

STUDIU ISTORIC DE FUNDAMENTARE

PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Elaborare PUZ - Zona Centrală traseu reprezentativ:

Piața Gării, Strada Gării, Piața Unirii, Strada Mircea Cel Bătrân, Strada Ștefan Cel Mare, Strada Constantin Dobrogeanu Gherea, Strada General Berthelot, Strada George Coșbuc, Strada Portului, Strada Canalului și Strada Parcului



DENUMIREA DOCUMENTAȚIEI:

Definirea regimului tehnic al construcțiilor supuse autorizării în zonele protejate și în zonele de protecție a monumentelor, în scopul protejării patrimoniului arhitectural și urbanistic al municipiului Giurgiu.

FAZA I: Analiza situației existente

Sub-faza IB: Studiu istoric de fundamentare

BENEFICIAR:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU

DATA:

Octombrie 2014

LISTA RESPONSABILITATI:

PROIECTANT GENERAL:

S.C. TOO ARCHITECTS S.R.L.

PROIECTANT DE SPECIALITATE:

S.C. URBE PROIECT S.R.L.

SPECIALIST MONUMENTE ISTORICE:

Arh. Aurel Ioan BOTEZ

SPECIALIST R.U.R.

prof. dr. arh. Tiberiu FLORESCU

ELABORATORI STUDIU

Arh. Aurel Ioan BOTEZ - expert MCC

Compartimentul de Arhitectură Urbană și Amenajarea Teritoriului din cadrul Primăriei
Municipiului Giurgiu:

Arh. Anne Marie GACICHEVICI

Ist. Dana Gabriela DUMITRESCU

CONȚINUTUL STUDIULUI:

A. PARTEA SCRISĂ

I. NOTĂ METODICĂ GENERALĂ

- I.1. Descrierea obiectivelor și limitele studiului
- I.2. Descrierea metodei și direcției de cercetare
- I.3. Evidențierea surselor documentare, iconografice, cartografice
- I.4. Prezentarea echipei de cercetare după specialitate
- I.5. Prezentarea critică a bibliografiei generale
- I.6. Prezentarea studiilor anterioare pe care se bazează cercetarea
- I.7. Descrierea teritoriului studiat

II. ANALIZA DEZVOLTĂRII TERITORIULUI ADMINISTRATIV AL LOCALITĂȚII

- II.1. Evenimente istorice - Evoluția contextului urban
- II.2. Prezențe arheologice
- II.3. Evoluția statutului administrativ, militar, funcțional al localității
- II.4. Evoluția structurii etnice și apartenenței religioase a populației
- II.5. Evoluția ocupațiilor populației; ocupații tradiționale persistente
- II.6. Evoluția tramei stradale și a parcelarului
- II.7. Evoluția fondului construit; tipologia și caracteristicile acestuia; amenajări
- II.8. Operațiuni urbanistice importante
- II.9. Concluzii referitoare la vechimea construcțiilor, amenajărilor urbane și la evoluția urbanistică a localității

III. ZONE ȘI SUBZONE ISTORICE DE REFERINȚĂ

- III.1. Subzone istorice de referință în teritoriul P.U.Z.
- III.2. Mod și grad de protecție necesar

IV. IDENTIFICAREA VALORILOR DE PATRIMONIU CONSTRUIT ÎN PERIMETRUL P.U.Z.

IV.1. Identificarea construcțiilor valoroase

- IV.1.1. Valori arheologice
- IV.1.2. Valori arhitecturale
- IV.1.3. Valori arhitectural urbanistice

IV.1.4. Valori memoriale

IV.1.5. Zone de maximă concentrare a valorilor patrimoniale

IV.2. Identificarea amenajărilor, spațiilor și perspectivelor valoroase

IV.2.1. Clădiri și amenajări valoroase

IV.2.2. Suprafețe plantate și libere valoroase

IV.3. Date semnificative referitoare la construcții și amenajări

IV.4. Concluzii referitoare la elementele care necesită protecție și la natura acestora

V. MOD DE CONSTRUIRE PERMIS IN PERIMETRUL P.U.Z.

V.1. Elemente protejate si metode de protejare

V.2. Precizari procedurale

V.3. Regimul de construire permis

VI. DEFINIREA ȘI DELIMITAREA ZONELOR ISTORICE DE REFERINȚĂ ȘI PROPUNERI DE PROTECȚIE

VI.1. Sinteza dezvoltării urbanistice a localității

VI.2. Definirea zonelor construite protejate

VII. STUDIU DE CAZ STRADA GĂRII

VII.1. Evoluție arhitecturală

VII.2. Concluzii

VII.3. Recomandări

VII.4. Modalități de punere în valoare

B. PARTEA DESENATĂ

Plansa 01. Evoluția contextului urban

Plansa 02. Evoluția contextului urban- continuare

Plansa 03. Evoluția tramei stradale

Plansa 04. Evoluția tramei stradale- continuare

Plansa 05. Analiza evoluției parcelarului

Plansa 06. Analiza evoluției parcelarului- continuare

Plansa 07. Analiza evoluției parcelarului- continuare

Documentație fotografică analizată pe principiul trecut/prezent pentru Ansamblul Urban str.Gării, str.Mircea cel Bătrân și str.Ștefan cel Mare

ADDENDA

- Anexa 1.1.** Fișa de caracterizare a zonei protejate
- Anexa 1.2.** Teritoriul P.U.Z. – Ansamblurile Urbane str. Gării, str. Mircea cel Bătrân, str. Ștefan cel Mare
- Anexa 1.3.** Lista străzilor cuprinse în zonă
- Anexa 1.4.** Lista imobilelor cuprinse în zonă
- Anexa 1.5.** Lista monumentelor istorice cuprinse în zonă
- Anexa 2.1.** Lista monumentelor istorice – cf.L.M.I. 2010
- Anexa 2.2.** Fișele monumentelor clasate și ale clădirilor propuse spre clasare
- Anexa 2.3.** Fisa de monument- Cetatea Giurgiu
- Anexa 2.4.** Fise monumente statuare
- Anexa 3.1.** Planul fortăreței Giurgiu
- Anexa 3.2.** Planul fortăreței Giurgiu realizat in anul 1790
- Anexa 3.3.** Plan realizat în anul 1829
- Anexa 3.4.** Planul fortaretei Giurgiu realizat de ofiterii rusi in anul 1829
- Anexa 3.5.** Fotografie de epocă – Turnul Ceasornicului – secolul al XVII-lea
- Anexa 3.6.** Piața Carol I „farfuria” – plan realizat de ing. Paul Teodorescu în 1940
- Anexa 3.7.** Planul orașului realizat de ing. Moritz von Ott în 1830
- Anexa 3.8.** Extinderea orașului – 1864 – incluzând și cartierul Smârda
- Anexa 3.9.** Extinderea orașului din 1864 – după planul lui Moritz von Ott
- Anexa 3.10.** Extinderea orașului 1935 – 1940
- Anexa 3.11.** Harta cu drumurile de intrare în oraș – jumătatea secolului al XIX-lea
- Anexa 3.12.** Planul orașului 1939 realizat de ing. Paul Teodorescu
- Anexa 3.13.** Planul orașului în 1939 în care apare extinderea Cartierului Teatrul de Vară

I. NOTĂ METODICĂ GENERALĂ

I.1. Descrierea obiectivelor și limitele studiului

Studiul de față reprezintă fundamentarea istorică a documentației de urbanism: „**P.U.Z. – Zona Centrală traseu reprezentativ:** Piața Gării, Strada Gării, Piața Unirii, Strada Mircea Cel Bătrân, Strada Ștefan Cel Mare, Str. Constantin Dobrogeanu Gherea, Strada General Berthelot, Strada George Coșbuc, Strada Portului, Strada Canalului și Strada Parcului”.

