odată cu trecerea timpului.

Regenerarea urbană nu se limitează la intervenții fizice. Se recurge la această orientare când sunt necesare, în primul rând măsuri de restabilire a conexiunilor în mediul social, cultural, economic, de mediu sau logistic, care au fost profund afectate și au condus la rupturi sau disfuncții în organismul urban. Acțiunile de regenerare urbană sunt în asentiment cu strategiile de dezvoltare durabilă ale orașelor și includ eforturi și beneficii comune ale administrației și comunităților locale. Implicarea comunităților locale și a actorilor locali este imperioasă în cadrul proceselor de regenerare.

Regenerarea urbană urmărește reconstruirea și restabilirea conexiunilor într-un teritoriu definit, bazându-se pe abordarea holistică „place-based approach” reprezentând o abordare bazată pe caracteristicile locului, pentru dezvoltarea sa. Această abordare se bazează pe înțelegerea problemelor, interconexiunile și relațiile dintr-un anumit loc și coordonarea acțiunilor și investițiilor pentru a îmbunătăți calitatea vieții comunității. Astfel, se oferă membrilor comunității și stakeholderilor un cadru pentru identificare și răspuns la nevoile locale și îmbunătățirea bunăstării sociale, economice și fizice din teritoriu.

Identificarea și delimitarea unui perimetru ca zonă de regenerare urbană se face pentru a orienta, prioritar pentru zona respectivă, finanțări și instrumente de intervenție dedicate. Din punct de vedere urbanistic, „zona de regenerare urbană” definește un perimetru care generează avantaje de ordin operațional și de finanțare. Prin regenerarea urbană se înțelege acțiunea care conduce la soluționarea problemelor urbane, pe baza unor principii general acceptate, în concordanță cu obiectivele dezvoltării durabile.

Astfel, prin studiu sunt identificate zone care necesită implementarea unor operațiuni integrate de regenerare urbană, în vederea:

- Sporirea atractivității zonei;
- Impact pozitiv asupra economiei locale: mediu favorabil pentru dezvoltarea și diversificarea micilor afaceri locale aferente zonelor regenerate;
- Creșterii accesului populației la spații publice atractive și de calitate;

■ **Promovarea și protejarea biodiversității din spațiile verzi modernizate;**

Regenerarea urbană vizează revitalizarea și îmbunătățirea fizică, socială și economică a mediului urban. Prin intervenții planificate și sustenabile, se urmărește transformarea zonelor dezavantajate, neatractive sau deteriorate în spații funcționale, atrăgătoare și cu o utilizare mai eficientă a resurselor. Acest proces poate avea un impact semnificativ asupra calității vieții în orașe, contribuind la crearea unor comunități mai vibrante și sustenabile.

Spațiul public reprezintă o parte definitorie a calității vieții și a atractivității unui oraș, reprezentând locul în care oamenii pot socializa și crea comunități. Calitatea, gradul de accesibilitate și dotările dintr-un spațiu public joacă un rol esențial în calitatea vieții populației. Spațiul public nu include doar suprafețele publice fizice, ci include și fațadele clădirilor și toate elementele care compun peisajul natural și antropic al unui oraș. Astfel, proiectele de regenerare urbană trebuie să asigure implementarea operațiunilor integrate care lucrează și deservește spațiul public în ansamblu.

Astfel, prin documentația de față se urmărește delimitarea zonelor urbane de la nivelul Municipiului Giurgiu, în vederea asigurării condițiilor necesare de accesare a finanțărilor din fonduri nerambursabile a proiectelor integrate de regenerare urbană.

Delimitarea zonelor care necesită operațiuni de regenerare urbană se realizează printr-o manieră integrată pe limite cadastrale și include, după caz, zonele învecinate cu care există legături ecologice, peisagistice, funcționale sau de circulație, pentru a crea conexiunile către acestea.

3. Analiza situației existente

3.1 Localizare și conectivitate

Municipiul Giurgiu este reședința județului omonim și este situat în partea de sud a României, în Câmpia Română, pe malul stâng al fluviului Dunărea. Municipiul este situat la o altitudine de 25m, în cadrul Câmpiei Române.

Orașul se află la aproximativ 60 km sud de București, capitala țării, la intersecția unor importante rețele de comunicații: rutiere și feroviare pe coridoarele PAN-Europene IV și IX, precum și navale, Portul Giurgiu aflându-se situat pe traseul coridorului Pan-European VII.

Municipiul reprezintă unul dintre cele mai importante puncte de trecere a frontierei României către Bulgaria, această proximitate fiind o oportunitate pentru cele două localități pentru dezvoltarea relațiilor de colaborare în mai multe domenii de activitate.

Municipiul este amplasat la confluența dintre fluviul Dunărea și canalul Cama, fiind un nod strategic pentru transportul fluvial și rutier.

Așezarea pe fluviul Dunărea oferă portului Giurgiu o legătură naturală cu toate porturile dunărene până la Marea Neagră, prin portul maritim Constanța. Totodată, Dunărea asigură conexiuni fluviale cu cele opt țări riverane din Europa Centrală și de Est, iar prin Canalul Rin–Main–Dunăre, portul este conectat cu statele din Europa de Vest, având ieșire la Marea Nordului prin portul Rotterdam.

Conectivitate rutieră

Municipiul este traversat de Drumul Național DN5, care face legătura directă cu Bucureștiul și cu rețeaua națională de drumuri și autostrăzi.

Prin Podul Prieteniei Giurgiu–Ruse se realizează conexiunea rutieră și feroviară directă cu Bulgaria și, mai departe, cu rețeaua de transport a Balcanilor și a Coridorului Pan-European IV.

Alte drumuri importante: DN5B (legătură cu Alexandria), DN6 (spre Caracal–Craiova), DN41 (spre Oltenița).

Conectivitate feroviară

Municipiul Giurgiu dispune de legături feroviare cu București prin Magistrala 100, cu o infrastructură în lungime de 61km. Gara Giurgiu este punct de trecere internațională spre Bulgaria (Ruse), conectată la Coridorul Pan-European IX. Gara este amplasată pe două segmente ale magistralei 100, transportul feroviar fiind desfășurat pe cale ferată simplă neelectrificată după cum urmează:

- 102 – București – Grădiștea – Giurgiu – cu o lungime de 61 km, aceasta fiind închisă în 2005 și redeschisă în 2024; și
- 103 – Videle – Giurgiu – cu o lungime de 66 km.

Prin Gara Giurgiu trec zilnic 16 trenuri de persoane, care circulă din și către București, și două trenuri internaționale către și dinspre Sofia.

Rețeaua feroviară necesită modernizări pentru creșterea vitezei și capacității de transport.

Conectivitate fluvială

Municipiul Giurgiu are port la Dunăre, ceea ce îi conferă un avantaj strategic pentru transportul de mărfuri.

Portul Giurgiu face parte din rețeaua de transport european TEN-T, integrându-se în coridorul Rin–Dunăre.

Există facilități pentru transportul de containere, mărfuri vrac și produse petroliere.



Figură 1 - Încadrare în regiune, județ și teritoriu

UAT Giurgiu cuprinde o suprafață de 4.694ha din care o suprafață de 3.405,66ha este reprezentată de intravilan. Giurgiu este cel mai mare UAT din județ și ocupă aproximativ 1,3% din suprafața acestuia.

Coordonatele geografice ale municipiului Giurgiu sunt aproximativ 43°53'28"N 25°57'26"E.

Arealul municipiului este marginit la nord de comuna Frățești, la nord-est de comuna Oinacu, la nord-vest de comuna Stănești și la vest de comuna Slobozia.

Orașele sunt motoarele unei economii și polii de susținere ai coeziunii teritoriale. Totodată, performanța unui oraș se află în strânsă legătură cu bunăstarea locuitorilor și gradul de atracție al investitorilor și turiștilor. Pentru a deveni atractiv, un oraș trebuie să asigure o calitate ridicată a vieții. De aceea, proiectele de revitalizare regenerare urbană trebuie să pornească de la schimbări în mediul de viață cotidian, care conduc la ameliorarea sănătății, gradului de interacțiune și implicare, și nu în ultimul rând cresc productivitatea populației. Totodată, prin aplicarea principiilor sustenabile, un oraș devine atractiv și competitiv cu alte orașe din regiune.

Centrele urbane se află într-un proces permanent de transformare, generat de dinamica socială, economică și spațială. În acest cadru, preocuparea autorităților publice locale pentru regenerarea spațiilor urbane reprezintă o necesitate strategică, menită să asigure adaptabilitatea comunităților și utilizarea eficientă a resurselor teritoriale disponibile.

Prezenta documentație stabilește delimitarea zonelor care impun o atenție sporită și măsuri prioritare de regenerare urbană, având la bază analiza realizată la nivelul întregului municipiu.

3.2 Scurt istoric

Municipiul Giurgiu a devenit unul dintre principalele porturi comerciale ale României încă din secolul al XIX-lea. Poziția sa strategică pe malul Dunării și proximitatea față de Municipiul București a făcut din Giurgiu, unul dintre principalele porturi comerciale ale României, funcționând ca „poartă fluvială” a capitalei spre Dunăre și piețele externe.

Pentru a consolida rolul orașului ca nod logistic și industrial, în anul 1869 a fost inaugurată prima cale ferată de pe teritoriul țării, care conecta portul Giurgiu de capitala țării.

Până la începutul secolului al XX-lea, portul a fost modernizat progresiv, fiind folosit pentru exportul de cereale, lemn, produse agricole și ulterior pentru combustibili și materiale industriale. Totodată, economia locală s-a diversificat prin apariția unor ateliere industriale, mori, fabrici de ulei și mici unități de prelucrare.

În perioada industrializării socialiste, Giurgiu s-a dezvoltat ca oraș industrial-portuar, cu întreprinderi mari (industria chimică, metalurgică, de materiale de construcții, textilă și alimentară). În tot acest timp, portul a devenit din ce în ce mai atractiv, dezvoltându-și funcțiile comerciale, industriale și de pasageri.

Odată cu dezvoltarea economică a municipiului, s-au construit cartiere de blocuri pentru muncitori, care au dus la o creștere accelerată a populației rezidente.

Odată cu tranziția economică de la începutul anilor 1990, multe dintre marile întreprinderi au intrat în dificultate sau s-au închis, ceea ce a dus la pierderi masive de locuri de muncă. Portul și-a redus semnificativ activitatea, fiind folosit mai ales pentru tranzit de mărfuri vrac și combustibili.

Orașul a cunoscut un declin demografic și economic, PIB-ul pe locuitor rămânând mult sub media națională. Totuși, poziția de frontieră și apropierea de București au menținut un potențial economic important, în special în logistică și transporturi.

3.3 Clima și fenomene naturale specifice

Municipiul Giurgiu este localizat în Câmpia Română, pe malul stâng al Dunării și prezintă o climă temperat-continentală cu influențe sudice. Caracteristicile generale includ veri foarte calde și secetoase, ierni relativ blânde, cu precipitații sub media națională.

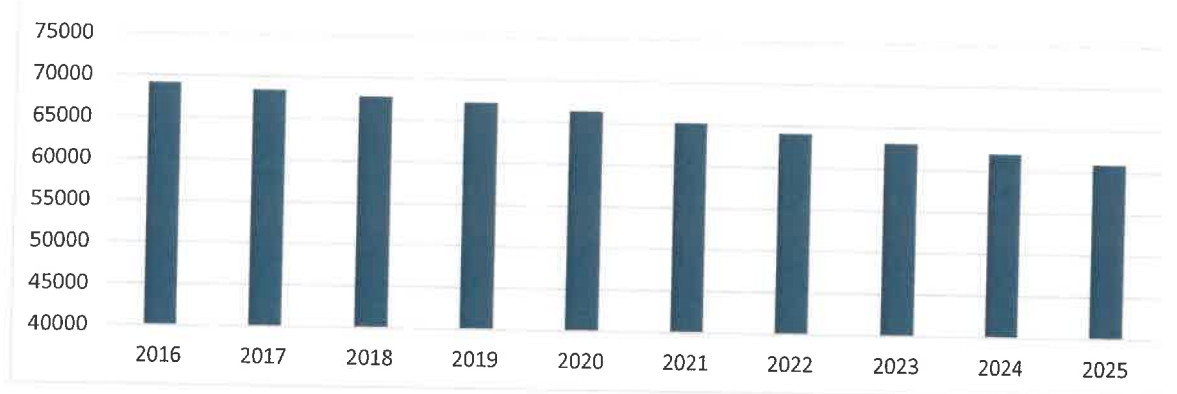
Totodată, zona geografică preintă un număr ridicat de zile însorite anual și o pondere ridicată de zile caniculare. Fenomenele extreme din ultimii ani influențează activitățile cotidiene pe timp de vară în cadrul zonei urbane, canicula fiind accentuată de zonele puternic mineralizate ale municipiului.

Schimbările climatice duc la numeroase riscuri legate de sănătatea umană și urbană, conducând la scăderea calității vieții urbane. Schimbările climatice înregistrate pe teritoriul municipiului reprezintă un aspect important ce influențează calitatea vieții și poate produce efecte negative pe plan economic și social. Insulele de căldură reprezintă una dintre cele mai mari probleme climatice generale de astăzi, întâlnite inclusiv în cadrul țesutului urban al municipiului.

3.4 Context socio-economic

Conform datelor INSSE Tempo, la nivelul anului 2025 populația cu domiciliu era de 60.896 persoane la nivelul municipiului, reprezentând o pondere de 23,6% din populația județului.

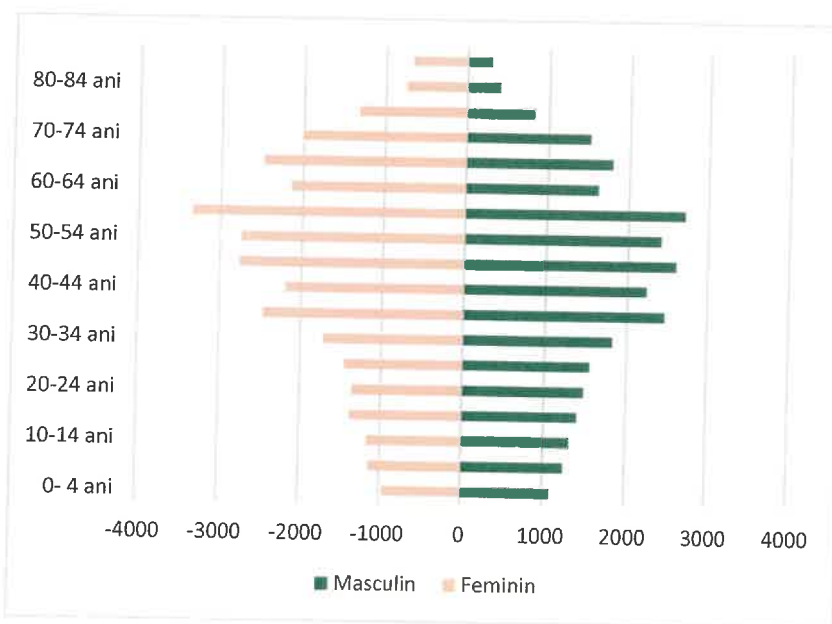
În ciuda poziției strategice și a proximității față de capitala țării, populația municipiului prezintă o tendință accentuată de scădere. A fost analizată evoluția populației din ultimii zece ani, unde se observă o scădere accentuată de 11,9%.



Figură 3-2 - Evoluția populației cu domiciliu, în perioada 2016-2025, sursă date INS

România trece printr-un proces de îmbătrânire demografică, început încă din anii 90, fenomen ce reprezintă reducerea populației tinere și creșterea numărului vârstnicilor, principala cauză fiind scăderea natalității sub rata optimă de înlocuire a generațiilor.

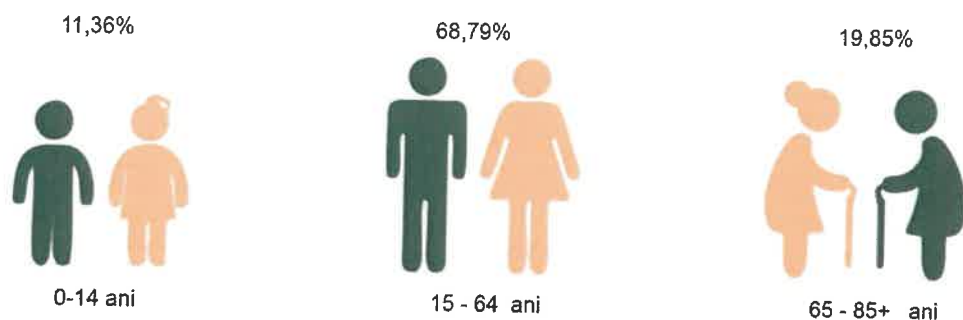
La nivelul anului 2025, piramida vârstelor pentru populația municipiului relevă o majoritate a populației mature tinere, cu vârste cuprinse între 30-60 ani. Numărul populației cu vârste cuprinse între 55-64 ani, ce va ieși din campul muncii în perioada imediat următoare este mult mai mare față de numărul persoanelor de 10-19 ani care îi vor înlocui. Problema deficitului de forță de muncă va apărea abia peste 10-15 ani, din cauza îngustării bazei piramidei, numărul tinerilor nu va reuși să susțină numărul mare al viitorilor pensionari, aflați acum în categoria de vârstă 45-55.