Lucrarea este necesară pentru elaborarea P.U.Z. – ului în scopul asigurării unui instrument de dezvoltare (P.U.Z. elaborat și ca plan strategic asigurând derularea politicilor specifice, a programelor și proiectelor) dar și de control (concretizat în planuri și regulamente) destinat administrației publice locale.

Obiectivele studiului sunt următoarele:

- decelarea valorilor istorice, arhitecturale și urbanistice ale zonei, care contribuie la stabilirea restricțiilor și permisivităților de intervenție la nivelul planului urbanistic zonal;
- definirea regimului tehnic al construcțiilor supuse autorizării în zonele protejate, în scopul protejării patrimoniului arhitectural și urbanistic al municipiului Giurgiu;
- înțelegerea caracteristicilor urbanistice evolutive ale zonei, care permite stabilirea unui mod de construire și de amenajare adecvat în zonă consecvent cu păstrarea valorilor decelate și în continuitate față de etapele anterioare de dezvoltare;
- constituirea unei baze de date istorice referitoare la componentele cu valoare culturală din zonă (clădiri, dar și parcuri, străzi și piețe), în vederea utilizării acestora pentru informarea populației;
- reglementarea dezvoltării zonei aferente traseului străzilor și piețelor descrise, prin reglementarea tipurilor de utilizări ale terenului, a funcționalității și conformării circulațiilor auto și pietonale și a cadrului construit/amenajat prin prevederea unor măsuri de conservare și protecție a clădirilor/ansamblurilor protejate din zona centrală precum și a regulilor de construire și tipurilor de intervenții permise asupra parcelarului, cadrului construit, spațiului public;
- identificarea unor subzone care necesită amenajări speciale, ce vor fi detaliate prin proiecte viitoare;
- formularea unor reguli de amplasare a mijloacelor de publicitate (inclusiv a firmelor diverselor magazine), în vederea asigurării condițiilor pentru un cadru construit coerent, armonios, pentru prezervarea calității peisajului și a cerințelor privind asigurarea calității în construcții;

- formularea unor reguli privind fațadele și materialele de finisaj ce pot fi folosite în cazul fațadelor orientate către spațiul public;
- stabilirea unor reguli de amplasare a mobilierului urban și a altor elemente cu impact vizual asupra zonei reglementate prin P.U.Z.

I.2 Descrierea metodei și direcției de cercetare

Criteriile după care s-a făcut această analiză sunt următoarele:

- Cadrul natural – relieful, configurație urbană;
- Încadrarea în teritoriu – căi de comunicație, echipare edilitară, limita intravilanului, zonificare funcțională, disfuncționalități, dotări;
- Organizarea funcțională: funcțiuni tradiționale, programe actuale, centre de interes;
- Valoarea istorică: date semnificative privind constituirea localității, evoluția în timp, densitatea elementelor de patrimoniu, țesut urban, valori locale, toponime, date bibliografice semnificative, legături istorice cu așezări învecinate;
- Valoarea urbanistică: relații în localitate, evoluția zonificării funcționale, regimul de înălțime, dominante vertical, aliniamente, poli de interes, reprezentativitate;
- Valoare arhitecturală: încadrare stilistică, valoare estetică, compoziții volumetrice și spațiale, sisteme constructive, materiale, finisaje;
- Vizualitate: câmp vizual, puncte de belvedere;
- Valoare socio-afectivă: atașamentul populației la zonă, conștiința prestigiului local.

Statutul juridic de zonă protejată a municipiului conduce la obligativitatea elaborării P.U.Z. în conformitate cu *Ordinul ministrului transporturilor și turismului nr. 562/2003 pentru aprobarea Reglementării tehnice "Metodologie de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (P.U.Z.)"* (publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, Anul 172 (XVI), Nr. 125 bis din 11 februarie 2004).

Metoda de cercetare și de evaluare este descrisă în partea teoretică a lucrării și cuprinde o serie de pași după cum urmează:

- Analizarea clădirilor din zonă din punct de vedere urbanistic, arhitectural și istoric după criteriile definite în Fișele de caracterizare ale imobilelor, în vederea identificării acelor clădiri sau corpuri de clădire a căror protejare este necesară în perioada de valabilitate a P.U.Z. (fișele aferente acestor clădiri sunt anexate studiului).

Fișele au fost elaborate pornind de la Fișele de evaluare ale monumentelor istorice, adaptându-le arhitecturii minore studiate. Prin aceste fișe este asigurată legătura cu sistemul de evidență al monumentelor istorice (în ceea ce privește caracteristicile

arhitecturale și istorice ale imobilelor) și cu sistemul de reglementare aferent P.U.Z. (în ceea ce privește caracteristicile urbanistice ale imobilelor).

- Analizarea caracteristicilor urbanistice, arhitecturale și istorice ale zonei studiate și prezentarea sintetică a acestor informații în fișa de caracterizare a zonei protejate. Fișa de caracterizare și anexele acesteia au ca obiectiv crearea unei baze de date referitoare la zonele protejate ale municipiului Giurgiu care permite evaluarea acestora (delimitare, regim de protecție, caracteristici urbanistice).

În particular, studierea informațiilor bibliografice și cartografice referitoare la fiecare imobil în parte și prezentarea lor sintetică în anexa fișei permite realizarea unei legături cu baza de date referitoare la fiecare imobil în parte, iar studierea caracteristicilor evolutive ale țesutului urban permite o restructurare ulterioară a reglementărilor în zonele protejate, pornind de la unități de țesut cu caracteristici similare.

- Realizarea, în faza următoare a studiului, a unei Fișe de reglementare a zonei istorice, în care sunt prezentate sintetic datele referitoare la clădirile și spațiile protejate și la modul de construire permis pentru imobilele în care dezvoltarea este acceptabilă.

Prezentarea, în volume separate, a Fișelor de caracterizare și de reglementare ale zonelor protejate și a Fișelor de caracterizare ale imobilelor va permite administrației publice locale și administrației publice centrale de specialitate (M.C.C., M.T.C.T.) să consulte o informație sintetică, structurată după considerente operaționale.

Atât studiul istoric, cât și P.U.Z. își propun eliminarea neclarităților și inadvertențelor constatate în majoritatea documentațiilor de urbanism în vigoare, prin asigurarea unei referințe solide la regimul de proprietate asupra imobilelor. În lipsa unei relații clare, actualizate, între bazele de date cadastrale, adresele poștale și planurile topografice utilizate, se utilizează referința unică la imobilele denumite convențional și reprezentate identic în planuri, corelat cu fișele lor de caracterizare.