Figură 3 - Piramida vârstelor din Giurgiu

Acest fenomen poate fi atenuat printr-o serie de politici și programe economice și sociale care au ca scop îmbunătățirea calității vieții, încurajarea întemeierii de familii și creșterea natalității.

Structura pe grupe de vârstă indică pe lângă îmbătrânirea populației și o creștere a raportului de dependență demografică și o scădere a ratei de înlocuire a forței de muncă, din cauza ponderii mari a persoanelor trecute de 50 de ani și a ponderii relativ scăzute de tineri și copii.



Figură 4 - Populația pe grupe majore pe vârstă

Din punct de vedere al mișcării naturale a populației, indicatorii demografici indică un spor natural negativ, atât din cauza unei rate a natalității foarte scăzute, cât și din cauza ratei mortalității ridicate.

Tendința de scădere la nivel municipal va continua, chiar dacă într-un ritm mai lent. Această tendință este influențată de cea națională, dar și de nivelul scăzut de atractivitate al municipiului, atât pentru a atrage și susține populația tânără, pentru întemeierea de familii, cât și pentru locuitorii existenți prin calitatea relativ scăzută a vieții și un mediu economic neatractiv.

Gradul de atractivitate al unui oraș depinde de mediul economic al acestuia și de calitatea vieții locuitorilor. Pentru a sprijini economia unui oraș, atractivitatea și calitatea vieții trebuie să asigure condițiile optime pentru locuitori, investitori și turiști.

Atractivitatea unui spațiu urban este determinată nu doar de mediul economic, ci și de factori precum accesibilitatea, imaginea urbană, funcționalitatea și nivelul de incluziune. În acest sens, delimitarea zonelor de regenerare urbană trebuie să aibă la bază o analiză complexă, care să ia în considerare mai multe dimensiuni: gradul de accesibilitate și coeziune, funcționalitatea zonei, nivelul de confort, calitatea imaginii urbane, dotările existente și nivelul de incluziune socială.

Astfel, în raport cu localizarea în cadrul municipiului, funcționalitatea spațiului, populația rezidentă sau dezervită de zonă, gradul de dotare, imaginea urbană și incluziunea socială, au fost delimitate zone care necesită implementarea unor operațiuni integrate de regenerare urbană și sunt reprezentative pentru municipiu.

În vederea realizării unei analize concludente și a identificării corecte a zonelor care necesită intervenții urgente de regenerare și revitalizare urbană, anterior elaborării documentului de față au fost realizate două proceduri de implicare și consultare a populației și anume: publicarea unui anunț public prin care administrația publică locală invită populația interesată să trimită sugestii și propuneri și promovarea unui chestionar on-line prin care locuitorii pot răspunde la un set de întrebări menite să ajute la identificarea problemelor și a necesităților specifice spațiului public giurgiuvean.

Prin chestionarul realizat, populația a fost interviuată cu privire la gradul de satisfacție asupra cartierului/zonei în care locuiesc și asupra zonei centrale, principalele probleme ale cartierelor rezidențiale din municipiu și ale zonelor de agrement și promenadă. Totodată, aceștia au fost întrebați care sunt cele mai degradate și neatractive zone ale municipiului și care ar fi dotările și spațiile publice care trebuie realizate în municipiu.

Pentru fundamentarea analizei, au fost definite mai multe criterii de analiză pentru delimitarea zonelor critice giurgiuvene, și anume:

■ Accesibilitate și coeziune

- Fond construit și funcționalitate
- Confort și imagine urbană
- Grad de dotare

Accesibilitate și coeziune

A fost analizată modul prin se realizează conexiunea și relaționarea zonelor din cadrul municipiului, cu accent pe structura urbană și legătura între cartiere, zone funcționale, dotări și servicii. Totodată, a fost analizat accesul la transportul public și legăturile către zona centrală și dotările majore. Un spațiu cu accesibilitate bună devine atractiv și pentru investiții, dar și mai ușor de utilizat de către comunitate.

Astfel, Municipiul Giurgiu prezintă o rețea stradală de tip hiperintegrat, rețeaua rutieră națională suprapunându-se pe rețeaua principală de drumuri municipale. Totodată, rețeaua a fost determinată de cadrul natural reprezent de Fluviul Dunărea rezultând o rețea radială care conectează centrul de zonele funcționale aflate spre extremități.

Totodată, Municipiul Giurgiu prin rolul de port și punct vamal, se află pe traseul multor deplasări naționale și internaționale, volumul de trafic din zonă fiind mare. Varianta ocolitoare DN 5D, construită la standarde de autostradă preia traficul de tranzit și protejază cadrul construit de poluarea fonică și cu emisii GES. Cu toate acestea, conform datelor culese din Planul de Mobilitate Urbană Durabilă, cota modală pentru utilizarea autoobilului personal este de 37% iar gradul de motorizare era de 501 autovehicule la 1000 locuitori. Aceste două valori indică o utilizare excesivă a automobilului personal în cadrul municipiului, ce poate avea efecte negative asupra calității vieții, imaginii urbane și asupra serviciilor cotidiene.

Transportul public la nivel municipal este reprezentat de cinci trasee care conectează centrul de extremități printr-o dispunere radială în cea mai mare măsură. Analizând izocronale de accesibilitate către stațiile de transport public aflate pe traseu, din cadrul PMUD, se constată că acoperirea zonelor construite este bună, singurele areale nedeservite fiind localizate izolat în zonele periferice ale municipiului și sunt reprezentate de foste platforme industriale sau zone logistice.

Din punct de vedere al deplasărilor velo, municipiul are o dimensiune ideală pentru utilizarea bicicletei, putând fi tranzitat în maxim 30 minute de la nord la sud sau de la est la vest.

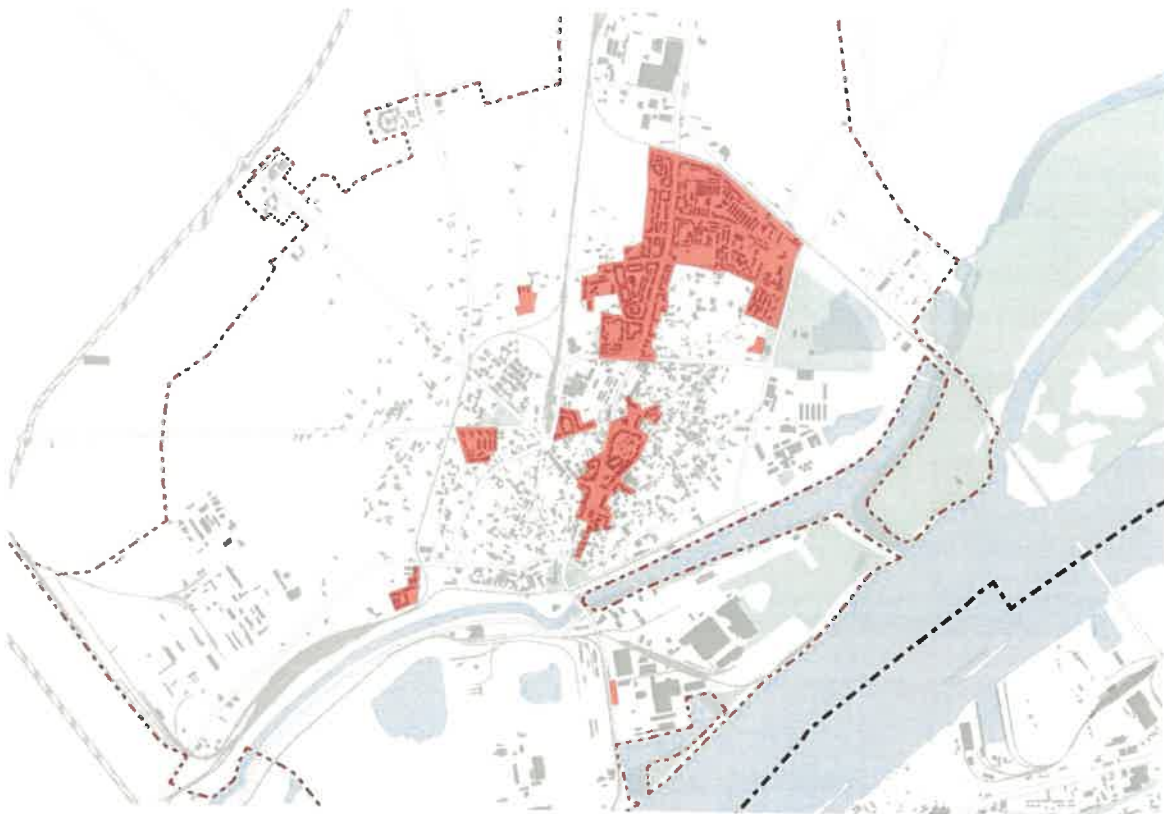
Fond construit și funcționalitate

Profilul dominant al municipiului este reprezentat de locuințele individuale, urmat de cele colective, construite în perioada socialistă și de zonele industriale.

Zone cu locuințe colective

Cartierele cu blocuri care prezintă densitatea cea mai ridicată a populației, sunt reprezentate în special de clădiri de P+4 etaje, însă există și blocuri de P+8 etaje în special de-a lungul principalelor artere de circulație ale municipiului. Aceste cartiere de blocuri nu excelează la capitolul calitate arhitecturală. În cele mai multe cazuri, există modele tip replicate în cartier, oraș sau chiar la nivel de țară, fără a răspunde neapărat valorilor sau identității locale. Designul unitar sau chiar uniform a fost considerat un mod mai eficient și puțin costisitor de construire și întreținere. Cu toate acestea, spațiul

public interstițial acestor clădiri trebuie să fie amenajat și personalizat în funcție de zonă, specific și necesitățile populației rezidente.



Figură 5 - Localizarea cartierelor de blocuri

Această tipologie de construire nu a fost planificată pentru utilizarea automobilului personal, aspect pozitiv de altfel. Spațiile ample dintre blocuri au fost gândite pentru realizarea de grădini, pietonale și zone de petrecerea timpului liber. Cu toate acestea, de-a lungul timpului, spațiul public din aceste zone a suferit modificări succesive cu privire la modul de ocupare al suprafețelor dar și amenajarea ad-hoc a unora. Spațiile interstițiale au fost ocupate tot mai mult de pararea automobilelor, iar în ciuda prezenței numeroaselor parcări la sol, acestea au devenit insuficiente. Astfel au apărut parcările pe suprafețele pietonale sau pe spațiile verzi, care îngreunează deplasările și crează o imagine neordonată și neatractivă.



Figură 6 - Imagini reprezentative cu dotările improvizate de către locuitori

Totodată, în lipsa unor amenajări integrate și vizibile în spațiul public, populația a amenajat diverse zone după bunul plac, și anume: montarea de garduri din metal cu diferite modele, plantarea

de gard viu, montarea unor bănci/scaune în grădinile de fațadă, amplasarea de cauciucuri cu rol de delimitare a arbuștilor sau a arborilor, montarea de elemente metalice pentru uscarea rufelor, s.a.

Grădinile specifice acestor tipologii de clădiri sunt ample, însă caracterizate de lipsa de întreținere atât a fondului vegetal, de amenajări ad-hoc și de garduri de diferite modele.

Se observă lipsa locurilor de joacă și socializare amenajate în cadrul acestor cartiere rezidențiale, populația fiind nevoită să se deplaseze în parcurile municipale pentru activitățile recreative sau sportive necesare.

Chiar dacă suprafața ocupată de parcuri amenajate este generoasă, din cauza unei utilizări intensive a automobilului personal, pot fi identificate numeroase parcuri neregulate realizate pe suprafața pietonală, fără ca acestea să fie descurajate într-o manieră eficientă. Mai mult decât atât, în cadrul acestor zone se regăsesc baterii de garaje, care reprezintă o utilizare ineficientă a spațiului public. Este bine cunoscut faptul că un garaj ocupă o suprafață semnificativ mai mare decât un loc de parcare standard, de aproximativ 18–20 m²/garaj, comparativ cu 11–12,5 m²/loc de parcare. În plus, în majoritatea cazurilor, aceste garaje nu mai sunt utilizate conform destinației inițiale, fiind transformate în spații de depozitare sau ateliere improvizate de către proprietari.



Figură 7 - Imagini reprezentative cu bateriile de garaje

Această situație determină o utilizare ineficientă a terenului urban, reducând considerabil suprafețele care ar putea fi reconfigurate ca spații publice verzi, locuri de joacă, alei pietonale sau parcuri multietajate sau la sol. În contextul actual al dezvoltării durabile, demolarea și reconversia acestor garaje reprezintă o măsură necesară pentru optimizarea utilizării terenurilor și creșterea calității mediului urban în zonele de locuire colectivă.

Spațiile publice din aceste cartiere joacă un rol esențial în facilitarea interacțiunii sociale și în consolidarea legăturilor comunitare. Acestea oferă cadrul necesar pentru socializare, cooperare și incluziune, contribuind la formarea unui sentiment de apartenență și responsabilitate civică în rândul locuitorilor.

Ca urmare a lipsei varietății oferite de cartierele de locuințe colective, orașele din România suferă de un amplu proces de suburbanizare. Însă în Municipiul Giurgiu, populația tinde spre relocare în municipii mai dinamice, cum ar fi Bucureștiul, dorința de creștere a calității locuirii fiind întărită de dinamica economică a Giurgiului.

Pentru a transforma cartierele cu blocuri construite în perioada comunistă, în mai mult decât cartiere dormitor pentru locuitori, este nevoie ca ele să aibă un nucleu bine definit și accesibil care să asigure și să completeze nevoia de spații publice de calitate.

Intersecțiile largi, zonele cu baterii de garaje sau platforme betonate ample, care în prezent sunt utilizate pentru tranzitare și parcare a automobilelor, au un potențial mare de a funcționa ca spații

publice de atracție. Crearea de astfel de centre multifuncționale pot funcționa și atrage populația din întreaga zonă și pot deveni spații publice de succes. Este necesară regândirea acestor spații interstițiale blocurilor și reorganizarea acestora pentru a le face sigure și prietenoase cu locuitorii.

Prin activarea și utilizarea frecventă a acestor spații, comunitatea locală devine mai implicată și capabilă să inițieze, gestioneze și întrețină intervențiile de reamenajare urbană, transformând spațiul înconjurător într-un mediu sigur, atractiv și durabil.

INTERVENȚII POSIBILE ÎN ZONELE INTERSTIȚIALE BLOCURILOR



Figură 8 - Intervenții posibile în zonele interstițiale blocurilor

Zone cu locuințe individuale

Cartierele cu locuințe individuale ocupă cea mai extinsă suprafață a municipiului și prezintă caracteristici specifice în funcție de zonă. **Cartierul Istru și zona Rudari**, prezintă o infrastructură învechită și un profil stradal îngust de cele mai multe ori, cu trotuare de sub 70cm sau lipsă, cu mașini parcate la limita părții carosabile sau pe trotuar. Aceste areale necesită reconfigurări de circulații în sens unic, zone ocazional carosabile sau accesibile doar pentru rezidenți. Totodată, spațiile publice dedicate petrecerii timpului liber a populației indiferent de vârstă, nu există.



Figură 9 - Imagini reprezentative din cartierul Istru



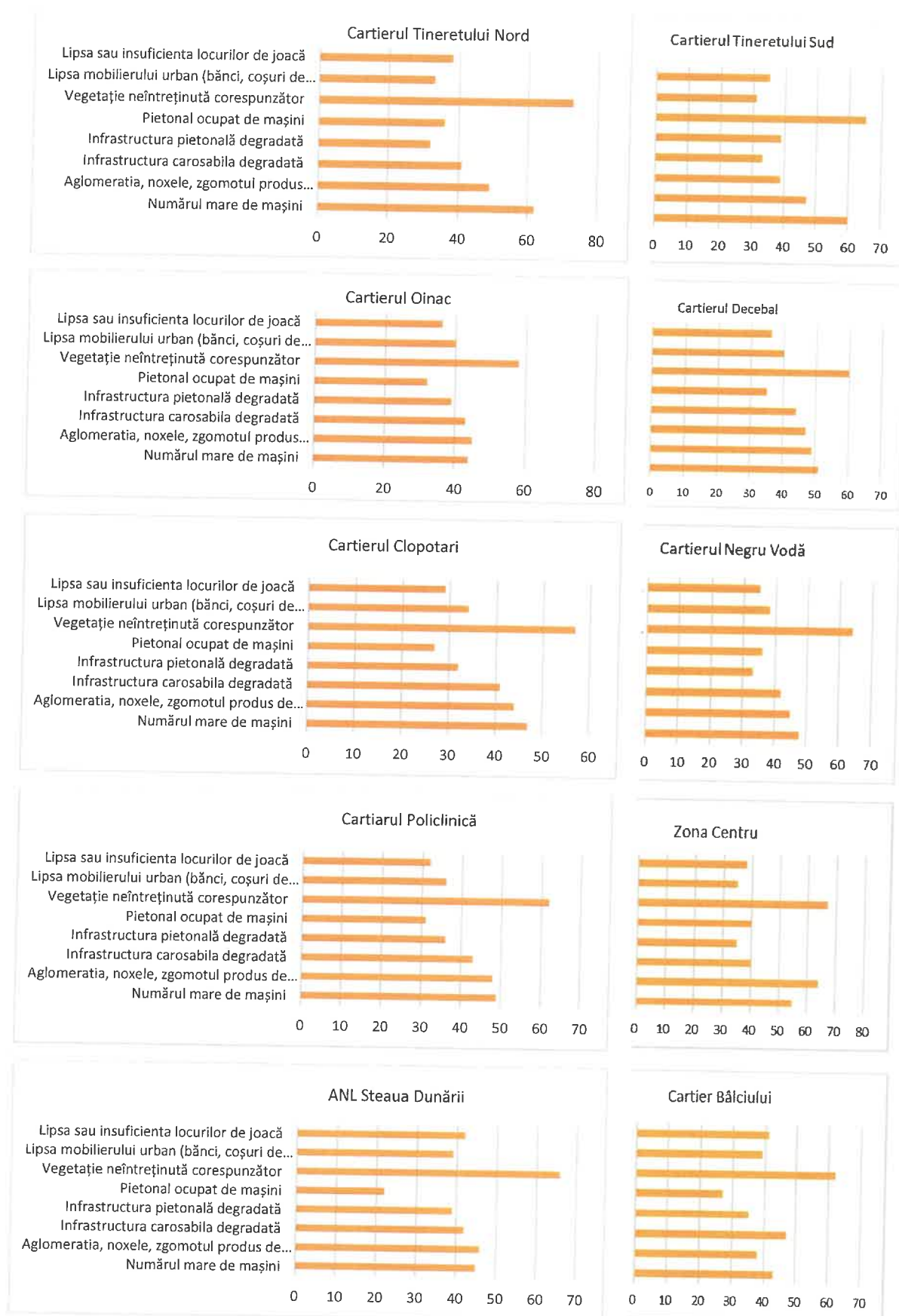
Figură 10 - Imagini reprezentative din zona Rudari

Confort și imagine urbană

Acești indicatori se referă la calitatea mediului de trai, atât din punct de vedere fizic (starea clădirilor, calitatea și cantitatea pietonalelor, a spațiilor verzi, a zonelor de recreere), cât și din punct de vedere ambiental (poluare, siguranță).

În Giurgiu, zonele de blocuri construite în anii comunismului, ridică provocări privind eficiența energetică, lipsa spațiilor de relaxare și impermeabilizarea excesivă a suprafețelor, iar regenerarea urbană trebuie să rezolve direct aceste deficiențe. Refuncționalizarea și dotarea spațiilor interstițiale blocurilor de locuit are efecte rapide și benefice asupra calității vieții locuitorilor, indiferent de statut social sau vârstă. Condițiile asigurate de dotările publice trebuie să satisfacă nevoile cotidiene ale populației, pentru a preveni emigrarea și pentru a sprijini stabilitatea populației și întemeierea de familii. Totodată, asigurarea confortului și a imaginii urbane optime poate genera efecte în cascadă asupra creșterii atractivității zonelor față de posibili investitori și poate asigura deschiderea de mici afaceri locale.

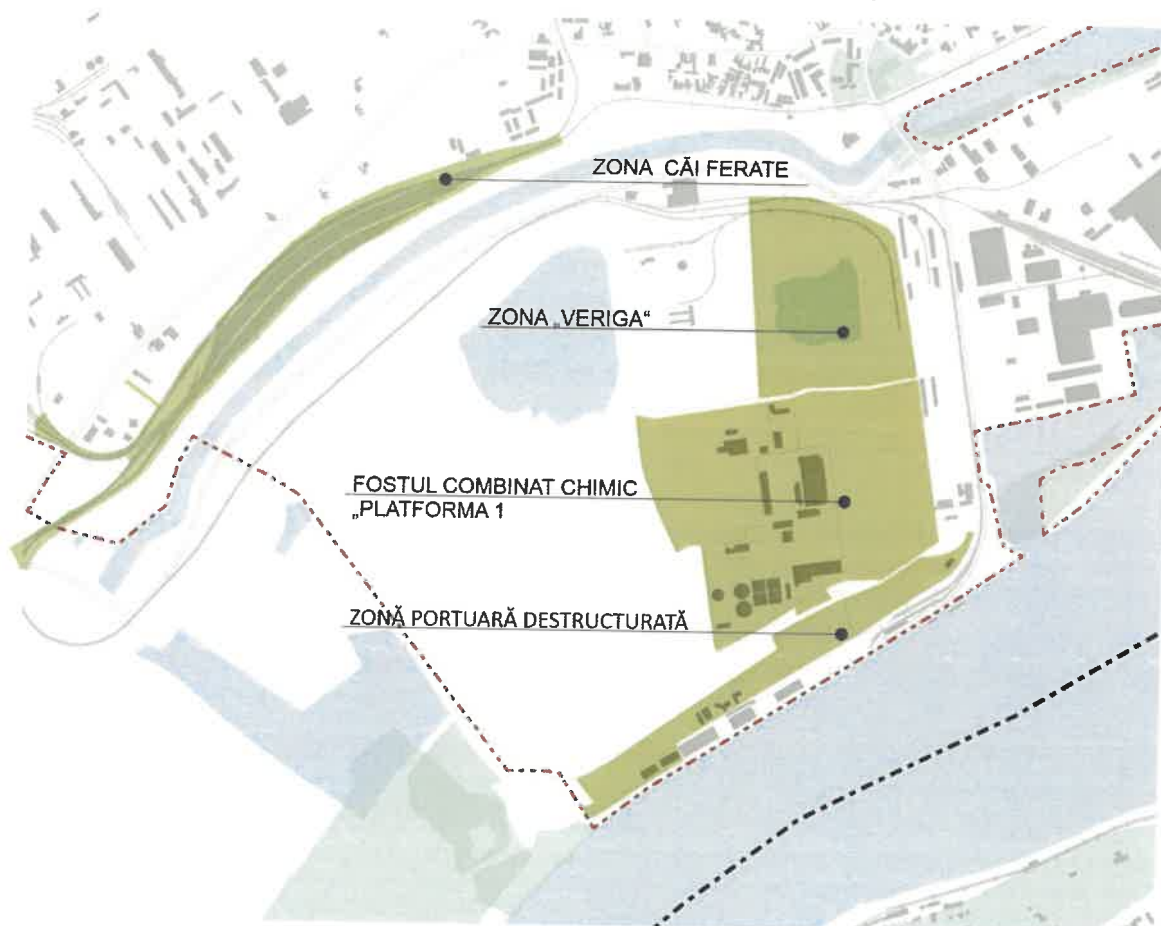
Conform populației intervievate, principalele probleme semnalate în cartierele rezidențiale Tineretului Nord, Tineretului Sud, Oinac, Decebal, Negru Vodă, Policlinică, Clopotari, ANL Steaua Dunării, Centru și Cartier Bâlcuului, sunt: vegetația neîntreținută corespunzător, numărul mare de mașini, aglomerația, noxele și poluarea fonică generată de trafic. Totodată se constată și lipsa mobilierului urban sau a locurilor de joacă în spațiul public.



Figură 11 - Chestionare referitoare la problemele din cartierele rezidențiale giurgiuvene

Pe lângă calitatea zonelor rezidențiale, care sunt cel mai des și mult utilizate de către populație, au fost identificate și areale slab utilizate, care oferă o imagine dezolantă din cauza neîntreținerii sau neutilizării acestora.

Municipiul prezintă numeroase suprafețe tip „brownfield” și terenuri sub-utilizate în intravilan (platforme industriale vechi, zone logistice port-feroviar), terenuri virane sau de tip „greenfield” care printr-o reconfigurare și reglementare riguroasă, pot reduce efectul de urban-sprawl prin reutilizarea spațiului disponibil în zonele urbane și pot crește eficiența rețelelor și a serviciilor publice prin creșterea densității construite și a populației în zonele unde deja există infrastructuri publice.



■ Fostul Combinat Chimic – Platforma 1 Giurgiu

Unul din siturile contaminate de mari dimensiuni, aflat într-o zonă cheie a municipiului este reprezentat de Combinatul Chimic Platforma nr. 1 – zonă dezafectată încă din anul 1992. Aici a funcționat de la sfârșitul anilor 80, combinatul chimic considerat un dezastru care a poluat aerul, atât în Giurgiu cât și în orașul vecin, Ruse. După închiderea și dezafectarea parțială a sa, situl a rămas contaminat și acoperit de deseuri din construcții și nu numai. Situl poate fi considerat un generator de poluanți majori, iar în lipsa unor măsuri urgente de ecologizare și refuncționalizare, întreaga zonă are de suferit. Degradarea fizică și peisagistică a platformei generează efecte negative asupra întregii zone. Din punct de vedere vizual și olfactiv, spațiul este perceput negativ, diminuând atractivitatea generală a frontului fluvial al municipiului. Vegetația spontană a ocupat parțial situl, ceea ce arată capacitatea naturală de regenerare a zonei, în ciuda prezenței deșeurilor de mai multe tipuri.



În vecinătatea amplei zone industriale și de depozitare se află și un cartier ANL, amplasat într-un areal care nu asigură o calitate a locuirii și a vieții acceptabile. Cartierul este locuit în special de tineri și familii cu venituri medii sau reduse. Amplasarea acestui cartier într-un mediu degradat, lipsit infrastructurii urbane de proximitate și expunerea la poluanții existenți, afectează calitatea vieții și accentuează segregarea populației.

■ Lacul și zona verde Veriga

Tot în această parte post-industriă a municipiului se află și zona verde reprezentată de Lacul și plaja Veriga, o zonă frecventată de localnici, care însă nu asigură condiții minime de utilizare. În ciuda prezenței cadrului natural, zona este degradată, utilizată pentru depozitarea deșeurilor din construcții, iar prezența animalelor fără stăpân face ca zona să fie nesigură și greu accesibilă. Aceste constatări, accentuate de lipsa unui management coerent al spațiului public duc la degradarea continuă și neîncrederea comunitară în contextul apartenenței și în societate;

Zona are totuși un potențial ecologic și peisager ridicat, datorită prezenței lacului și a zonei verzi adiacente, care pot fi valorificate prin proiecte de revitalizare și refacere ecologică. Poziția favorabilă între Dunăre, lac, zona verde și zona de locuire, necesitatea unor spații publice de calitate, disponibilitatea terenului și a fondurilor nerambursabile dedicate coridoarelor verzi-albastre, reconstrucției ecologice și de efacere a siturilor contaminate istoric, subliniază în linii mari nevoia de intervenție în această zonă a municipiului.

- Zona portuară destructurată – aflată în proximitatea Căpiteniei Portului și fostei Platforme a Combinatului, reprezintă o zonă reziduală, nevalorificată, insalubră, care necesită un proiect de regenerare urbană. În momentul realizării unei analize detaliate, se va identifica dacă amplasamentul necesită decontaminare, aflându-se la limita fostului Combinat. Totodată, în situația regenerării zonelor adiacente, este imperios necesar a se reabilita și această zonă, pentru un rezultat unitar și eficient.

- 5.3 Zona destructurată a căilor ferate cuprinde un areal slab utilizat aflat între Canalul Plantelor și zona cu locuințe individuale Istru. Zona este insalubră, și afectează atât calitatea zonelor de locuire cât și potențialul pe care cadrul natural îl deține;

Grad de dotare

Acesta se referă la nivelul și calitatea infrastructurii publice comunitare și cuprinde analiza parcurilor, a centrelor culturale, sociale și sportive destinate activităților educaționale, a interacțiunilor sociale și de petrecere a timpului liber.

A fost analizată repartiția și calitatea dotărilor publice la nivel municipal, reieșind astfel zonele cu deficit de dotări publice sau acele dotări existente care necesită măsuri de revitalizare urbană.

În cadrul municipiului, pe lângă cartierele cu locuințe colective sau individuale care prezintă deficiențe asupra dotărilor urbane cotidiene, au fost identificate și zone sau dotări publice neatractive, care nu asigură condițiile de funcționare.



În ciuda suprafețelor generoase ocupate cu spații verzi, aceste zone nu sunt echipate și întreținute corespunzător, imaginea de ansamblu fiind neatractivă.

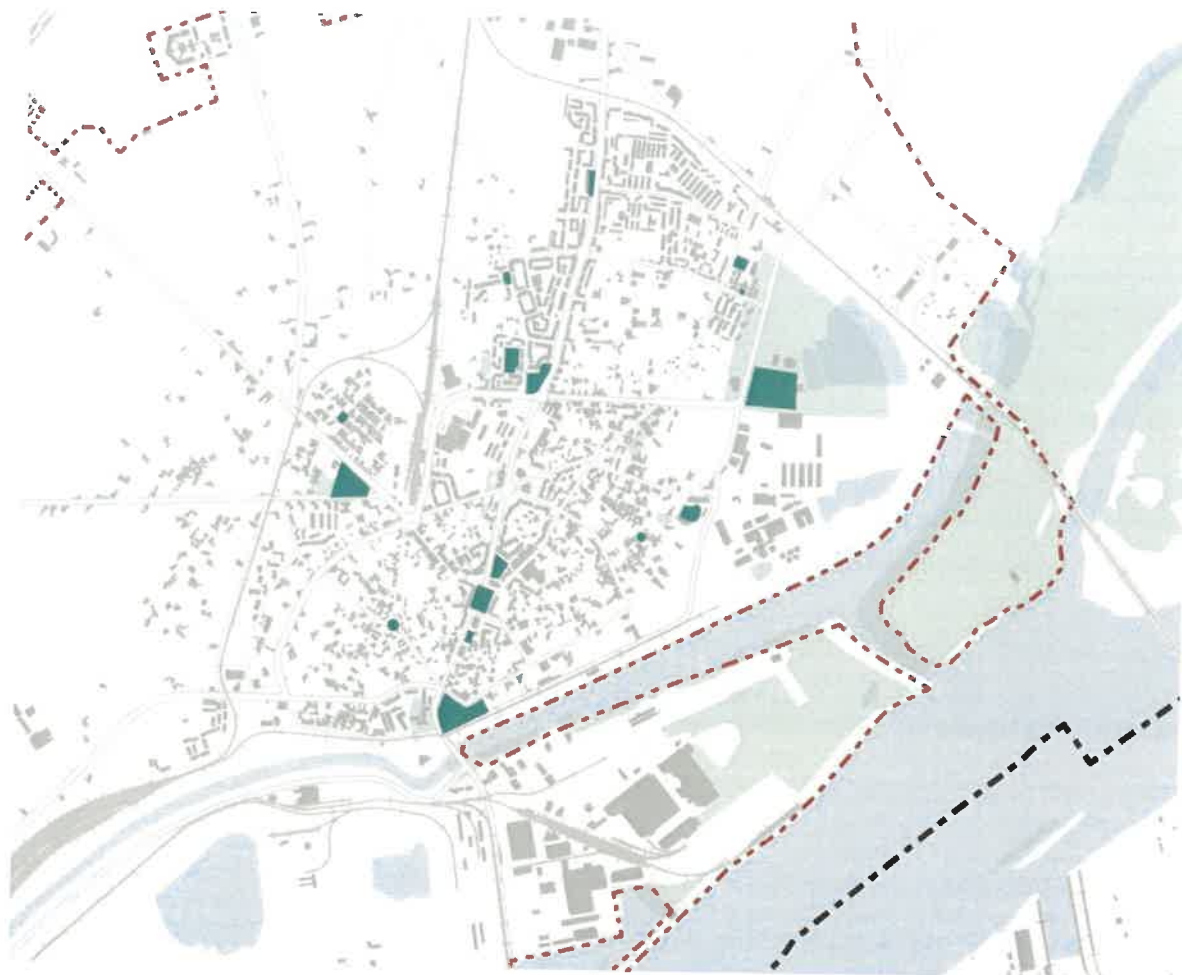
Parcuri

Cu toate că nu toate parcurile din municipiu, au o dimensiune de peste 1 ha, așa cum se menționează în Legea nr. 24/2007, acestea reprezintă un reper pentru populația locală și vom menține termenul de „parc” așa cum se regăsește în memoria locului. În municipiu există mai multe parcuri și anume:

- Parcul „Aleii” datează de la începutul secolului al XIX-lea și a fost construit odată cu sistematizarea orașului. Parcul găzduiește un pavilion pentru muzică, grădini tematice și mai multe busturi memoriale. Totodată, zona construită care delimitează parcul, formează Ansamblul urban „Parcul Aleii, COD LMI GR-II-a-B-14878, una din construcții adăpostind Muzeul Județean „Teohari Antonescu”. Construcțiile aparținând ansamblului urban se prezintă într-o stare precară și necesită măsuri de restaurare, protejând astfel specificul și valoarea arhitecturală a locului. În prezent parcul este parțial amenajat, fiind realizat în mai multe etape succesive, funcțiunea dominantă fiind de loisir. Acesta necesită un concept de amenajare integrat, în raport cu importanța culturală.
- Scuarul „Orient” - situat la intersecția str. Păcii - str. T. Vladimirescu - str. Smârdei, în suprafață de 1.730 mp, este reprezentat de o zonă verde tip scuar aflată la convergența mai multor străzi. Zona are o imagine foarte neîngrijită, cu vegetație crescută spontan, arbori înalți, alei nemodernizate și câteva elemente de mobilier urban. Arealul poate deveni un punct de atracție, relaxare și socializare pentru locuitorii din zonele cu locuințe individuale din împrejurimi;
- Parcul „Fabrica de zahăr” se află într-un țesut cu locuințe individuale și este delimitat de Strada Păcii și Aleea Fabricii de zahăr. Zona se află într-un stadiu avansat de degradare, atât la nivelul infrastructurii, a dotărilor cât și din punct de vedere peisagistic, având o imagine aneatractivă, părăsită și vandalizată;
- Parcul „Elevilor” se află într-o zonă cu locuințe individuale și colective și este mărginit pe toate cele trei laturi de circulații de importanță locală și județeană. Parcul rezintă dotări sportive și pentru copii, realizate în diverite etape. Parcul poate găzdui dotări pentru toate categoriile sociale. Totodată, în cadrul parcului se află Palatul copiilor Giurgiu, centru închis de mai mulți ani;
- Parcul „Clopotari” aflat pe strada Clopotari și este mărginit de blocuri cu locuințe colective. Parcul prezintă dotări și întrețineri izolate, care înglobează un loc de joacă și mobilier urban (bănci, coșuri de gunoi și iluminat public);
- Parcul „Colorat” aflat de-a lungul Bulevardului București, este un spațiu de tip piațetă cu alveole de spațiu verde și locuri de șezut. Arealului îi lipsesc alte dotări necesare petrecerii timpului liber;
- Parcul „Negru Vodă”, se află pe strada cu același nume, este o zonă verde de mici dimensiuni care nu prezintă condiții atractive pentru populația zonei, singurele dotări fiind băncile, coșurile de gunoi și stâlpii de iluminat;