Criteriile după care s-a făcut această analiză sunt următoarele:

- cadrul natural- relieful, vegetația, zone calamitate, zone natural protejate, relația sit-configurație urbană;
- încadrarea în teritoriu- cai de comunicație, echipare edilitară, limita intravilanului, zonificare funcțională, disfuncționalități, dotări;
- organizarea funcțională: funcțiuni tradiționale, programe actuale, centre de interes;
- valoarea istorică: date semnificative privind constituirea localităților, evoluția în timp, densitatea elementelor de patrimoniu, țesut urban, valori locale, toponimie, date bibliografice semnificative, legături istorice cu așezări învecinate;

- valoarea urbanistica: relatii cu situl, relatii in localitate, evolutia zonificarii functionale, regimul de inaltime, dominante verticale, aliniamente, poli de interes, reprezentativitate;

- valoarea arhitecturala: incadrare stilistica, valoare estetica, compozitii volumetrice si spatiale, sisteme constructive, materiale, finisaje;

- vizualitate: camp vizual, puncte de belvedere;

- valoare socio- afectiva: atasamentul populatiei la zona, constiinta prestigiului local;

I.3 Evidențierea surselor documentare, iconografice, cartografice

- Planul fortăreței Giurgiu – 1790;
- Plan realizat de ofițerii ruși în 1829;
- Detaliu plan fortificație – 1829;
- Fotografie de epocă – Turnul Ceasornicului – secolul al XVII-lea;
- Planul orașului realizat de ing. Moritz von Ott în 1830;
- Extinderea orașului din 1864 – după planul lui Moritz von Ott;
- Harta cu drumurile de intrare în oraș – jumătatea secolului al XIX-lea;
- Extinderea orașului – 1864 – incluzând și cartierul Smârda;
- Extinderea orașului 1935 – 1940;
- Planul orașului 1939 realizat de ing. Paul Teodorescu
- Piața Carol I „farfuria” – plan realizat de ing. Paul Teodorescu în 1940;

Sursele bibliografice, cartografice și iconografice care au fost utilizate în acest studiu sunt listate în Anexele 3.1- 3.13.

Elementul major pe care îl aduce studiul în această etapă este parcurgerea sistematică a arhivelor Biroului Județean al Arhivelor Naționale Giurgiu pentru perioada 1949 – 2014, cu sprijinul angajaților Primăriei Municipiului Giurgiu, din cadrul Compartimentului de Arhitectură Urbană și Amenajarea Teritoriului.

Au fost parcurse următoarele colecții fonduri de arhivă:

- Colecția Primăria Oraș Giurgiu – Autorizații Construcții (1938-1940);
- Colecția Sfat Popular Oraș Giurgiu – Autorizații de construire, planuri de aliniere, planuri de sistematizare, exproprieri;
- Colecția Sfat Popular Oraș Giurgiu – Borderourile imobilelor naționalizate în baza Decretului nr.92/1950 și administrate de I.G.O.G.;
- Colecția Sfat Popular Oraș Giurgiu – Recensământul imobilelor (1965);
- Colecția Sfat Popular Regiunea București – Gospodării Locale, Cartea Tehnică I.G.O.G. (Întreprinderea în Gospodărie Orășănească Giurgiu – 1968);

- Borderou cuprinzând imobilele și părți de imobile preluate conform Decretului nr.224/1952 de la Sfatul Popular Oraș Giurgiu și administrate de această întreprindere;
- Borderou cuprinzând imobilele preluate de la Centrofarm – naționalizate în baza Decretului nr.134/1949 și administrate de I.G.O.G.;
- Borderou cuprinzând imobilele administrate de I.G.O.G. fără să figureze în anexa Decretului nr.92/950, procese verbale de naționalizare și decizii de preluare;
- Borderou cuprinzând imobilele preluate fiind confiscate prin Decizia Penală nr.3548/10 sept.1950 a Curții de Apel București și date în folosință de I.G.O.G. prin Decizia nr.105/17 mai 1954;
- Borderou cuprinzând imobilele preluate în baza Decretelor nr.92/1950, 224/952 și scoase din evidența I.G.O.G., fiind restituite;
- Fond Imobile naționalizate prin H.C.L.M. nr.1528 din 15 oct.1959;
- Fond Sfatul Popular al Orașului Giurgiu – Naționalizări – Inventar 1949-1971;
- Fond Cartea tehnică I.G.O.G – 1964 – Inventar cu situația și caracteristicile străzilor din municipiului Giurgiu;
- Fond Sfat Popular Giurgiu – Recensământul Imobilelor – 1965 (mapa sectorului de lucru nr.52, 53 pentru delimitarea, numerotarea și măsurarea clădirilor și locuințelor);

I.4. Prezentarea echipei de cercetare după specialitate

Din echipa de cercetare au făcut parte: expert M.C.C., arhitect Aurel Ioan Botez, arhitect șef al municipiului Giurgiu, Anne Marie Gacichevici, membrii Compartimentului de Arhitectură Urbană și Amenajarea Teritoriului, din cadrul Primăriei Municipiului Giurgiu: istoric Dana Gabriela Dumitrescu, Adriana Daia, Bogdan Bontaș și Valentin Tatu.

I.5. Prezentarea critică a bibliografiei generale

Au fost studiate următoarele surse bibliografice:

- VOICULESCU, MIRCEA, *Ilfov-file de istorie*, București, f.e.;
- DAMIAN, ANCU, BĂLAN, ION, *Giurgiu – momente istorice*, București, f.e., 1995;
- PĂUNESCU, EMIL, *Pagini de istorie – orașul Giurgiu – de șase ori centenar*, în revista SUD, nr.2 (44, 6 februarie 2003);
- *Călători străini despre țările române*, vol.I, București, Editura Științifică, 1968;
- WALERAND DE WAVRIN, *Expediția de pe Dunăre, în „Călători străini despre Țările Române”*, vol.1, București, 1968, Ed. Științifică;
- HAȘDEU, B.P., *San Giorgio și Calafato*, „C.T.”, I, 1870, nr.57;
- IORGA, NICOLAE, *Între ruinele Giurgiului*, „A.L.A.”, s.III, anul III, nr.109, 24 dec.1922;

- DRĂGHICESCU, M., *Dunărea de la Orșova la mare și coastele mării de la Varna la Cetatea Albă*, Galați, f.a.;
- SPENCER, EDMUND, *Travels în Circassia, Krim, Tartary, including a steam voyage down the Danube...* in 1836, Londra, 1837;
- IONESCU, GR., *Istoria arhitecturii în România*, vol.I, Buc., 1963, Ed.Acad. R.P.R.;
- GIURESCU, DINU C., *Țara Românească în secolele XIV-XV*, Buc., ed Științifică;
- CIOBANU, R.ST., *Aspecte ale civilizației portuare din dobrogea la sfârșitul secolului al XIII-lea și în secolul al XIV-lea, în „Pontica”, III, 1970;*
- BOGDAN, I., *Documente privind relațiile Țării Românești...*; reprodus în „D.R.H.”, B – Țara Românească, vol.I, p.268 (nr.162) – documentul din 1479-1480;
- STĂNCESCU, SCARLAT A., *Din trecutul orașului Giurgiu*, București, 1935;
- DE LANGERON, ALEXANDRE, *Memories*, Petersburg, 1820;
- MEHMET, M., GUBLOGU, M., *Cronici turcești privind Țările Române, sec. XV – mijlocul sec. XVII*, vol.I, Buc., 1966;
- INALCIK, H., *Enciclopedie de l’Islame*, ed. Nouă, vol.II, Lezde-Paris, 1965;
- GHIATA, A., *Condițiile instaurării dominației otomane în Dobrogea*, în „Studii istorice sud-est europene”, vol.1, 1974;
- MINEA, I., *Principatele Române și politica orientală a împăratului Sigismund*, București, 1919;