- Parcul „Mihai Viteazul” situat între Bulevardul București și strada Negru Vodă, a fost modernizat în ultimii ani și răspunde nevoilor locuitorilor;
- Parcul Sfântul Gheorghe se află la intersecția mai multor străzi și este reprezentat de un scuar cu vegetație, alei și mobilier urban. În ciuda locației ușor accesibile și a spațiului pus la dispoziție într-un țesut cu locuințe individuale - pe parcelă, cu puțin spațiu public disponibil destinat pentru socializare, parcul nu reprezintă un spațiu atractiv pentru rezidenți. Vegetația este neîntreținută iar mobilierul urban degradat și pe alocuri lipsă. Lipsa de întreținere transformă spațiul într-un loc dezolant, care nu invită la utilizare și nu își îndeplinește rolul său de spațiu public.
- Parcul „Tineretului” se află la extremitatea estică a municipiului și face parte dintr-un complex de dotări sportive și de agrement. Parcul dispune de o pistă de atletism, iar restul terenului nu este amenajat pentru accesul populației.
- Parcul Baciului reprezintă un spațiu public de mici dimensiuni, intim, delimitat de un parcellar rectangular cu locuințe individuale. Spațiul verde existent nu prezintă modernizări vizibile, singurele amenajări realizate în ultimii ani sunt reprezentate de amplasarea de echipamente de joacă și petrecerea timpului liber (mese ping-pong). Spațiul poate fi reorganizat în vederea realizării unei zone comunitare atractive pentru locuitorii zonei.
- Parcul Tipografiei și spațiul verde din zona Casa Armatei, reprezintă un areal aflat la extremitatea nord-estică a zonei locuite, într-un țesut rezidențial cu locuințe colective, și este conformat în jurul clădirilor de locuit, a unor instituții de interes public. Parcul Tipografiei și spațiul public interstițiar din proximitate, necesită măsuri de revitalizare urbană, fiind caracterizat de lipsa întreținerii, a dotărilor necesare comunității și a spațiilor utilizate echitabil.
- Parcul Regina Maria – poate una dintre cele mai reprezentative zone din Giurgiu, care cuprinde Turnul cu Ceas, este Parcul Regina Maria, o zonă centrală de tranzit dar și promenadă. Zona este delimitată de fronturi discontinue, compuse din locuințe colective, dar și dotări economice și culturale. Fiind un areal central, reprezentativ pentru municipiu, acesta necesită o atenție sportită asupra calității spațiului disponibil. Suprafața este împărțită în spații verzi, circulații carosabile, parcuri și zone pietonale. Pentru ameliorarea calității spațiului public și a vieții, în zonă sunt necesare măsuri de reorganizare a spațiilor publice, pentru susținerea componentei culturale pronunțate din zonă.



Figură 12 - Localizarea spațiilor verzi din Municipiul Giurgiu

Analiza distribuției spațiilor verzi din municipiul Giurgiu evidențiază o repartizare neuniformă a parcurilor și zonelor de recreere, acestea fiind concentrate preponderent în zonele cu locuințe colective. În contrast, zona vestică a municipiului prezintă o deficiență majoră de spații verzi amenajate de tip parc, deși include o pondere semnificativă de locuințe individuale și zone rezidențiale în dezvoltare.

Această lipsă afectează accesul echitabil al locuitorilor la spații publice de calitate și reduce potențialul de coeziune comunitară. Prin urmare, amenajarea de zone verzi cu acces public în partea vestică a municipiului este imperios necesară, pentru a asigura echilibrul teritorial al infrastructurii verzi, îmbunătățirea microclimatului urban și creșterea calității vieții locuitorilor.

Peisajul urban reprezentat de spațiile verzi are o componentă de ordin socio-economic, fiind considerat o resursă care favorizează atât activitățile economice cât și comunitățile locale dintr-un cadru, necesitatea conservării și gestionării sale angrenând activități generatoare de locuri de muncă și interacțiuni sociale prin capacitatea sa polarizatoare.

Aceste spații verzi rareori dotate conform așteptărilor populației, nu oferă condiții necesare petrecerii timpului în spațiu public și nu încurajează un stil de viață sănătos. În unele cazuri, pe lângă calitatea precară a dotărilor sau lipsa lor, zonele sunt nesigure și vandalizate.

Dotări socio-culturale și educaționale

Pe lângă identificarea spațiilor verzi și a disfuncțiilor existente, au fost analizate și o serie de dotări publice de tipul cluburilor sportive, cluburilor destinate elevilor sau pensionarilor, sau a dotărilor culturale, care au ca scop sprijinirea interacțiunilor sociale, educaționale, culturale, sportive și recreative.

Activitatea culturală și educațională a Municipiului Giurgiu se desfășoară în mai multe instituții de profil: Muzeul județean „Teohari Antonescu”, Teatrul Tudor Vianu Giurgiu, Centrul Cultural Local „Ion Vinea”, Școala de Arte și Muzică „Victor Karpis” Giurgiu, Centrul Județean de Conservare și Valorificare a Tradițiilor Culturale, Biblioteca Județeană „I. A. Bassarabescu” Palatul Copiilor sau Teatrul de Vară.

Dotări sportive

În municipiu există puține dotări sportive accesibile populației, majoritatea aparținând școlilor și liceelor și anume: Stadionul Marin Anastasovici, Clubul Sportiv Municipal Giurgiu, Bazinul de Înot sau Sala Polivalentă.

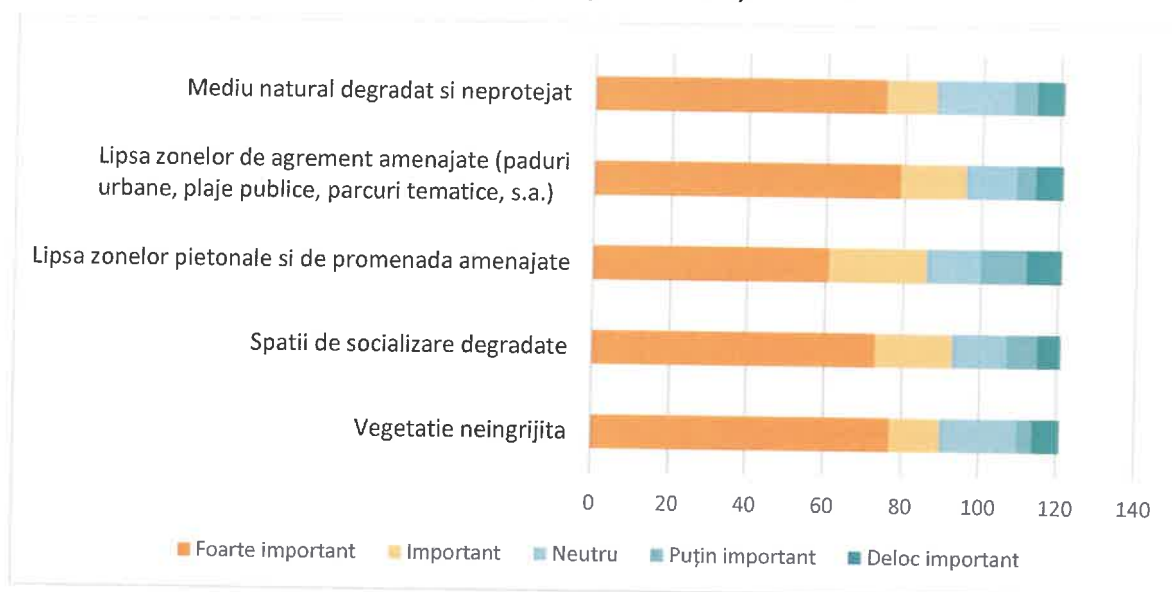
Astfel, dintre dotările enumerate anterior, au fost identificate acelea care necesită măsuri de regenerare urbană, și anume:

- **Palatul copiilor** își desfășura activitatea într-o construcție aflată într-o stare avansată de degradare. Clădirea a fost construită în anii 1940 și a purtat numele de „Casa Dorobanțu” și purta o încărcătură arhitecturală importantă. Succesiunea de funcțiuni și transferul juridic succesiv, a dus la lipsa de întreținere și degradarea accentuată, până în punctul unde aceasta este inutilizabilă. În prezent, în cadrul amplasamentului nu se mai desfășoară activități, acestea fiind relocate în cadrul Sălii Polivalente Giurgiu. Cu toate acestea, activitățile educative și recreative necesită un spațiu optim pentru lectură, studiu și contemplare.
- **Teatrul de vară Giurgiu** se află într-un proces avansat de degradare. Teatrul se află în posesia Consiliului Județean Giurgiu și va beneficia de un proces de modernizare și reamenajare a grădinii înconjurătoare.
- **Bazinul de înot Giurgiu** este o construcție realizată prin fonduri europene. Cu toate acestea, lucrările nu au fost finalizate în totalitate, acesta neputând fi dat în folosință. De-a lungul timpului, au apărut mai multe disfuncții la clădire, aceasta necesitând o reabilitare completă. Totodată, amenajările de pe parcelă nu a fost finalizate și necesită o abordare integrată pentru ca împreună cu clădirea bazinului de înot să se transforme într-un punct de interes municipal, care sprijină activitatea fizică, sănătatea mentală și bunăstarea utilizatorilor.

Conform rezultatelor chestionarului aplicat, principalele probleme semnalate de locuitorii municipiului Giurgiu în ceea ce privește petrecerea timpului în aer liber sunt legate de lipsa zonelor de agrement amenajate — precum păduri urbane, plaje, parcuri tematice sau spații recreative moderne — și de starea degradată a spațiilor existente de socializare și recreere.

De asemenea, peste 72% dintre respondenți au menționat că aceste spații sau dotări prezintă probleme majore de întreținere, accesibilitate și atractivitate, ceea ce evidențiază o situație generală defavorabilă atât din punct de vedere cantitativ, cât și calitativ.

Prin urmare, zonele de relaxare și agrement din municipiu necesită intervenții urgente de reabilitare și extindere, în vederea îmbunătățirii calității vieții urbane, a creșterii gradului de satisfacție a populației și a dezvoltării sustenabile a spațiilor publice verzi și de recreere.

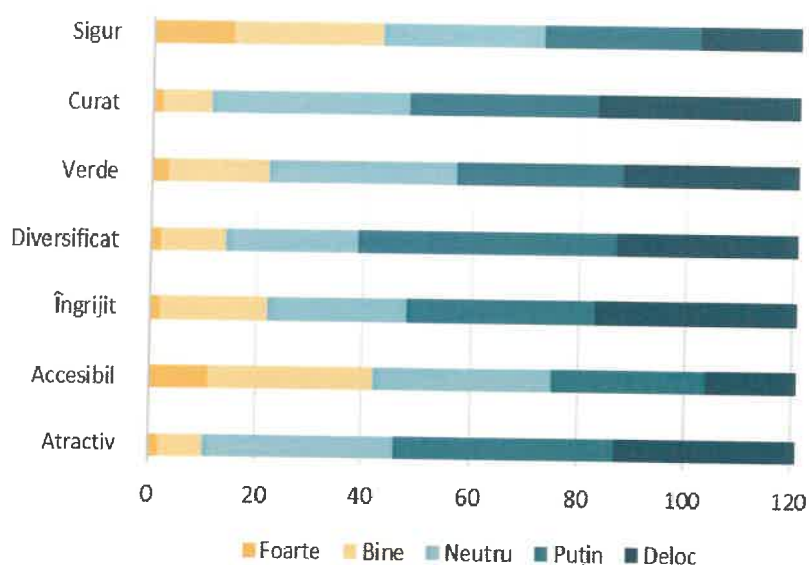


Figură 13 - Principalele probleme ale zonelor de agrement și promenadă, în opinia locuitorilor

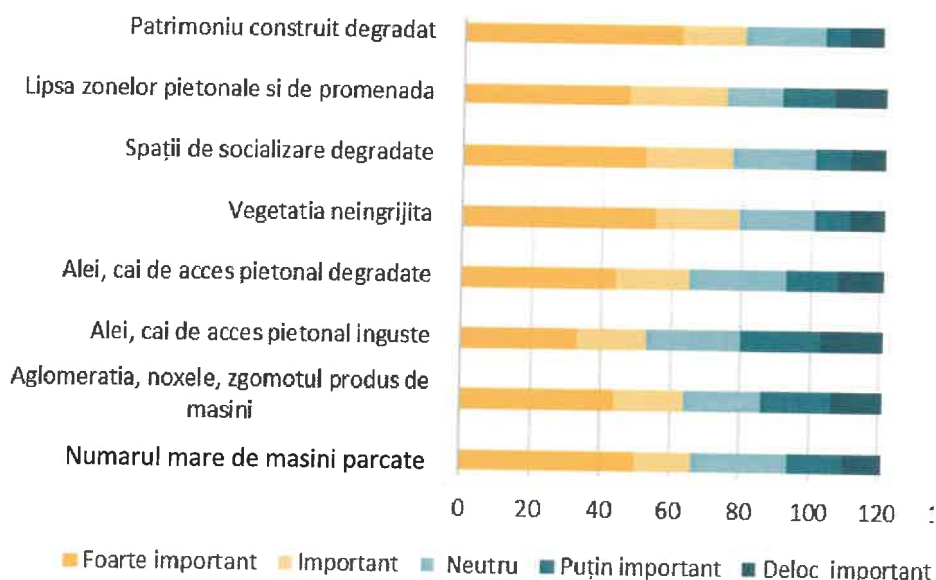
Analizând percepția populației asupra zonei centrale a municipiului Giurgiu, rezultă că aceasta este considerată insuficient diversificată, puțin atractivă și deficitar întreținută. Locuitorii apreciază că aspectul general al zonei nu este îngrijit sau curat, iar spațiile publice nu oferă condiții optime pentru socializare și petrecerea timpului liber.

În ceea ce privește accesibilitatea și siguranța spațiului public, răspunsurile sunt predominant neutre, indicând o percepție de indiferență și lipsa unor îmbunătățiri recente vizibile.

Din perspectiva locuitorilor, principalele probleme identificate în zona urbană centrală se referă la degradarea patrimoniului construit, starea necorespunzătoare a spațiilor publice, precum și la vegetarea neîngrijită și insuficient valorificată. De asemenea, se remarcă lipsa zonelor pietonale amenajate, a promenadelor și a traseelor de agrement, elemente care ar putea contribui semnificativ la creșterea atractivității și a funcționalității zonei centrale.



Figură 14 - Măsura în care aceste calități ilustrează spațiul public din zona centrală



Figură 15 - Principalele probleme ale Zonei Centrale

În acest sens, au fost identificate mai multe zone și terenuri care prin proiecte de regenerare urbană pot fi transformate în zone de atracție pentru locuitori, investitori și turiști. Amplasamentele identificate se regăsesc în zona urbană a municipiului și sunt ușor accesibile. Zonele propuse pentru implementarea măsurilor de regenerare urbană au avut la bază mai multe criterii specifice, și anume:

- Zone locuite cu deficit de dotări urbane;
- Zone centrale unde spațiul public este limitat și trebuie valorificat și are un impact asupra unei ponderi ridicate a populației;
- Zone/terenuri libere aflate în zone cheie ale municipiului cu potențial de activare;
- Zone cu potențial turistic;
- Zone/terenuri abandonate în zone periferice ale municipiului;

Astfel, prin delimitarea unor zone cheie care să găzduiască investiții diverse, acestea se pot transforma în atractori pentru locuitori dar și investitori. Ele pot fi zone de diferite dimensiuni, asupra cărora nu se remarcă niciun tip de intervenție recentă, dar care au potențial de a se transforma în atractori pentru locuitorii unei anumite zone. Aceste areale pot fi terenuri neconstruite în zone locuite sau zone abandonate de tip – brownfield – foste platforme industriale.

Zone de agrement

Pentru a răspunde nevoilor raportate de populația chestionată, au fost identificate zone care pot deveni puncte de interes pentru locuitori și nu numai, valorificând potențialul pe care municipiul îl are în raport cu poziția la Dunăre și contextul florei și faunei pus la dispoziție de acesta. Astfel, accesul la Dunăre îi oferă oportunități pentru turismul fluvial, de agrement, sporturi nautice și ecoturism. Zonele identificate care pot susține aceste facilități se regăsesc în sud-estul municipiului și includ Insula Mocănașu și Plaja Veche.