I.6. Prezentarea studiilor anterioare pe care se bazează cercetarea

În lucrările de istorie sau istorie a arhitecturii și în lucrări cu caracter memorialistic există informații despre bisericile, clădirile importante și grădinile publice din zonă – atât în perimetrul analizat în limitele desemnate cât și a vecinătăților imediate ce au avut un rol determinant în deciziile urbanistice de-a lungul timpului.

Particularitatea ansamblurilor urbane studiate este că acestea se regăsesc în zona istorică a orașului, cu concentrare însemnată de monumente istorice și clădiri cu valoare ambientală: zonă de comerț, servicii și echipamente publice în zonă de locuit.

Informații despre evoluția zonelor studiate și a zonelor adiacente apar în studiile istorice, inclusiv în studiul de delimitare a ariilor urbane protejate, elaborat în 2009 de către arh. Sergiu Nistor. În general, lucrările existente cu referire la zona studiată au un caracter preponderent de relatare a unor succesiuni de date istorice sau memorialistice și nu pot fi utilizate decât cu rol de reper în trasarea evoluției caracteristicilor ce sunt relevante pentru elaborarea unei reglementări urbanistice cu caracter obiectiv.

Majoritatea informațiilor prezentate constituie însă un aport original al prezentului studiu datorat analizei directe a documentelor istorice aflate la Arhivele Naționale – Direcția Județeană a Arhivelor Naționale Giurgiu sau în arhiva tehnică a Primăriei Municipiului Giurgiu.

Unele dintre aceste informații au rezultat și din reinterpretarea critică a planurilor istorice ale orașului sau a unor fragmente de planuri ce reprezintă operațiunile de aliniere ale diverselor străzi sau străpungeri existente în perimetrul studiat. Materialele respective au fost cumulate și arhivate în vederea facilitării ulterioare a unor studii istorico - arhitecturale detaliate, necesare fiecărei intervenții în parte, la imobilele care vor necesita astfel de studii prin valoarea lor mai ridicată în contextul zonei.

I.7. Descrierea teritoriului studiat

Perimetrul este determinat primordial de traseul străzii Gării, străzii Mircea cel Bătrân și Ștefan cel Mare, asimilând câteva dezvoltări urbane mai târzii cu străzi conectate la artera principală.

Imobilele ce delimitează străzile mai sus menționate fac parte din zona protejată a orașului - **C zona centrală**, aici alăturându-se mai multe zone protejate, fiecare având caracteristici diferite după cum rezultă din regulamentele de zonă aferente.

Acestea sunt:

- **C1A** - Zona centrului nou conturat al orașului, incluzând centrul civic, diverse alte dotări de servire municipală și supramunicipală, precum și locuințe cu regim mare de înălțime, în afara centrului istoric;
- **C1B** - Zonă a centrului orașului, incluzând diverse dotări cu raza de servire municipală precum și locuințe cu regim mediu și mare de înălțime, care constituie o intruziune în zona istorică a orașului;
- **C2** - Zona istorică a orașului, cu concentrare însemnată de monumente istorice și clădiri cu valoare ambientală: zonă de comerț, servicii și echipamente publice în zona de locuit;

Notă:

Identificarea imobilelor se face după **Anexa 1.1.-** Fișa de caracterizare a zonei protejate – **Anexa 1.2.** Teritoriul P.U.Z. – zona protejată ce cuprinde str. Gării, str. Mircea cel Bătrân, str. Ștefan cel Mare și străzile conexe și **Anexa 1.4. Lista imobilelor cuprinse în zonă.**

Posibilele neconcordanțe față de numerele poștale actuale sunt eliminate prin referința la plan.

1.7.1 Zone construite protejate

Perimetrul studiat este definit ca zonă construită protejată, așa cum a fost implementat prin P.U.G., după cum urmează:

C – zona centrală, definită ca incluzând zona istorică, situată în interiorul perimetrului mărginit de bulevardul edificat pe limitele fostelor fortificații, la care se adaugă zona cuprinsă între calea ferată ce duce la Gara Oraș și Bd-ul București până la bulevardul și parcul Mihai Viteazul.

În prezent zona centrală a municipiului cuprinde **trei subzone** cu caracteristici diferite:

- **Subzona istorică - C2**, ce păstrează trama stradală și parcelarul din sec. XIX și cuprinde o concentrare însemnată de monumente istorice și clădiri cu valoare ambientală, dar cea mai mare valoare a sa este cea urbanistică – mărturia vie a dezvoltării urbane pe plan prestabilit de secol XIX. Funcțiunea dominantă în zonă este locuirea individuală. Zona include însă și o parte însemnată din echipamentele publice de servire orășenească: muzeul, tribunalul (o lungă perioadă sediu al Consiliului Județean și Prefecturii), parcul „Aleii”, școli, etc.) precum și zona comercială tradițională – Strada Gării.

- **Subzona C1B**, de intervenție brutală, efectuată în anii 60-70, asupra imaginii tradiționale a centrului istoric denumit „**farfuria**”, cuprinde dotări cu raza de servire orășenească (teatrul, poșta) și locuințe colective, în general cu comerț și servicii la parter, cu regim mediu și chiar mare de înălțime.

- **Zona centrului civic nou - C1A**, dezvoltat începând cu deceniul 9, în principal de-a lungul Bd-ului București, în prelungirea centrului edificat în deceniile anterioare, și cuprinzând principalele echipamente publice precum și locuințe colective cu servicii la etajele inferioare.

1.7.2 Monumente

1.7.2.1. Situri

Pe teritoriul zonei protejate studiate nu se găsesc monumente istorice din categoria „sit”, dar este învecinat cu monumentul istoric aflat în categoria „sit”, cod LMI **GR-I-s-A-14756**, Cetatea Giurgiu.

1.7.2.2. Ansambluri

Practic tot teritoriul supus reglementării prin prezentul P.U.Z. este componentă a monumentului istoric, categoria „ansambluri urbane”, cod lista monumentelor istorice:

Ansamblul urban „Strada Gării”, cod LMI GR-II-a-B-14884, Ansamblul urban „Strada Mircea cel Bătrân”, cod LMI GR-II-a-B-14886, Ansamblul urban „Strada Ștefan cel

Mare”, cod LMI GR-II-a-B-14906, (delimitat cf. M. Of. nr. 0670 bis/2010, *Lista Monumentelor Istorice 2010*)

I.7.2.3. Monumente

În perimetrul zonei protejate studiate se mai găsesc următoarele monumente istorice:

- GR-III-m-A-15109 – Statuia „Diana cu ciuta” – Piața Gării
- GR-II-m-A-14913 – Turnul Ceasornicului – Piața Unirii
- GR-II-m-B-14903 – Biserica „Sfântul Gheorghe”, Str.Tudor Vianu nr.1, Piața Sfântul Gheorghe
- GR-II-m-B-14904 – Școala nr.1, str.Tudor Vianu nr.2, Piața Sfântul Gheorghe
- GR-II-m-B-14905 – Hotel, ulterior restaurant „Meteor”, azi locuință, str.Ștefan cel Mare nr.1-3
- GR-II-m-B-14907 – Casa Henze, str.Ștefan cel Mare nr.2
- GR-II-m-B-14908 – Percepția, azi sediu Secția Căi Navigabile, str.Ștefan cel Mare nr.4
- GR-II-m-B-14909 – Han, azi casa I.Răcășanu, str.Ștefan cel Mare nr.5
- GR-II-m-B-14910 – Banca Națională, azi Biblioteca Județeană, str.Ștefan cel Mare nr.14
- GR-II-m-B-14911 – Casă, str.Ștefan cel Mare nr.19
- GR-II-m-B-14912 – Casă, str.Ștefan cel Mare nr.21
- GR-II-m-B-14879 – Poliția Municipală, str. Gheorghe Doja nr.1
- GR-II-m-B-14889 – Școala Comercială, azi Institutul de Proiectări, str.Mircea cel Bătrân nr.26
- GR-II-m-B-14888 – Primăria, azi Școala de Muzică, str.Mircea cel Bătrân nr.19
- GR-II-m-B-14875 – Casa Dorobanțu, str.Constantin Dobrogeanu Gherea nr.1
- GR-II-m-B-14876 – Prefectura, azi Muzeul Județean, str.Constantin Dobrogeanu Gherea nr.3
- GR-II-m-B-13877 – Tribunalul, azi Prefectura, str.Constantin Dobrogeanu Gherea nr.5
- GR-II-m-B-14887 – Biserica „Buna Vestire” Grecească, str.Mircea cel Bătrân nr.16
- GR-II-m-B-14891 – Casa Stelian Vasilescu, str.Parcului nr.22
- GR-III-m-B-15015 – Bustul lui Aristide Pouloupoules, str.G-ral Berthelot, colț cu Str.Parcului
- GR-III-m-A-15110 – Statuia Apollo din Belvedere, Str.Parcului colț cu Str.Episcopiei
- GR-II-m-B-14872 – Casa Dr.Filip Păunescu, azi Fundația Bethel, str.George Coșbuc nr.6
- GR-II-m-B-14873 – Casă, azi secție a Muzeului Județean, str.Georghe Coșbuc nr.14
- GR-II-m-B-14859 – Școala Ion Zalomit, azi Centrul Cultural „Ion Vinea”, str.Hristo Botev nr.2
- GR-II-m-B-14858 – Casa Ștefănescu, str.G-ral Berthelot nr.23

I.7.3 Zone de protecție ale monumentelor istorice

Data fiind situarea în integralitate a imobilelor într-o zonă construită protejată și în vecinătatea perimetrului unui sit clasat în lista monumentelor istorice, raportarea la această categorie referitoare la protecția unui monument istoric prin servituțile generate asupra vecinătăților sale este irelevantă, pentru aspectele legate de impactul intern al unor eventuale inserții noi în zona studiată, protecția generată de o zonă de protecție aflându-se practic pe același palier din punct de vedere al consecințelor juridice cu cele produse de situațiile menționate la punctele I.7.1, I.7.2 și I.7.3.

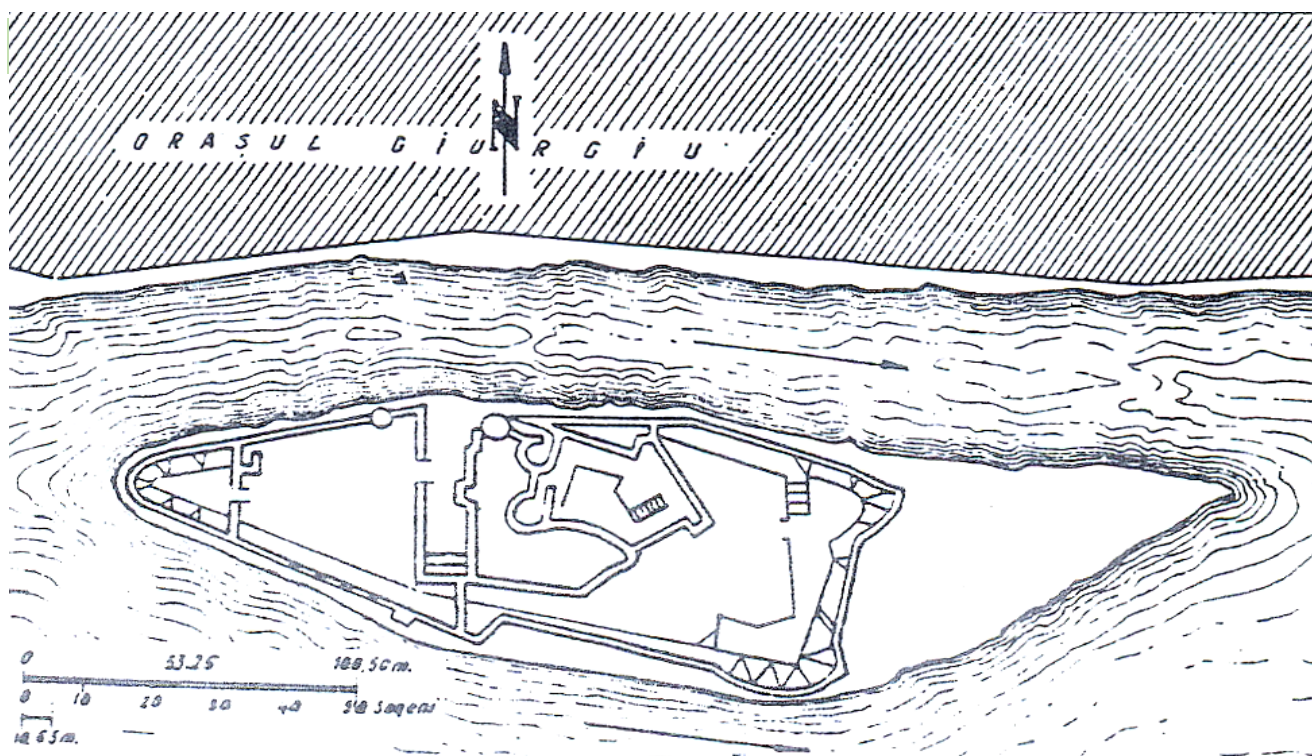
I.7.4. Regimul de avizare - aprobare a documentațiilor de arhitectură și urbanism (D.T.A.C., D.T.A.D., P.U.D., P.U.Z.)