- **Insula Mocănașu denumită și Insula Ciobanu** este o insula fluvială, aflată în apropierea Podului Prieteniei. Formațiunea s-a creat prin acumulări de sedimente în albia fluviului, terenul fiind preponderent nisipos cu vegetație acvatică și semiacvatică. Vegetația este un element valoros nu doar din punct de vedere estetic, dar și din perspectiva ecosistemelor de mal, stabilizarea albiei și habitat pentru fauna reprezentativă. Insula este declarată rezervație naturală avifaunistică și este inclusă în traseul Via Danubiana. În vederea valorificării patrimoniului natural și sprijinirea ecoturismului, insula poate beneficia de măsuri de regenerare urbană.
- În vecinătatea insulei se află **Plaja Veche**, un refugiu liniștit frecventat de localnici încă din perioada interbelică, care însă necesită măsuri de curățare, modernizare și limitare a accesului în zona plajei și minime intervenții de amenajare în vederea asigurării atractivității zonei, siguranței și salubrității zonei.
- **Zona Plajei și a Lacului Veriga** reprezintă un areal cu potențial natural ridicat, caracterizat printr-un cadru liniștit și un peisaj valoros, care poate deveni un punct de atracție pentru activități de recreere și turism local. În vecinătatea nordică a arealului a fost amenajată o parcare publică care va putea fi utilizată de viitorii utilizatori. Cu toate acestea, zona se confruntă cu probleme de întreținere și accesibilitate, necesitând măsuri urgente de curățare, decolmatare și dotare corespunzătoare pentru a permite accesul facil și sigur la malurile lacului. Având în vedere caracterul izolat al amplasamentului, se recomandă implementarea unui sistem de iluminat public și de supraveghere video, pentru asigurarea siguranței utilizatorilor, prevenirea vandalismului și crearea unui cadru urban confortabil și sigur pentru activitățile de agrement.
- **Zona verde Veriga** aflată în vecinătatea Lacului Veriga, spațiul reprezintă un areal amplu care împreună cu Lacul Veriga ar putea deveni o destinație principală de agrement pentru locuitorii municipiului și nu numai.
- **Situl industrial dezafectat al fostului Combinat chimic platforma nr. 1** reprezintă un teren contaminat în prezent, cu diverse construcții și ruine rămase pe amplasament. Din cauza riscului major generat de poluanții din sol și apă, a degradării fizice și peisagistice a zonei, a barierei pe care o crează spre Dunăre și a disponibilității terenurilor vecine pentru a fi refuncționalizate și reutilizate, situl industrial necesită



măsurile urgente de reintegrare în norme și reutilizare. Pentru a putea fi construit, trebuie analizate date chimice extrase din straturile acestuia, pentru a realiza decontaminarea sa în raport cu poluanții identificați. Doar după această procedură, situl poate fi reutilizat. Datorită locației și a vecinătăților și în contextul regenerării urbane din Giurgiu, amplasamentul sub-utilizat în prezent, poate fi transformat într-o zonă vibrantă și atractivă din punct de vedere social și economic.

Malul Canalului Plantelor reprezintă o zonă verde, ușor accesibilă, aflată de-a lungul canalului, un spațiu cu valoare strategică, peisagistică și urbană ridicată, dar care, în forma actuală, nu reușește să funcționeze ca un spațiu public atractiv. Malul nordic al canalului, se întinde din zona centrală către extremitatea vestică a municipiului, reprezintă o zonă de tranziție dinspre teritoriul urban construit și fluviu. Deși deține un potențial semnificativ, datorită proximității față de centrul istoric, spațiul este subutilizat și nevalorificat din punct de vedere peisagistic, urbanistic și social. Totodată, cadrul urban s-a dezvoltat spre partea opusă, ignorând în totalitate prezența cadrului natural valoros și potențialul pe care îl deține. Mai mult decât atât, în imediata vecinătate estică se află ruinele Cetății Giurgiului, zona cu încărcătură istorică bogată. Canalul Plantelor, creat inițial cu rol tehnic (de drenaj și navigație locală), ar putea astăzi să devină un coridor verde-albastru al orașului – o zonă de legătură între municipiu și mediul natural al Dunării. Totodată, prin forma liniară, zona ar putea deservi un număr mare de locuitori, localizându-se într-un areal lipsit de spații verzi amenajate. Totuși, în prezent, zona este greu accesibilă, pe alocuri insalubră și degradată, reducând calitatea vieții și atractivitatea urbană.

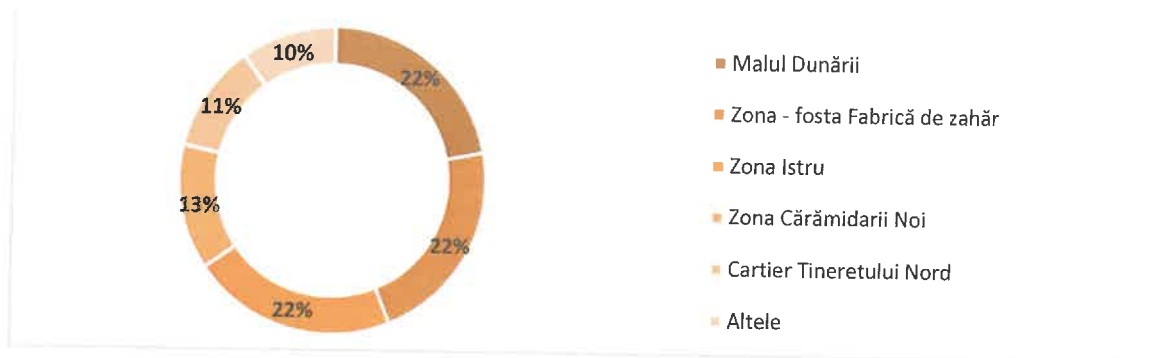
Incluziune socială

Municipiul se confruntă cu mai multe realități sociale care subliniază nevoia unor proiecte integrate care să fie formulate în jurul conceptului de incluziune socială. Astfel, în Giurgiu au fost identificate zone urbane marginalizate sau în care intervențiile și investițiile publice au lipsit iar infrastructura este precară. Odată cu infrastructura pusă la dispoziție de mediul urban, în aceste zone populația este afectată de o rată crescută a sărăciei, abandonului școlar, excluziunii și segregării sociale, funcționând ca un cerc vicios între atragerea investițiilor viitoare și susținerea unei comunități implicate și active.

Conform Strategiei integrate de dezvoltare urbană a Mun. Giurgiu, rata de abandon școlar în învățământul primar și gimnazial este mai mare ca cea raportată la nivel național și la nivelul regiunii Sud-Muntenia. Părăsirea timpurie a școlii are implicații atât economice, care vor duce la imposibilitatea individului de a avea și păstra locul de muncă, cauzând sărăcia cât și implicații sociale ce vor conduce la marginalizare.

Conform Atlasului zonelor urbane marginalizate din România, în municipiu există mai multe comunități marginalizate în Zona Istru, Cărmidarii Noi, Camine Dunăreana și Rudari.

Pe lângă aceste zone, au fost identificate cartierele unde calitatea spațiului interstițiar blocurilor este slabă, iar lipsa infrastructurii conforme și a dotărilor cotidiene generează o imagine neatractivă, care accentuează segregarea socială și nu încurajează încheierea unei comunități locale active și deschise.



Figură 16 - Cele mai degradate și neatractive zone ale municipiului

Conform chestionarului realizat, cele mai degradate zone ale municipiului sunt, în opinia cetățenilor, zonele și cartierele următoare: Malurile Dunării, Zona fostei fabrici de zahăr, Zona Istru, Căramidarii Noi și Tineretului Nord. Doar 10% din respondenți consideră că și alte cartiere ale municipiului pot fi incluse în lista celor mai degradate și neatractive zone.



Blocurile de locuit construite în perioada socialistă, prezintă un țesut construit caracterizat de spații interstițiale ample, în care inițial erau spații verzi, dotări de petrecerea timpului și de întreținere, împreună cu spații de parcare. De-a lungul timpului spațiul public a suferit modificări în favoarea amenajărilor pentru utilizarea automobilului personal, în detrimentul deplasărilor nemotorizate și a spațiilor verzi. Astfel, aceste zone sunt în prezent sufocate de suprafețele betonate, ocupate de parcuri, chioșcuri, având efecte negative asupra sănătății, incluziunii și bunăstării populației rezidente.

În funcție de categoria populației, zonele cu locuințe trebuie să asigure locuri de joacă pentru copii, spații verzi pentru îmbunătățirea microclimatului, zone de promenadă, terenuri de sport și opțiuni de petrecerea timpului liber. Astfel, prin creșterea calității spațiului public și implicit a locuirii, centrele urbane devin mai atractive pentru oameni și mai competitive din punct de vedere economic.



Deoarece zonele cu locuințe colective din cadrul municipiului, concentrează o pondere importantă din populația acestuia, sunt necesare măsuri de creșterea calității vieții locuitorilor în aceste zone, impactul fiind unul semnificativ.

- Cartierul Tineretului este una din zonele cu desitatea cea mai ridicată din Giurgiu. Acesta este compus din locuințe colective construite în general înainte de anul 1990, în special în perioada 1970-1980, excepție făcând construcțiile aflate de-o parte și de alta a Bulevardului București și de-a lungul căii ferate care delimitează cartierul, acestea fiind construite în perioada 1980-1990, și construcțiile mai vechi, aflate de-a lungul străzii 1 Decembrie, construite între anii 1950-1965. Cartierul prezintă spații publice cu suprafețe generoase, tramă stradală de o bandă pe sens și trotuare laterale. Totodată, există numeroase suprafețe adiacente drumului, amenajate și utilizate ca parcuri. Pe lângă parcurile la sol amenajate, în zona încă se regăsesc baterii de garaje care ocupă în medie 20mp/garaj, cu 60% mai mult decât un loc de parcare la sol.

În ciuda prezenței numeroaselor suprafețe destinate parcurii, pietonalele sunt adesea ocupate de mașini parcate neregulamentar, care obturează circulațiile pietonilor forțându-i să se deplaseze pe trotuar. Totodată, cartierul nu bebeficiază de locuri de joacă pentru copii sau spații de socializare. Un alt potențial nevalorificat al cartierului este reprezentat de grădinile de fațadă care prezintă numeroase exemplare de arbori și arbuști, material dendrologic esențial pentru reglarea microclimatului zonei.

- **Cartierul Istru** a fost construit în perioada 1970 – 1980 și se află în vecinătatea zonei centrale și a Canalului Plantelor. În ciuda amplasării, zona prezintă o accesibilitate limitată și mai multe bariere fizice în vecinătate, care accentuează efectul de enclavă. Zona cuprinde mai multe clădiri de tip ANL cu spații publice generoase, ocupate de circulații, platforme cu parcuri și spații verzi. Zona nu beneficiază de zone amenajate pentru comunitate. Totodată, zona Istru cuprinde și un Țesut cu locuințe individuale, un areal marginalizat, lipsit de intervenții de orice fel, cu circulații cu profil îngust, fără trotuare.
- **Cartierul ANL din zona Steaua Dunării**, prezintă o poziție periferică în oraș și este format din patru clădiri construite după anul 2011. Zona prezintă spații publice generoase și spații verzi organizate în grădini de fațadă. Cu toate acestea, în zonă nu este amenajată infrastructură pietonală și nici dotări de petrecerea timpului liber de tipul locurilor de joacă sau a băncilor/foșoarelor pentru locuitori.
- **Cartierul ANL Port** – poate cea mai dezavantajată zonă rezidențială din Giurgiu, din punct de vedere al accesului la servicii publice și al calității factorilor de mediu. Aflat în vecinătatea amplei zone industriale și de depozitare portuare, cartierul ANL, prezintă o poziție dezavantajoasă în cadrul municipiului. Zona din vecinătate nu asigură o calitate acceptabilă a locuirii și a vieții. Cartierul este locuit în special de tineri și familii cu venituri medii sau reduse. Amplasarea acestui cartier într-un mediu degradat, lipsit de infrastructură urbană de proximitate și expunerea la poluanții existenți, afectează calitatea vieții și accentuează segregarea populației.
- **Cartier ANL Obor** – zonă destructurată cu locuințe de tip ANL, aflată într-o zonă mixtă, de locuințe și industrie, cu infrastructură învechită și neadaptată la nevoile cotidiene. În proximitate există numeroase terenuri neutilizate și nevalorificate

Analiza zonelor de locuințe colective din municipiul Giurgiu evidențiază o **necesitate urgentă de regenerare urbană** a spațiilor publice, ca răspuns la gradul ridicat de uzură fizică, la insuficiența dotărilor comunitare și la lipsa unei identități coerente a acestor cartiere.

Pe lângă cartierele cu locuințe colective, au fost analizate și cartierele cu locuințe individuale, cărora, le lipsesc dotările publice de tip comunitar, de petrecerea timpului liber și socializare. Cu toate acestea, multe din cartierele rezidențiale cu locuințe individuale din Giurgiu prezintă parcelar conform și o tramă stradală suficientă pentru a asigura infrastructura și spațiile necesare pentru deplasările pietonale, în condiții de siguranță. Totodată, au fost identificate areale cu locuințe insalubre și comunități sărace.

- Zona Rudari cuprinde un cartier vechi cu o comunitate marginalizată. Pe lângă casele de proastă calitate, au fost ridicate numeroase adoposturi și anexe improvizate din diferite materiale, în curțile vechilor case. Izolat gardurile lipsesc, sunt dărâmate parțial sau total. Construcțiile sunt amplasate haotic pe parcelă și nu respectă nicio reglementare urbanistică în vigoare. Totodată, numeroase imobile par abandonate, adăpostesc deșeuri menajere sau din construcții, iar vegetația este crescută necontrolat, accentuând imaginea dezorganizată și dezolantă.

Astfel, este nevoie de un concept integrat de dezvoltare urbană care va asigura interacțiunea sănătoasă între vechi și nou, între păstrarea tradițiilor și identității locale și utilizarea tehnologiilor de ultimă generație, în vederea realizării unui spațiu urban funcțional, atractiv și rezilient.

În ansamblu, regenerarea spațiilor publice din Giurgiu reprezintă o prioritate strategică pentru creșterea atractivității urbane, consolidarea coeziunii sociale și îmbunătățirea calității vieții locuitorilor, prin transformarea cartierelor de locuințe colective în zone sigure, verzi și incluzive, adaptate nevoilor actuale ale comunității.

Regenerarea urbană a zonelor din cadrul Municipiului Giurgiu, reprezintă unul din eforturile administrației publice locale orientate spre creșterea calității vieții cetățenilor municipiului, ce vizează reabilitarea și valorificarea spațiilor și dotărilor existente, dar și înserarea unora noi care lipsesc și sunt necesare pentru susținerea dezvoltării socio-economice.

Regenerarea zonelor interstițiale blocurilor, a spațiilor verzi, a dotărilor publice din municipiu vor avea efecte pe termen mediu și lung, cu implicații profunde în sănătatea publică, ameliorarea calității vieții și dezvoltarea viitoare a municipiului, ca rezultat al interesului comunitar.

4.5 Concluzii

În urma unei analize calitative dar și cantitative a dotărilor și spațiilor publice de interes comunitar din Giurgiu, au reieșit mai multe zone care necesită intervenții prioritare de regenerare urbană. Dotările sau amplasamentele identificate, au fost alese astfel încât să contribuie la reducerea inegalităților spațiale și sociale, la creșterea incluziunii și identității locale și la susținerea economiei și factorilor de mediu și microclimat din Giurgiu.

4. Conceptul de regenerare și revitalizare urbană – principii și activități

Regenerarea urbană reprezintă un proces complex și strategic de revitalizare, reamenajare și îmbunătățire a unei zone urbane existente, cu scopul de a-i reda vitalitatea, a îmbunătăți calitatea vieții pentru locuitorii săi și a-i crește atractivitatea economică și socială. Acest proces implică adesea o abordare holistică care poate include schimbări în infrastructură, reamenajare urbanistică, refacerea spațiilor publice sau a spațiilor verzi, revitalizarea zonelor și alte inițiative menite să aducă îmbunătățiri semnificative într-o comunitate urbană. Astfel, regenerarea urbană a zonelor de interes dintr-un oraș urmărește creșterea standardelor de trai, prin îmbunătățirea calității mediului înconjurător într-o comunitate urbană și realizarea de spații multi-uz în vederea utilizării eficiente a terenului.

Totodată, pe lângă amenajările și dotările necesare pentru diferitele categorii de oameni din zonă, este necesară integrarea tehnologiilor și a sistemelor pentru a administra în mod eficient și securizat resursele disponibile, în vederea îmbunătățirii calității vieții cetățenilor, dezvoltării comunității și protejării mediului.

Procesul de regenerare urbană este fundamental în crearea de orașe și zone urbane care sunt mai sustenabile din punct de vedere ecologic, social și economic. Integrarea unor principii ecologice generale în acest proces este esențială pentru atingerea unui ambient construit care să contribuie la protecția și dezvoltarea durabilă a mediului natural.

Toate aceste elemente alese în funcție de context și nevoi pot avea ca efecte scontate susținerea unei comunități sănătoase și o dezvoltare durabilă și eficientă a orașelor.

Astfel, regenerarea urbană trebuie să reconstruiască și să susțină dezvoltarea unei părți a orașului într-o manieră holistică „place-based approach”, în raport cu problemele de ordin economic, social și cultural întâlnite, stabilind sinergii între ele pentru un rezultat care depășește cadrul fizic. Intervențiile propuse trebuie să răspundă nevoilor de ordin spațial dar și nevoilor socio-economice și culturale ale comunităților locale.

Abordarea folosită trebuie să țină cont de problemele identificate în spațiul urban dar și de nevoile comunității locale și să direcționeze măsuri și intervenții ca răspuns la acestea.

Conceptul de regenerare trebuie să aibă la bază următoarele principii cheie:

- Dezvoltarea urbană integrată în raport cu aspectele economice, sociale și de mediu, care urmărește utilizarea eficientă a spațiului public;
- Stimularea diversității funcționale și sociale și combaterea segregării;
- Asigurarea accesului populației la zonele de regenerare urbană;
- Implicarea comunităților locale și a stakeholderilor în procesul de planificare;
- Sporirea identității locului și a sentimentului de apartenență prin găzduirea activităților socio-culturale, sportive sau de promovare a turismului în spațiul public regenerat.

Astfel, regenerarea urbană reprezintă un mijloc eficient de promovare a dezvoltării durabile a orașelor, abordând simultan aspectele ecologice, sociale și economice pentru a crea comunități mai sănătoase și mai durabile.

Zonele de regenerare urbană, delimitate prin studiul de față, odată realizate vor avea implicații în mai multe domenii, pentru atingerea efectelor scontate, și anume:

- **Spațiu verde:** măsuri de creșterea suprafețelor verzi și a calității acestora, inserarea de locuri de relaxare și întâlnire, locuri de joacă pentru copii, elemente de delimitare și partajare a spațiilor;
- **Patrimoniu cultural și natural:** se urmărește punerea în valoare a patrimoniului, conservarea caracterului și identității locului, prin utilizarea potențialului endogen;
- **Mobilitate:** realizarea de infrastructuri sigure, atractive și coezive pentru deplasările nemotorizate, pentru încurajarea acestora, reducerea sedentarismului și a poluării, creșterea siguranței și îmbunătățirea imaginii și calității urbane;
- **Utilizare echitabilă a terenului:** propuneri asupra utilizării terenului în vederea valorificării spațiului existent și crearea de zone pentru comunitate. Se va urmări utilizarea rațională a spațiului, promovând densități specifice mediului urban;
- **Incluziune socială și participativă:** prin crearea de spații multifuncționale și atractive pentru copii, tineri, părinți, bătrâni și persoane cu mobilitate redusă, în vederea petrecerii timpului în spațiul public și scăderea sedentarismului;
- **Protecția mediului:** prin măsuri de protejare a spațiilor verzi, de colectare selectivă a deșeurilor și reducerea emisiilor GES.

Totodată, zonele au fost astfel delimitate, pentru ca în urma implementării proiectelor de regenerare urbană să se aplice următoarele principii:

- principiul abordării integrate, urmărind aspectele economice, sociale și de mediu la nivelul localității;
- principiul utilizării raționale a spațiului, promovând densități specifice mediului urban;
- principiul punerii în valoare a patrimoniului cultural imobil, conservării caracterului și identității locului în care sunt implementate, prin utilizarea potențialului său endogen;
- principiul stimulării diversității funcționale și sociale, precum și dezvoltării de mecanisme de combatere a segregării sociale;
- principiul participării și implicării părților interesate în procesul de planificare a regenerării urbane, ca măsură proactivă pentru implementarea de proiecte și stimularea construirii de viitoare relații de parteneriat pentru adresarea în comun a unor probleme de importanță pentru comunitate;
- principiul accesibilității universale la zonele de regenerare urbană aferente nodurilor intermodale;
- principiul creșterii conectivității în/la zonele de regenerare urbană.

Revitalizarea și regenerarea urbană va fi realizată într-o manieră integrată, ca un ansamblu funcțional, cu scopul de a aborda într-un mod coerent dezvoltarea urbană la nivelul localității, cu accent pe valorizarea dimensiunii socioeconomice alături de accesibilitate, mobilitate și mediu.

5. Propuneri de zone de regenerare urbană

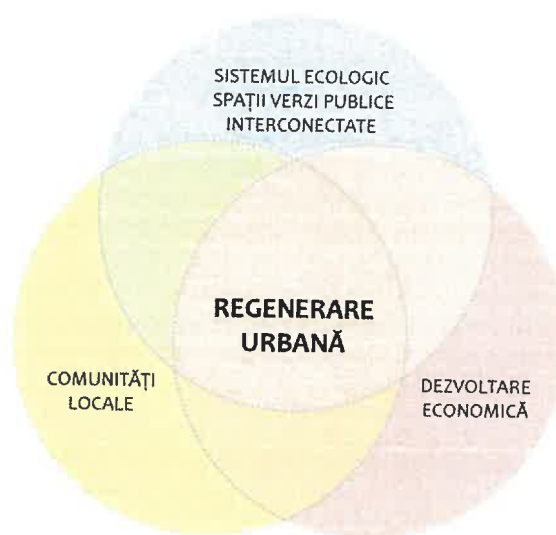
Eliminarea sau reducerea disfuncțiilor constatate în urma analizei situației existente, a identificării necesităților și a disparităților, în raport cu potențialul, specificul și oportunitățile de finanțare, se va realiza urmărind creșterea calității vieții locuitorilor și dezvoltarea socio-economică a municipiului. Proiectele de regenerare urbană vor avea ca rezultat reabilitarea și potențarea spațiilor publice evidențiate în zone cheie ale orașului, care vor funcționa ca nuclee de atracție și diversitate funcțională, și care vor atrage la rândul lor alte activități și dezvoltări locale. Din perspectivă socială, zonele publice încurajează interacțiunea socială și stimulează interacțiunile în rândul comunității, iar din perspectivă economică pot contribui la dezvoltarea micilor afaceri.

Elementele fundamentale care trebuie ameliorate în procesele de regenerare urbană pot fi structurate în trei mari categorii, și anume:

Dezvoltarea economică prin asigurarea viabilității și a atractivității municipiului;

Componenta socială cuprinde asigurarea unor spații cu identitate și o calitate ridicată a vieții, prin spații publice care să invite locuitorii în mediul public, să susțină încheierea comunităților și a micilor afaceri locale; aceasta asigură implicarea și manifestarea comunităților locale în spații identitare care să le întrunească așteptările;

Componenta ecologică susținută de sistemul verde al zonei format din spațiile publice verzi interconectate. Refuncționalizarea și reabilitarea sistemului pot susține o imagine urbană atractivă și multifuncțională, care generează la rândul ei creștere economică și atractivitate socială.



5.1 Delimitarea zonelor de regenerare urbană

Conform OUG nr.183/2022, delimitarea zonelor de regenerare urbană se realizează pe limite cadastrale și include, după caz, zonele învecinate cu care există legături ecologice, peisagistice, funcționale sau de circulație, pentru a crea conexiunile către acestea.

Studiul de față are ca scop delimitarea zonelor de regenerare urbană de la nivelul Municipiului Giurgiu, acolo unde se preconizează operațiuni urbanistice de regenerare.

Astfel, au fost determinate, mai multe zone de regenerare urbană, grupate pe mai multe categorii în funcție de specificul acestora, și anume:

1. Zone verzi, de agrement și turism:

- 1.1. Insula „Mocănașu” și Plaja Veche
- 1.2. Lacul și plaja „Veriga”
- 1.3. Zona verde „Veriga”



- 1.4. Parcul „Aleii”
- 1.5. Parcul „Tineretului”
- 1.6. Parcul „Fabrica de zahăr”
- 1.7. Parcul „Elevilor”
- 1.8. Parcul „Clopotari”
- 1.9. Parcul Baciului
- 1.10. Parcul Tipografiei și spațiul verde din zona Casa Armatei
- 1.11. Parcul Regina Maria

2. Zone de ansambluri de locuit:

- 2.1 Cartierul Tineretului
- 2.2 Cartierul Istru
- 2.3 Cartierul ANL din zona Steaua Dunării
- 2.4 Cartier ANL Port Giurgiu
- 2.5 Cartier ANL Obor

3. Zone locuințe de comunități defavorizate, inclusiv așezări informale:

- 3.1 Zona Marginalizată Istru
- 3.2 Zona Marginalizată Rudari

4. Dotări culturale, educaționale, sportive și civice:

- 4.1 Palatul copiilor
- 4.2 Teatrul de vară
- 4.3 Bazinul de înot

5. Reconversia și reutilizarea terenurilor abandonate/degradate

- 5.1 Situl contaminat al fostului Combinat Chimic
- 5.2 Malul Canalului Plantelor
- 5.3 Zona destructurată a căilor ferate
- 5.4 Zona portuară destructurată

Pentru a respecta prevederile Articolului 4 din OUG nr.183/2022, delimitarea zonelor s-a realizat pe limite cadastrale și a cuprins, după caz, zone învecinate cu care s-au identificat legături ecologice, peisagistice, funcționale sau de circulație, pentru o intervenție integrată. Astfel, fiecare zonă de regenerare va fi delimitată cadastral, iar în raport cu specificul zonei și necesitățile raportate, vor fi enumerate activitățile și intervențiile ce trebuie a fi realizate prin viitoarele proiecte de regenerare urbană.



1. Zone verzi, de agrement și turism:

1.1 Zona de regenerare Insula „Mocănașu” și Plaja Veche

Zona de regenerare urbană care cuprinde imobilele cu numerele cadastrale: **NC 35985, NC 47475, NC 35855 și NC 47644.**

Suprafață zona de regenerare:

Număr cadastral	Suprafață
NC 35985	Din acte: 40.271, Masurata: 40.260
NC 47475	Din acte: 86.000, Masurata: 76.393
NC 35855	348.000 mp
NC 47644	Din acte: 90.738, Masurata: 48.129



Figură 17 - Delimitare cadastrală - zona de regenerare Insula „Mocănașu” și Plaja Veche

1.2 Zona de regenerare Lacul și plaja „Veriga”

Zona de regenerare urbană care cuprinde imobilele cu numerele cadastrale: **NC 39633 și NC 39363** .

Suprafață zona de regenerare: 217.646mp.

Număr cadastral	Suprafață
NC 39633	128.147
NC 39363	89.499



Figură 18 - Delimitare cadastrală - zona de regenerare Lacul și plaja „Veriga”



1.3 Zona verde „Veriga”

Zona de regenerare urbană - Zona verde „Veriga” – cuprinde imobilele cu numerele cadastrale: NC 39634.

Suprafață zona de regenerare: 55.101mp

Număr cadastral	Suprafață
NC 39634	55.101 mp



Figură 19 - Delimitare cadastrală - zona de regenerare - Zona de regenerare - Zona verde „Veriga”

1.4 Parcul „Aleii”

Zona de regenerare urbană Parcul „Aleii” – cuprinde imobilele cu numerele cadastrale: NC 37542 și NC 37544

Suprafață zona de regenerare: 27.499 mp.

Număr cadastral	Suprafață
NC 37542	Din acte: 24.770, Masurata: 24.145
NC 37544	Din acte: 2.729, Masurata: 2.656



Figură 20 - Delimitare cadastrală - zona de regenerare Parcul „Aleii”

1.5 Parcul „Tinereului”

Zona de regenerare urbană Parcul „Tineretului” – cuprinde imobilul cu numărul cadastral NC 47540.

Suprafață zona de regenerare: 84.948mp

Număr cadastral	Suprafață
NC 47540	84.948 mp



Figură 2.1 - Delimitare cadastrală - zona de regenerare Parcul „Tineretului”

1.6 Parcul „Fabrica de zahăr”

Zona de regenerare urbană Parcul „Fabrica de zahăr” – cuprinde imobilele cu numerele cadastrale: NC 37540 și NC 42495.

Suprafață zona de regenerare: 86.173

Număr cadastral	Suprafață
NC 37540	86.137 mp
NC 42495	36 mp



Figură 22 - Delimitare cadastrală - zona de regenerare Parcul „Fabrica de zahăr”

1.7 Parcul „Elevilor”

Zona de regenerare urbană Parcul „Elevilor” – cuprinde imobilul cu numărul cadastral: NC 36645.

Suprafață zona de regenerare: 19.008mp

Număr cadastral	Suprafață
NC 36645	Din acte: 19.008 mp, Masurata: 17.874 mp



Figură 23 - Delimitare cadastrală - zona de regenerare Parcul „Elevilor”

1.8 Parcul „Clopotari”

Zona de regenerare urbană Parcul „Clopotari” – cuprinde imobilul cu numărul cadastral: NC 45196.

Suprafață zona de regenerare: 19.008mp

Număr cadastral	Suprafață
NC 45196	Din acte: 19.008 mp, Masurata: 17.874 mp



Figură 24 - Delimitare cadastrală - zona de regenerare Parcul „Clopotari”

Activitățile și intervențiile posibile pentru zonele verzi, de agrement și turism sunt:

- reconversia, reutilizarea spațiilor și terenurilor abandonate, degradate, a altor terenuri urbane care sunt vacante sau neutilizate corespunzător, transformarea lor în zone verzi, de agrement și recreere;
- realizarea de parcuri tematice;
- reabilitarea fondului vegetal prin înlocuirea și completarea arborilor și plantelor degradate, bolnave, dispărute;
- reabilitarea componentelor peisagistice, vegetale și arhitecturale;
- crearea, modernizarea, extinderea și întreținerea de amenajări peisagistice, de spații verzi și altele asemenea, inclusiv parcuri/păduri urbane, acoperișuri verzi, grădini urbane, conectivitate ecologică;
- amenajarea de plaje, montarea de instalații publice pentru sporturi nautice, debarcadere, amenajarea de terenuri de sport, piste pentru alergare, instalații și amenajări cu rol de recreere, educațional și alte activități, precum și instalarea unor sisteme inteligente de supraveghere a spațiilor amenajate;
- amenajări peisagistice, crearea de parcuri tematice, modernizarea sau extinderea de parcuri și spații verzi, aliniamente plantate pe malul râurilor sau al lacurilor;
- executarea unor lucrări de amenajări ale spațiului public și modificări ale circulației rutiere existente pentru a fluidiza accesul către frontul de apă al râurilor și lacurilor;
- construirea/amenajarea/extinderea/reabilitarea unei zone de promenadă pietonală, puncte de belvedere și spații destinate recreerii, dar și dezvoltarea infrastructurii necesare pentru atragerea în zonă a activităților economice;
- realizarea de sisteme de supraveghere și de siguranță, inclusiv Wi Fi;
- montarea de sisteme de iluminat public destinate punerii în valoare a vegetației, a statuiilor și a altor componente cu valoare peisagistică și arhitecturală, montarea de sisteme de supraveghere, inclusiv sisteme adecvate pentru persoanele cu dizabilități.

1.9 Parcul Baciului

Zona de regenerare urbană „Parcul Baciului” cuprinde cinci imobile, având numerele cadastrale 35464, 35459, 35455, 35460, 44950, în suprafață de 1.280mp.

Număr cadastral	Suprafață
NC35464	218 mp
NC 35459	218 mp
NC 35455	236 mp
NC 35460	200 mp
NC 44950	408 mp



Figură 25 - Delimitare cadastrală - zona de regenerare Parcul "Baciului"

1.10 Parcul Tipografiei și spațiul public interstițiar din zona Casa Armatei

Zona de regenerare urbană „Parcul Tipografiei și spațiul public interstițiar din zona Casa Armatei” cuprinde imobilul cu NC 44393.

Număr cadastral	Suprafață
NC 44393	37.220 mp

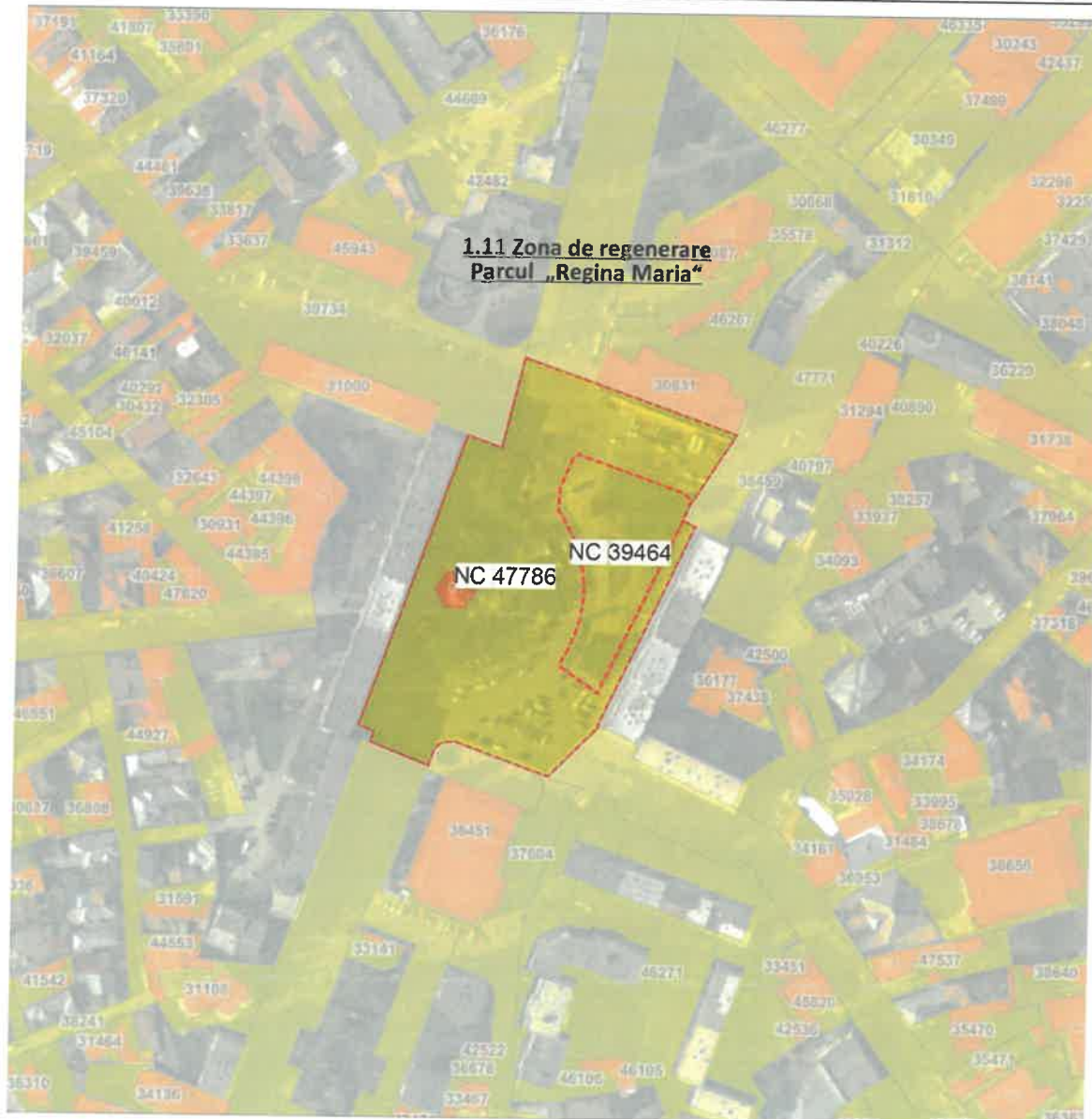


Figură 26 - Delimitare cadastrală - zona de regenerare „Parcul Tipografiei și spațiul public interstițiar din zona Casa Armatei”

1.11 Parcul „Regina Maria”

Zona de regenerare urbană Parcul „Regina Maria” cuprinde imobilul cu NC 39464, NC 47786 și are o suprafață de 14.412mp.