Intervențiile asupra construcțiilor existente (D.T.A.C./D.T.A.D.) realizate ulterior aprobării prezentului P.U.Z. și realizarea de construcții noi (D.T.A.C.) în condițiile P.U.Z. aprobat, au următorul regim de avizare - aprobare:

- Pentru imobilele înscrise individual în Lista Monumentelor Istorice, intervențiile se realizează pe baza aprobării Primarului Municipiului Giurgiu, astfel:
 - o Cu avizul M.C.P.N. (C.N.M.I.), pentru monumente istorice înscrise în grupa valorică A – și anume pentru imobilele: nu este cazul.
 - o Cu avizul D.C.P.N. - Municipiul Giurgiu. (C.Z.M.I.) pentru monumente istorice înscrise în L.M.I. în grupa valorică B – și anume pentru imobilele aflate pe străzile studiate.
 - o Pentru toate celelalte imobile din zonă care nu sunt înscrise individual în L.M.I., intervențiile se realizează pe baza aprobării Primarului Municipiului Giurgiu, cu avizul D.C.P.N.- Municipiul Giurgiu. (C.Z.M.I.).

Documentațiile de urbanism (P.U.D./P.U.Z.) realizate ulterior aprobării prezentului P.U.Z. vor obține, în vederea aprobării legale ulterioare, avizul M.C.P.N sau, după caz, al D.C.P.N – Municipiul Giurgiu, în sensul anexei nr.1 a legii 350/2001, cu modificările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Ministerul Culturii și Patrimoniului Național respectiv direcția sa deconcentrată la nivelul Municipiului Giurgiu fiind implicit încadrate în categoria „Organisme centrale și teritoriale interesate” prezentă în rubrica instituțiilor avizatoare.

II. ANALIZA DEZVOLTĂRII TERITORIULUI ADMINISTRATIV ȘI AL LOCALITĂȚII



Cucerit în anii 1417-1420, orașul – împreună cu teritoriul înconjurător având o rază medie de 10 km – a fost transformat în Kaza otomană (numită impropriu „raia”).

Timp de 400 ani a suportat nenumărate asedii și distrugeri, fiind recucerit pentru scurte perioade de Dan al-II-lea, Vlad Dracul, Vlad Țepeș, Mihai Viteazul și Mihnea al-III-lea. În a doua jumătate a secolului al XVIII-lea a fost teatru de luptă principal în timpul războaielor ruso-austro-turce, cel din 1828-1829 ducând la retrocedarea orașului către Țara Românească.

În vremea ocupației otomane localitatea și-a păstrat atributele de viață urbană, cu elemente specifice orientului. A continuat să fie sediu militar, administrativ, judecătoresc, vamal și negustoresc. Din puținele date cunoscute până acum, știm de existența unui șantier naval, unei biserici creștine semiîngropate, unor băi turcești ctitorite de Matei Basarab, unor hanuri și unui puț.

Fiind așezați pe linia sudică de hotar a Țării Românești, dezvoltăți în jurul unei cetăți pe fluviul Dunărea, Giurgiu a avut un puternic rol militar începând cu Mircea cel Bătrân, Vlad Țepeș, Mihai Viteazul, iar atingerea liniei Dunării de către armatele rusești la mijlocul celei de a doua jumătate a secolului al XVIII-lea reușește să impună atenției situația acestui oraș Giurgiu, ale cărei fortificații trebuie acum mereu refăcute și modernizate de către otomani.

Prima lucrare de apărare a târgului, un șanț și tabii de pământ pentru tunuri, a fost făcută după anul 1659. În 1770 generalul rus Staffel îi înfrânge pe turci la Giurgiu, arde

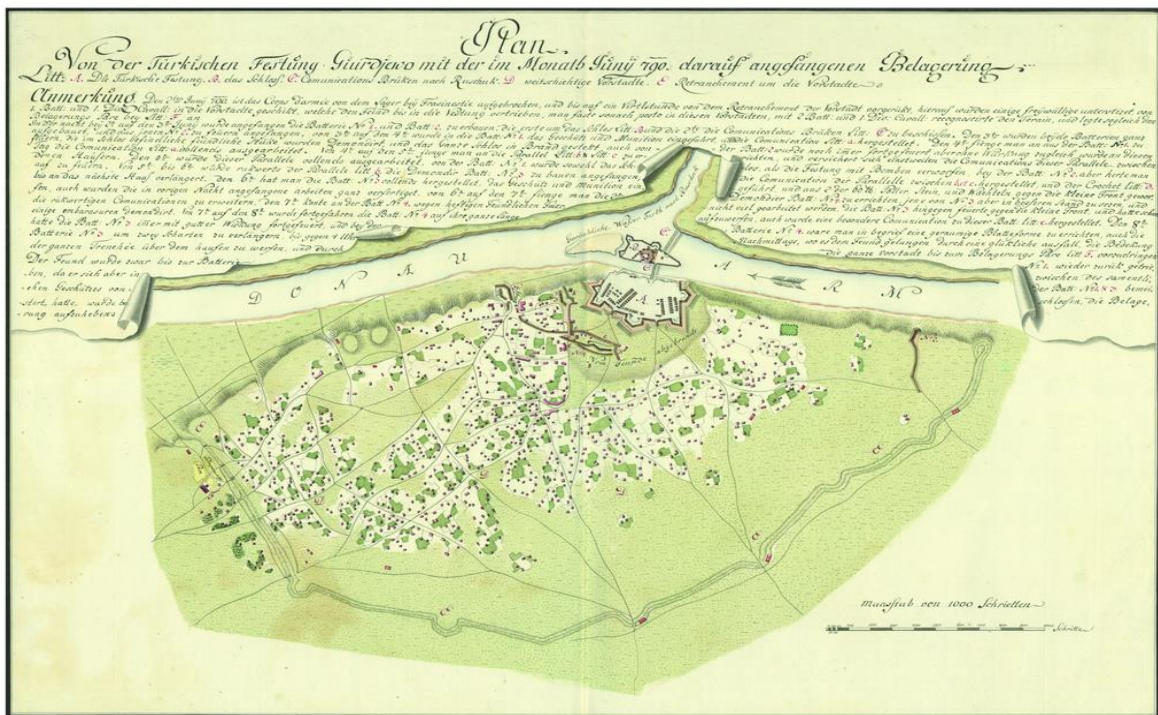
cetatea, dar castelul San Giorgio rămâne necucerit¹. Generalul Olitz în anii următori ia cu asalt din nou cetatea, dar abandonează repede întreaga fortificație, generalul Ponelman intră și el în celălalt an, 1773 în cetatea Giurgiu, dar vedem că și în 1779 Castelul San Giorgio se află tot în mâinile turcilor, încă mai bine fortificat.

În 1807 întreaga cetate a Giurgiului se vede recuperată de turci și cu toate eforturile lor rușii nu o mai pot recuceri.

Această situație îi determină pe turci să refacă toate fortificațiile cetății cu oameni rechiziționați din satele raialei, pentru mantelării aducându-se piatră de la sud de Dunăre.

Din această perioadă se deduce că Cetatea Giurgiului cuprindea în ansamblul său trei rânduri de șanturi, pe cel mai apropiat dintre ele, spre partea orașului placat cu piatră aducându-se piatră din Dunăre. Spre Dunăre, Cetatea se înconjură cu ziduri puternice de piatră în care se află intrarea Porțile de Fier, prin care se trecea de cealaltă parte a fluviului. Alte trei porți asigurau legătura cu restul teritoriului, cu București, ca drumul cel mai important. Urmele șanțului din mijloc și ale șanțului din afară, și ele pe unele locuri completate cu ziduri de piatră ne sunt bine cunoscute.