Număr cadastral	Suprafață
NC 39464	2.728mp
NC 47786	11.684mp



Figură 27 -- Delimitare cadastrală - zona de regenerare Parcul „Regina Maria”

2. Zone de ansambluri de locuit:

2.1 Cartierul Tineretului

Zona de regenerare urbană - Cartierul Tineretului - cuprinde imobilul cu număr cadastral NC 41753.

Suprafață zona de regenerare: 127.217 mp

Număr cadastral	Suprafață
NC 41753	127.217 mp



Figură 28 - Delimitare cadastrală - zona de regenerare Cartierul Tineretului

2.2 Cartierul Istru

Zona de regenerare urbană - Cartierul Istru - cuprinde imobilele având numerele cadastrale: NC42501, NC 45863 și NC30859.

Suprafață zona de regenerare: 29.487mp

Număr cadastral	Suprafață
NC 42501	36 mp
NC 45863	28.041 mp
NC30859	1.410 mp



Figură 29 - Delimitare cadastrală - zona de regenerare Cartierul Istru



2.3 Cartierul ANL din zona Steaua Dunării

Zona de regenerare urbană - Cartierul ANL din zona Steaua Dunării - cuprinde imobilul cu numărul cadastral: CF 38033

Suprafață zona de regenerare: 7.548mp

Număr cadastral	Suprafață
NC 38033	7.548mp



Figură 30 - Delimitare cadastrală - zona de regenerare Cartier ANL din zona Steaua Dunării



2.4 Cartier ANL Port Giurgiu

Zona de regenerare urbană - Cartierul ANL Port Giurgiu - cuprinde imobilul cu numărul cadastral: NC 36247.

Suprafață zona de regenerare: 10.475 mp

Număr cadastral	Suprafață
NC 36247	10.475 mp



Figură 31 - Delimitare cadastrală - zona de regenerare Cartier ANL Port Giurgiu

2.5 Cartier ANL Obor

Zona de regenerare urbană - Cartierul ANL cuprinde imobilele cu NC 31239, NC 38031, NC 38032, NC 39280 și NC 37135 dar și terenuri neintabulate în prezent. Zona de regenerare va cuprinde suprafața intabulată.

Suprafața zona de regenerare: 24.199 mp

Număr cadastral	Suprafață
NC 39280	6.854 mp
NC 38032	5.010 mp
NC 38031	4.200 mp
NC 31239	5.300 mp
NC 37135	2.835 mp



Figură 32 - Delimitare cadastrală - zona de regenerare Cartier ANL Obor

Activități și intervenții posibile pentru zonele de locuire sunt:

- revitalizarea spațiului public prin implementarea de soluții urbanistice și tehnice, integrate și adecvate, prin lucrări de întreținere, dotare sau, după caz, reabilitare a mobilierului urban degradat, reparare a împrejurimilor, a stâlpilor și a lămpilor de iluminat public cu valoare istorică, a indicatoarelor și plăcuțelor cu nume de străzi, inclusiv reabilitarea pavajelor existente prin reutilizarea pietrei cubice existente cu valoare estetică și de patrimoniu;
- realizarea de sisteme de supraveghere și de siguranță, inclusiv Wi Fi, amenajarea spațiilor publice și a stațiilor de transport public cu sisteme electronice inteligente de informare, inclusiv sisteme de informare și atenționare destinate persoanelor cu dizabilități;
- dezvoltarea căilor de comunicație de orice fel și a infrastructurii tehnico-edilitare aferente sectorului serviciilor de utilități publice și programelor de protecție a mediului pentru activitățile și serviciile poluante prin lucrări de construire, reconstruire, modificare, extindere, reparare, modernizare și reabilitare;
- modernizarea, extinderea și reabilitarea imobilelor publice și amenajarea spațiilor publice destinate interacțiunilor sociale și activităților educaționale, culturale, sportive și recreative; dotarea și asigurarea infrastructurii în scopul utilizării unor imobile prin îmbunătățirea infrastructurii specifice pentru creșterea participării comunității la activitățile comunitare, culturale și civice, inclusiv construcția de săli polivalente și bazine de înot destinate activităților sportive și recreative;
- reabilitarea/modernizarea și rețehnologizarea sistemelor existente de iluminat public, dezvoltarea unor sisteme de iluminat public performant și eficient energetic în zona de regenerare urbană;
- reabilitarea fondului vegetal prin înlocuirea și completarea arborilor și plantelor degradate, bolnave, dispărute;



3. Zone locuințe de comunități defavorizate, inclusiv așezări informale:

3.1 Zona Marginalizată Istru

Zona de regenerare urbană - Zona Marginalizată Istru – cuprinde imobilele având numerele cadastrale NC 36801, NC 37039, NC 37602, NC 36936 și NC 36858.

Suprafață zona de regenerare: 3.969 mp.

Număr cadastral	Suprafață
NC 36801	Din acte: 1.111, Masurata: 1.079
NC 37039	Din acte: 1.162, Masurata: 1.252
NC 37602	Din acte: 860, Masurata: 615
NC 36936	Din acte: 518, Masurata: 516
NC 36858	Din acte: 318, Masurata: 303



Figură 33 - Delimitare cadastrală - zona de regenerare Zona marginalizată Istru



3.2 Zona Marginalizată Rudari

Zona de regenerare urbană - Zona Marginalizată Rudari – cuprinde imobilele având numerele cadastrale NC 44617, NC 44938, NC 44548.

Suprafață zona de regenerare: 2732 mp.

Număr cadastral	Suprafață
NC 44617	Din acte: 1.749, Masurata: 1.740
NC 44938	Din acte: 350, Masurata: 344
NC 44548	633



Figură 34 - Delimitare cadastrală - zona de regenerare Zona marginalizată Rudari

Activități și intervenții posibile pentru zonele urbane marginalizate sau locuite de comunități defavorizate, inclusiv așezări informale, cuprind:

- modernizarea și reconfigurarea sistemului de transport, a rețelelor stradale și a căilor de rulare în zona de interes, extinderii pistelor și traseelor pentru biciclete, spații de parcare pentru biciclete,
- promovarea infrastructurii verzi în zonele de regenerare urbană, încurajarea folosirii de către comunitate a unor mijloace alternative nepoluante de transport sau mai puțin poluante și sprijin pentru infrastructura nemotorizată,
- realizarea de sisteme de supraveghere și de siguranță, inclusiv Wi Fi, amenajarea spațiilor publice cu sisteme electronice inteligente de informare, inclusiv sisteme de informare și atenționare destinate persoanelor cu dizabilități;
- se pot derula și lucrări pentru reconfigurarea sistemului parcellar și al tramei stradale, cu rezervarea de terenuri pentru parcuri, instituții publice, centre de cartier, centre de educație, instituții de învățământ, centre medicale și pentru edificarea de locuințe sociale;
- reconversia, reutilizarea spațiilor și terenurilor abandonate, degradate, a altor terenuri urbane care sunt vacante sau neutilizate corespunzător, transformarea lor în zone verzi, de agrement și recreere.

4. Dotări culturale, educaționale, sportive și civice:

4.1 Palatul copiilor

Zona de regenerare urbană - Palatul Copiilor – cuprinde imobilul cu număr cadastral/topografic CAD: 3907-3962-3963, Carte Funciară Nr. 38117, Giurgiu.

Suprafață zona de regenerare: 2.176 mp.

Număr cadastral	Suprafață
NC : 3907-3962-3963	2.176 mp



Figură 35 - Delimitare cadastrală - zona de regenerare Palatul Copiilor

4.2 Teatrul de vară

Zona de regenerare urbană - Teatrul de Vară – cuprinde imobilul cu număr cadastral NC 39329.
Suprafață zona de regenerare:

Număr cadastral	Suprafață
NC 39329	Din acte: 7.140, Masurata: 6.430



Figură 36 - - Delimitare cadastrală - zona de regenerare Teatrul de vară



4.3 Bazinul de înot

Zona de regenerare urbană - Bazinul de Înot – cuprinde imobilul cu număr cadastral NC 32612.

Suprafață zona de regenerare: 3.000mp

Număr cadastral	Suprafață
NC 32612	3.000mp



Figură 37 - Delimitare cadastrală - zona de regenerare Bazinul de Înot

Activități și intervenții posibile pentru dotările culturale, educaționale, sportive și civice cuprind:

- lucrări de construire, reconstruire, consolidare, extindere, reabilitare, schimbare de destinație a clădirilor, inclusiv demolarea clădirilor aflate într-o stare avansată de degradare, situate pe terenurile supuse intervențiilor și care nu aparțin patrimoniului național cultural
- modernizarea, extinderea și reabilitarea imobilelor publice și amenajarea spațiilor publice destinate interacțiunilor sociale și activităților educaționale, culturale, sportive și recreative; dotarea și asigurarea infrastructurii în scopul utilizării unor imobile prin îmbunătățirea infrastructurii specifice pentru creșterea participării comunității la activitățile comunitare, culturale și civice, inclusiv construcția de săli polivalente și bazine de înot destinate activităților sportive și recreative;
- realizarea de demolări, modernizări, extinderi, reconstrucții, precum și reconversia funcțională și punerea în valoare a construcțiilor și spațiilor degradate existente pentru diferite servicii administrative, sociale, culturale și pentru alte destinații și activități specifice zonei regenerate;
- măsuri pentru construirea imaginii urbane prin proiecte de artă contemporană și implicarea comunității locale, contribuind la durabilitatea urbană a locurilor caracterizate în mod tradițional de degradare și includerea artei stradale în proiectele de dezvoltare a comunităților, incluziune socială, îmbunătățirea mediului fizic, îngrijirea spațiilor comune, marketing teritorial.



5. Reconvertirea și reutilizarea terenurilor abandonate/degradate

5.1 Situl contaminat al fostului Combinat Chimic

Zona de regenerare urbană - Fostul combinat chimic – cuprinde imobile având numerele cadastrale: NC 46004, NC 35737, NC 42735, NC 42736, NC 34720, NC 31082, NC 30162, NC 31995, NC 34721, NC 34719, NC 32344, NC 30006, NC 30502, NC 32342.

Suprafață zona de regenerare:

Număr cadastral	Suprafață
NC 46004	3.000mp
NC 35737	35.737 mp
NC 42735	36.679 mp
NC 42736	49.646 mp
NC 34720	18.114 mp
NC 31082	24.417 mp
NC 30162	46.833 mp
NC 31995	Din acte: 3.582mp, Masurata: 3.520mp
NC 34721	29.929 mp
NC 34719	45.117 mp
NC 32344	9.362 mp
NC 30006	39.409 mp
NC 30502	56.000 mp
NC 32342	33.169 mp



Figură 38 - Delimitare cadastrală - zona de regenerare „Situl fostului Combinat Chimic”

5.2 Malul Canalului Plantelor

Zona de regenerare urbană - Malul Canalului Plantelor – cuprinde imobilul cu număr cadastral NC 36309.

Suprafață zona de regenerare: 420.000 din acte, 340.763 din măsurători.

Număr cadastral	Suprafață
NC 36309	420.000 din acte, 340.763 din măsurători

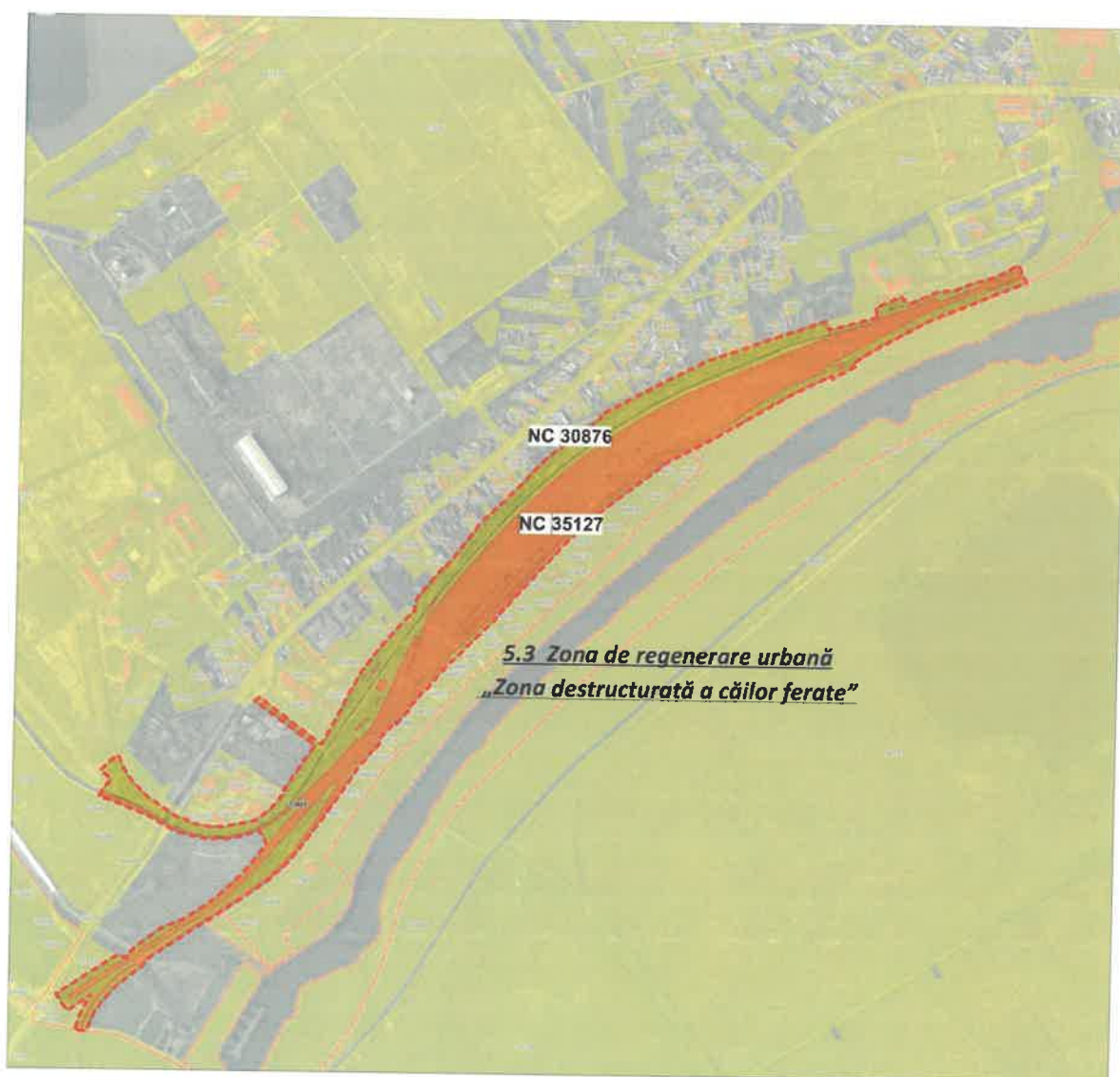


Figură 39 - Delimitare cadastrală - zona de regenerare „Malul Canalului Plantelor”

5.3 Zona destructurată a căilor ferate

Zona de regenerare urbană „Zona destructurată a căilor ferate” cuprinde imobilele cu numerele cadastrale 30876 respectiv 35127, în suprafață totală de 206.970 mp.

Număr cadastral	Suprafață
NC 30876	44.784mp
NC 35127	162.186 mp



Figură 40 - Delimitare cadastrală - zona de regenerare „Zona destructurată a căilor ferate”

5.4 Zona portuară destructurată

Zona de regenerare urbană „Zona portuară destructurată” cuprinde imobilele cu numerele cadastrale NC 30946, NC 37321, în suprafață totală de 231.168mp.

Număr cadastral	Suprafață
NC 30946	97.549 mp
NC 37321	133.619 mp



Figură 41 - Delimitare cadastrală - zona de regenerare „Zona portuară destructurată”

Activitățile și intervențiile posibile pentru zonele abandonate sau contaminate, care urmează a fi restructurate, revitalizate și reutilizate:

- Lucrări tehnice de decontaminare a zonei;
- reutilizarea, inclusiv demolarea infrastructurilor majore dezafectate de tipul căilor ferate, funicularelor sau altor infrastructuri dezafectate, curățarea și amenajarea terenurilor, asigurarea utilităților;
- lucrări tehnice de stabilizare și remediere a siturilor, de tasare și amenajare a zonelor de acces și vecinătate;
- reutilizarea spațiilor prin implementarea de soluții urbanistice și tehnice, integrate și adecvate, prin lucrări de modelare și acoperire în vederea amenajării lor;
- executarea de lucrări hidrotehnice de regularizare a cursurilor râurilor și de amenajare a malurilor râurilor și lacurilor
- amenajarea de parcuri tematice, amenajări peisagistice, spații verzi și alinamente plantate, amenajarea de terenuri de sport;

- construirea/amenajarea/extinderea/reabilitarea unei zone de promenadă pietonală, puncte de belvedere, dar și dezvoltarea infrastructurii necesare pentru atragerea în zonă a activităților economice;
- executarea unor lucrări de amenajări ale spațiului public și modificări ale circulației rutiere existente pentru a fluidiza accesul către frontul de apă al râurilor și lacurilor;
- construirea/amenajarea/extinderea/reabilitarea unei zone de promenadă pietonală, puncte de belvedere și spații destinate recreerii, dar și dezvoltarea infrastructurii necesare pentru atragerea în zonă a activităților economice;
- amenajarea de plaje, montarea de instalații publice pentru sporturi nautice, debarcadere, amenajarea de terenuri de sport, piste pentru alergare, instalații și amenajări cu rol de recreere, educațional și alte activități, precum și instalarea unor sisteme inteligente de supraveghere a spațiilor amenajate;
- amenajarea de centuri verzi și plantații cu rol de protecție eoliană împotriva alunecărilor de teren sau de reducere a eroziunii și alte amenajări.
- îmbunătățirea infrastructurii publice de turism și de agrement, în zonele care dispun de un potențial turistic valoros;
- promovarea diferitelor tipuri de turism în funcție de potențialul și patrimoniul natural al zonei pentru creșterea socioeconomică a acesteia;
- realizarea de parcuri tematice.
- îmbunătățirea accesului către resursele și obiectivele turistice sau de patrimoniu, inclusiv către infrastructura de agrement construită, amenajată, reabilitată, modernizată.

5.2 Prioritizarea zonelor și a intervențiilor

Autoritatea publică locală trebuie să adopte o abordare etapizată și integrată, bazată pe următoarele criterii de prioritate:

- Impactul social direct – intervenții în zonele locuite de comunități defavorizate (Istru, Rudari), unde îmbunătățirea condițiilor de viață este o urgență socială.
- Consolidarea infrastructurii verzi și albastre – amenajarea Parcurilor Fabrica de Zahăr, Steaua Dunării, a Lacului, plajei și Zonei verzi Veriga, pentru a oferi spații publice accesibile și atractive tuturor categoriilor de populație.
- Valorificarea patrimoniului cultural și a dotărilor civice – prin proiecte care stimulează nevoia de cunoaștere, identitatea locală și participarea comunitară.
- Regenerarea cartierelor de locuințe colective – Tineretului și Istru, prin amenajarea spațiilor publice și creșterea confortului și imaginii urbane.
- Reconversia terenurilor degradate prin decontaminarea Fostei platforme industriale a Combinatului Chimic, prin proiect de tip brownfield – greenfield și Amenajarea Coridorului verde – albastru - Malului Canalului Plantelor.

5.3 Rolul și responsabilitatea autorităților publice locale

Conform OUG nr. 183/2022, autoritățile locale au responsabilitatea de a:

- prioritiza intervențiile în zonele delimitate, pe baza gradului de vulnerabilitate socială, de degradare fizică și de potențial de regenerare;
- elabore proiecte tehnice integrate pentru fiecare zonă delimitată, eligibile pentru finanțare prin Programele Operaționale Regionale 2021–2027;
- corela politica de regenerare urbană cu Planul Urbanistic General (PUG) și strategiile de dezvoltare locală;
- asigura participarea comunității și a actorilor locali în procesul de planificare și implementare a proiectelor;
- monitoriza impactul acestor intervenții asupra calității vieții, mediului și economiei locale.

5.4 Recomandări

Pentru implementarea eficientă a proiectelor de regenerare urbană identificate în prezentul studiu, autoritatea publică locală din Municipiul Giurgiu trebuie să aibă în vedere și să parcurgă următorii pași:

■ Planificare integrată și prioritizare etapizată

Aprobarea Studiului de delimitare a zonelor de regenerare urbană, care să includă toate zonele delimitate și să stabilească ordinea de prioritate a intervențiilor, în funcție de impactul social, gradul de degradare și potențialul de dezvoltare.

Corelarea acțiunilor de regenerare cu Planul Urbanistic General (PUG), Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană (SIDU) și Planul de Mobilitate Urbană Durabilă (PMUD).

■ Accesarea fondurilor externe și consolidarea capacității administrative

Pregătirea de proiecte mature pentru fiecare zonă delimitată, pentru a fi finanțate prin Programul Regional Sud-Muntenia 2021–2027, PNRR, sau alte programe dedicate regenerării urbane, infrastructurii verzi și incluziunii sociale.

Crearea unei unități tehnice de implementare și monitorizare a proiectelor de regenerare urbană, în cadrul Primăriei Giurgiu.

■ Regenerare incluzivă și participativă

Implicarea activă a comunităților locale, a organizațiilor non-guvernamentale și a mediului privat în procesul de planificare, consultare și administrare a zonelor propuse spre regenerare.

Promovarea conceptului de co-proiectare (design participativ), în care cetățenii contribuie la stabilirea dotărilor, mobilierului urban și identității vizuale a spațiilor regenerare.

■ Sustenabilitate și adaptare la schimbările climatice

Integrarea principiilor de dezvoltare durabilă în toate proiectele: utilizarea materialelor ecologice, gestionarea eficientă a apelor pluviale, extinderea spațiilor verzi și reducerea suprafețelor impermeabile.

Dezvoltarea unei rețele verzi-albastre coerente, prin conectarea parcurilor, a zonelor de agrement și a malurilor Dunării, care să contribuie la reziliența climatică și la calitatea factorilor de mediu.

■ Monitorizare și evaluare continua

Instituirea unui sistem de monitorizare a progresului regenerării urbane, cu indicatori clari privind calitatea vieții, mediul, coeziunea socială și atractivitatea economică.

Publicarea anuală a unor anunțuri/rapoarte de progres privind regenerarea urbană a Municipiului Giurgiu, care să asigure transparență și responsabilitate în fața comunității. Prin informarea și implicarea populației, crește sentimentul de apartenență și respect față de măsurile luate.

6. Concluzii

Îmbunătățirea și creșterea nivelului estetic și funcțional al spațiilor urbane contribuie direct la creșterea calității vieții locuitorilor orașelor. Regenerarea urbană este indispensabilă pentru municipiul Giurgiu, momentan fiind atât de necesară inovarea spațiilor publice, reorganizarea acestora, restructurarea elementelor intruzive și eliminarea amenajărilor inestetice - cu alte cuvinte, înfrumusetarea și reinventarea spațiilor publice din oraș, în beneficiul locuitorilor săi, unind nevoia de frumos cu necesitatea asigurării unui spațiu rezilient în fața provocărilor climatice din ce în ce mai prezente în cotidian.

Conceptul de regenerare urbană definește, în planificarea urbană o formă de dezvoltare a orașului, ceea ce înseamnă o acțiune de reconstrucție a orașului în sine și reciclarea resurselor sale de teren construit. Aceasta vizează în special abordarea problemelor sociale, economice, de mediu, și urbanistice ale spațiilor și dotărilor publice, ale cartierelor rezidențiale și ale terenurilor nefolosite sau degradate, în scopul trasării de noi evoluții de dezvoltare în special economice, și sociale, pentru închegarea și sprijinul comunității locale.

Regenerarea urbană reprezintă aducerea la viață a zonelor urbane cu efortul susținut al municipalităților și a altor actori implicați cu scopul de a îmbunătăți condițiile de trai, de a crește calitatea mediului și a climatului social și de a întări economia locală. Regenerarea urbană are 3 piloni de bază, respectiv pilonul ecologic, cel economic și cel social. În funcție de situație, trebuie să se facă referire mai mult sau mai puțin la cei trei piloni în momentul în care se propune dezvoltarea unui plan de regenerare urbană pentru o anumită zonă bine delimitată.

Calitatea vieții în mediul urban este determinată de calitatea aerului, nivelul de zgomot, situația spațiilor verzi și a zonelor de agrement, calitatea serviciilor (de toate tipurile) oferite populației. Deși se regăsesc în majoritatea orașelor spații publice funcționale, starea fizică a acestora și modul în care sunt utilizate nu pune în valoare adevăratul lor potențial. Valentele acestor spații existente sunt, în general, o serie de obiective importante care, în timp, au devenit repere urbane.

Prin intervenții adecvate, constând în renovări, reabilitări, refuncționalizări, schimbări ale modului de folosire și dotări urbane, astfel de spații pot renaște. Noile soluții trebuie să elimine problemele cauzate de supraaglomerarea spațiului public din zonele urbane, din cauza numărului mare de mașini și utilizarea eficientă a spațiului rezultat pentru toate categoriile de persoane.

După evoluția din ultimii 30 de ani, municipiul trebuie să își întărească valorile și identitatea locală, în paralel cu o dezvoltare durabilă pentru asigurarea unei calități ridicate a spațiului public.

Regenerarea urbană a zonelor are ca scop soluționarea problemelor urbane, de natură socio-economică și de mediu, pe baza principiilor dezvoltării durabile.

Delimitarea proiectelor de regenerare urbană din studiul de față a avut la bază o analiză a necesităților, valorilor și identității locale. Identificarea și delimitarea zonelor care necesită intervenții de regenerare urbană s-a realizat pentru a orienta prioritar pentru aceste zone, finanțări și instrumente de intervenție dedicate.

Această identificare și delimitare s-a realizat în contextul nevoii unei dezvoltări urbane durabile și incluzive din punct de vedere social, care trebuie realizată într-o manieră integrată asupra problemelor orașului, în vederea reducerii disparităților și creșterii coeziunii socio-economice.

Considerăm că în cadrul Municipiului Giurgiu se poate realiza o listă exhaustivă de proiecte care ar avea ca scop creșterea calității vieții și dezvoltarea durabilă a teritoriului, iar prin documentul de față au fost identificate și delimitate un număr de 25 zone de regenerare, unde a fost identificată nevoia acerbă de revitalizare sau reconversie, iar rezultatele ar avea impact semnificativ asupra calității vieții locuitorilor și nu numai.

Delimitarea celor 25 zone de regenerare urbană, realizată în conformitate cu Ordonanța de Urgență nr. 183/2022, are la bază o analiză complexă a stării spațiilor publice, a contextului social și a nevoilor de dezvoltare locală.

Regenerarea urbană este un proces strategic și multidimensional, care vizează:

- refacerea spațiilor verzi și publice,
- revitalizarea zonelor rezidențiale și a celor defavorizate,
- reconversia terenurilor degradate,
- crearea unei infrastructuri urbane moderne, incluzive și sustenabile.

Rezultatele studiului confirmă că regenerarea urbană este o necesitate strategică, având rolul de a reda municipiului o identitate coerentă, de a îmbunătăți calitatea vieții și de a sprijini tranziția către un oraș rezilient și incluziv.

Pentru dezvoltarea integrată a zonelor prioritare de regenerare urbană, autoritatea publică locală va lua în calcul pregătirea proiectelor specifice pentru accesarea fondurilor externe nerambursabile.

Deoarece proiectele de regenerare urbană au un impact major asupra condițiilor de viață și locuire ale populației și contribuie în mod hotărâtor la îmbunătățirea acestora, respectiv la dezvoltarea localității urbane, sunt necesare măsuri de avansare în procesul de pregătire și direcționare a eforturilor autorităților pentru implementarea acestora.

Procesul de revitalizare și regenerare urbană transcende activitățile de amenajare a infrastructurii aferente spațiilor publice. Transformarea și reinventarea urbană este un proces complex, bazat pe integrarea dimensiunilor sociale, ecologice și economice ale dezvoltării durabile și vor fi vizibile transformări pe toate cele trei paliere.

Cele 25 zone identificate reflectă principalele direcții de intervenție urbană:

1. Zone verzi, de agrement și turism – Insula Mocănașu, Malul Canalului Plantelor, Plaja Veche, Lacul și zona Veriga, Parcurile Alei, Steaua Dunării, Fabrica de Zahăr, Elevilor, Clopotari, Baciului, Regina Maria, Tipografie
 - Necesită intervenții de curățare, reamenajare peisageră, iluminat public, dotări pentru agrement și siguranță, precum și integrarea într-o rețea coerentă de coridoare verzi și albastre pentru agrement și mobilitate nemotorizată.
2. Zone de ansambluri de locuințe colective – Tineretului, Istru, ANL Steaua Dunării, ANL Port Giurgiu, ANL Obor
 - Necesită regenerare funcțională a spațiilor interstițiale, reorganizarea parcarilor și eliminarea garajelor, amenajarea de locuri de joacă, mobilier urban și spații comunitare, precum și modernizarea infrastructurii pietonale și velo.
3. Zone de locuințe ale comunităților defavorizate – Istru și Rudari

- Prioritare pentru intervenții de incluziune socială, modernizarea infrastructurii de bază (apă, canalizare, iluminat), programe sociale și educaționale și integrarea spațială a acestor comunități în structura urbană.
- 4. Zone cu dotări culturale, educaționale și sportive – Palatul Copiilor, Teatrul de Vară, Bazinul de Înot
 - Necesită reabilitare, modernizare și integrare în rețeaua spațiilor publice verzi și de agrement, cu scopul de a crea centre civice multifuncționale pentru tineret și activități culturale.
- 5. Zone de reconversie și reutilizare a terenurilor degradate – Situl fostului Combinat Chimic, Zona Portuară destructurată, Zona destructurată a căilor ferate
 - Se impune decontaminarea, reconversia funcțională și transformarea în zone mixte (educaționale, economice, verzi), pentru a reutiliza terenurile abandonate și a extinde suprafețele cu potențial de investiții publice și private.

Regenerarea urbană a municipiului Giurgiu trebuie privită ca un proces strategic continuu, nu ca o intervenție punctuală.

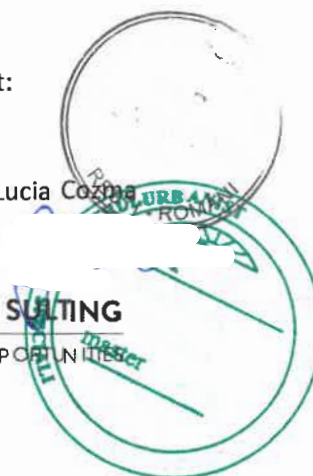
Prin prioritizarea corectă a investițiilor, accesarea fondurilor nerambursabile și implicarea activă a comunității, Giurgiu poate evolua către un oraș verde, incluziv și competitiv, cu spații publice moderne, sustenabile și conectate la nevoile reale ale locuitorilor.

Întocmit:

Master Urbanist: Lucia Cozma



FIP CONSULTING
LINKING OPPORTUNITIES



2.1 Zona de regenerare Cartierul Tineretului

1.10 Zona de regenerare Parcul "Tipografiei și spațiul verde din zona Casa Armatei

2.5 Zona de regenerare Cartier ANL „Obor“

3.2 Zona de regenerare Zona Marginalizată „Rudari”

1.8 Zona de regenerare „Parcul Clopotari”

4.3 Zona de regenerare „Bazinul de Înot”

2.3 Zona de regenerare Cartierul ANL din zona „Steaua Dunării”

1.8 Zona de regenerare „Parcul Tineretului”

1.9 Zona de regenerare „Parcul Baciului”

4.2 Zona de regenerare „Teatrul de Vară”

1.6 Zona de regenerare Parcul „Fabrica de zahăr”

4.1 Zona de regenerare „Palatul Copiilor”

1.7 Zona de regenerare Parcul „Elevilor“

1.11 Zona de regenerare Parcul „Regina Maria”

1.1 Zona de regenerare Insula „Mocănașu” și Plaja Veche

1.4 Zona de regenerare Parcul „Alei“

1.2 Zona de regenerare Lacul și Plaja „Veriga”

2.4 Zona de regenerare Cartier ANL Port Giurgiu

1.3 Zona de regenerare Zona verde „Veriga”

5.3 Zona de regenerare „Zona destructurată a căilor ferate”

5.1 Zona de regenerare „Situl fostului combinat chimic”

5.2 Zona de regenerare „Malul Canalului Plantelor“

5.4 Zona de regenerare urbană „Zona portuară destructurată”