Această cetate nu a căzut în timpul luptelor din 1828-1829 împreună cu castelul San Giorgio, predarea fortului s-a făcut mult timp în urmă, după încheierea păcii, în 1831, românilor atribuindu-se numai după ce s-au dărâmat toate zidurile și s-au astupat toate șanțurile.



Planul fortăreței Giurgiu, realizat în anul 1790

¹ În anul 1770 orașul întărit cu două șanțuri de apărare este cucerit de ruși și dat pradă focului. Un an mai târziu este cucerită și cetatea din insulă. Imediat după cucerire rușii încep să ridice cel dintâi fort pe țarm în fața vechii cetăți. (N.A.)

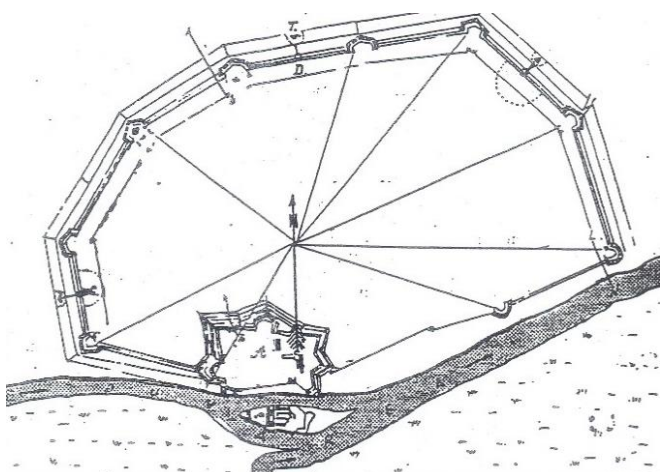
După pacea de la Kuciuk Kainargi (1774) turcii desăvârșesc fortăreața. Giurgiu este atacat din nou în anul 1790, de data aceasta de austrieci, care nu reușesc să cucerească fortăreața.

Orașul din jurul fortăreței este apărat de un șanț, iar în incintă se aflau străzi strâmte și nepavate, pe care erau ridicate case în majoritate din lemn.

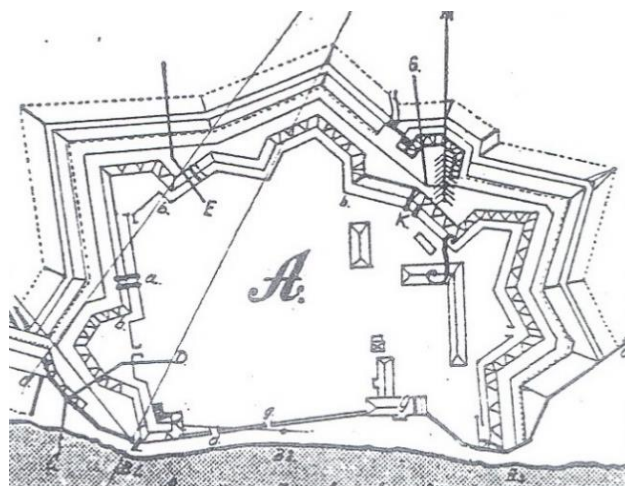
În timpul războiului ruso - turc (1806 - 1812) Giurgiu este iar ținta unor atacuri armate. Orașul cade în mâna rușilor, dar fortăreața nu poate fi luată. După pacea de la București (1812) turcii dau pentru prima data o importanță mai mare târgului din preajma fortăreței prin pietruirea șanțului de apărare cel mai apropiat și ridicarea unui zid de piatră.

Alt război, războiul ruso - turc din 1828 - 1829, alt moment în dezvoltarea localității, de fapt momentul în care se poate spune că se pun bazele realizării orașului actual.

În 1829 ofițerii ruși, după plecarea turcilor, au întocmit o schiță releveu a localității Giurgiu (cetatea din insulă, fortăreața și târgul cu șanțurile și zidurile sale de apărare).



plan realizat de ofițeri ruși în 1829



detaliu plan fortificație

În urma eliberării orașului, generalul Kisselev dă dispoziții să se dărâme zidurile cetății, să se asigure alinierea și lărgirea străzilor, să se extindă așezarea prin anexarea citlicului Smârda și să se desființeze celelalte sate turcești din jurul cetății, după care a trecut Giurgiu în stăpânirea românilor, conform stipulațiilor tratatului de la Adrianopol.

Tot din porunca generalului Kisselev, polcovnicul rus Nilson realizează în 1830 primul proiect de organizare urbanistică al localității Giurgiu, proiect aprobat în 8 ianuarie 1831.

Se înființează la Giurgiu Comitetul de construcție pentru îmbunătățirile de adus și înfrumusețarea orașului. Sarcina acestui comitet, din care făcea parte și inginerul Moritz von Ott, era să stabilească alinierea ulițelor și planul clădirilor după proiectul aprobat. În același an 1831, inginerul Moritz von Ott se însarcinează cu ridicarea (trasarea) topografică a planului și navigației, care va sta la baza reconstruirii orașului Giurgiu.

Încă din 1830 începuse să se vânda către solicitanți loturi în vederea construirii după plan.

Se încheie convenția între proprietari și comitet prin care primii se obligă să construiască conform planului, iar lucrările să se termine până la sfârșitul anului 1835.

În august 1831 are loc delimitarea izlazului și mărirea zonei de construire cu introducerea unei porțiuni din Smârda. Până în 1837 pe o parte din izlaz au fost plantate vii, aceste suprafețe au crescut de la an la an.

Pe lângă clădirea turnului ceasornicului existent încă de pe vremea turcilor încep să apară o serie de clădiri ce vor deveni reprezentative pentru oraș.



Turnul ceasornicului –sec XVII

Până în preajma războiului de la 1877², un alt moment istoric ce și-a spus cuvântul asupra existenței orașului, au apărut unele construcții importante, care s-au menținut până în zilele noastre:

- Biserica Sf.Nicolae -1830;
- Biserica sf.Gheorghe - 1840;
- Biserica Sf.Treime -1864;
- Biserica Adormirea Maicii Domnului – 1852;
- Biserica Buna Vestire (Grecească) – 1864;
- Școala Ion Zalomit - 1868;

² În 1594, conform notelor ajutorului de cadu al raialei Giurgiu, Jbrahim Pecevi; „locuitorii cu femeii și copii, erau de 3000-4000 suflete pentru ca în 1876 să ajungă la circa 15000 locuitori”.

- Gara Giurgiu cu depoul, turnul de apă și instalațiile de cărbune - 1870
- Spitalul Vechi – 1871;
- Cheiul de piatra 1876;



Biserica Sf. Treime – 1864



Biserica Sf. Nicolae - 1830

După câștigarea independenței s-a început înlăturarea stricăciunilor lăsate de război și s-a continuat și mai intens realizarea de noi construcții din toate domeniile de activitate. Interesant este de urmărit această diversificare de clădiri, ce vine să sublinieze funcțiunile și direcția de dezvoltare a orașului în perioada de timp 1877 - 1916.

Construcțiile de locuințe au fost realizate urmărindu-se intens de organismele de resort ale primăriei, respectarea regulamentelor stabilite anterior.

Se dezvoltă învățământul local, apar școli cu profiluri diverse pentru care s-au construit lăcașuri proprii. Dintre aceste școli s-au păstrat până astăzi școala elementară Sf. Gheorghe (1890), Gimnaziul (liceul) Ion Maiorescu (1896) și Școala de pescuit și piscicultură (1900).

Apar primele manifestări locale privind asistența socială, fapt dovedit prin construirea în anul 1900 a clădirii destinată „Orfelinatul Mihai Viteazul”.

Avântul activității economice a urbei are la bază atât comerțul existent și în continuu progres prin realizarea noului port în insula Ramadan (1905), cât și apariția unor unități cu profil industrial, Fabrica de bere (1905) și atelierile de reparații nave (1910).

Toate aceste activitati industrial - comerciale au necesitat și dezvoltarea sistemului de transporturi și comunicații. Odată cu realizarea noului port se pune în folosinta podul Bizetz (1905) peste canalul Sf. Gheorghe. Tablierul B.1 al podului a fost proiectat ca pod de cale ferată si a fost primul pod curb de acest gen din Europa.

În anul 1881 exista în Giurgiu, după măsurătorile efectuate de ing. Floru Pompiliu, 62 străzi și 6 piețe în lungime totală de 26 km, din care 6 km pavate.

În domeniul comunicațiilor se realizează în 1854 prima legatură Telegrafică din Țara Românească între București și Giurgiu, iar în 1902 orașul este racordat la rețelele telefonice.

Probă a interesului față de dezvoltarea localității și a prosperiei sale activități economice o constituie apariția sucursalelor principalelor bănci, Banca Agricolă (1897) și Banca Națională (1888), ultima cu local propriu încă din 1908 (local nepăstrat până astăzi) și a clădirii Administrației publice în 1915.

Edilii orașului s-au străduit să asigure și buna servire a populației, astfel în septembrie 1911 se dă în funcțiune alimentarea cu apă a orașului, uzina de apă fiind realizată încă din 1910.

Pentru înfrumusețarea orașului se amenajează noi spații verzi, Grădina din centru (1878), scuarul Gării cu statuia Diana și scuarul Poarta de Fier cu statuia Apollo (ambele în 1897).



Statuia Diana (1897)



Apollo din Belvedere (1897)

În războiul din 1916 - 1918, clădirile din centrul orașului și cele situate pe str. Gării, Turnul Ceasornicului, Biserica Sf. Nicolae și Adormirea Maicii Domnului suportă din plin efectele bombardamentelor și incendiului.

În afara refacerii clădirilor afectate de primul război mondial, se realizează noi construcții atât în principalele zone ale orașului cât și în zone noi lotizate.

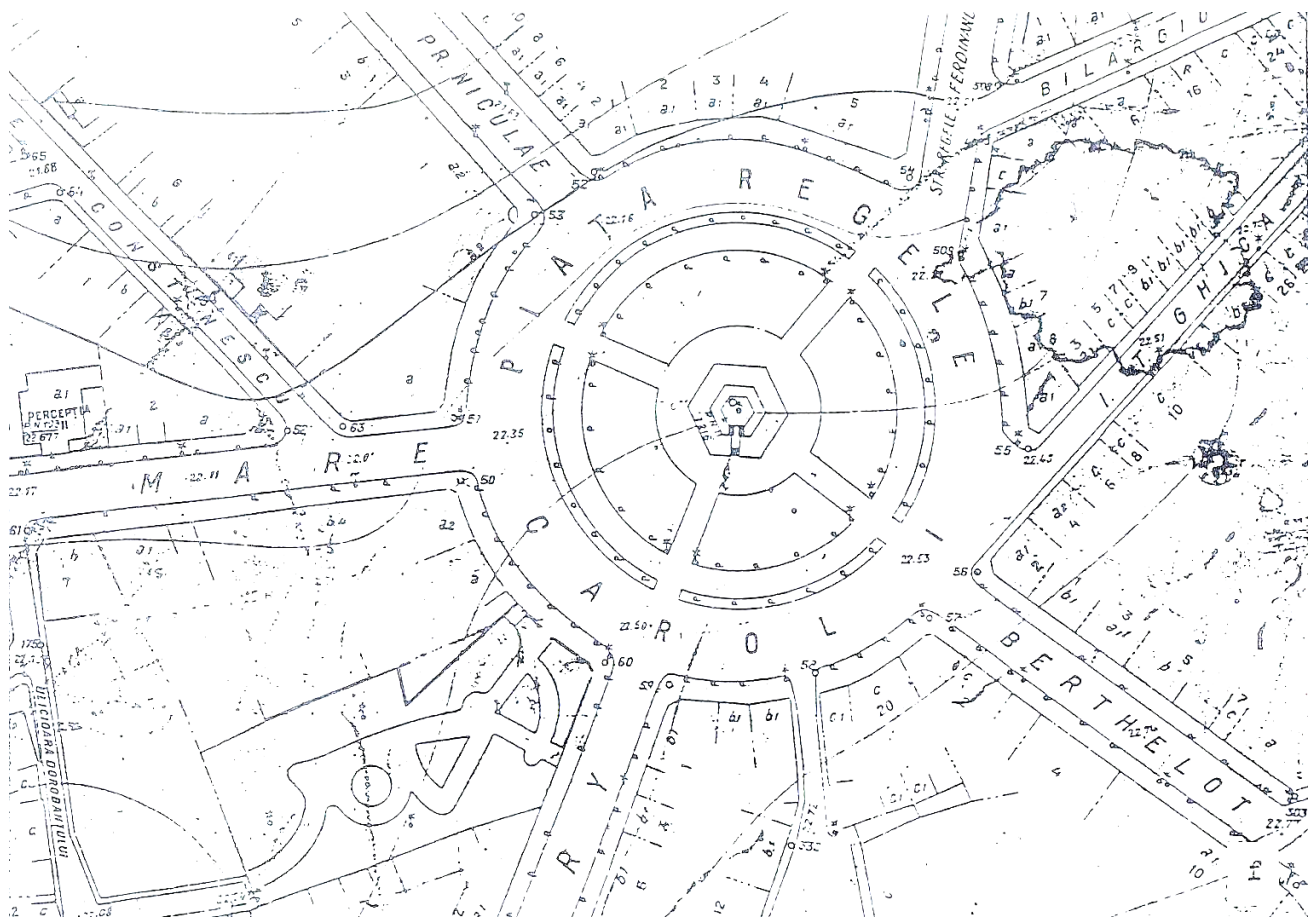
În intervalul 1935-1940 se dezvoltă un nou cartier de locuințe cunoscut astăzi de locuitorii giurgiuveni sub numele de cartierul Teatrul de Vară. Cum era și firesc, în același

timp apare și furnizorul principalului material de construcție – fabrica de cărămizi, din care se mai păstrează numai fosta clădire a administrației (1940).

Pe lângă locuințe se dezvoltă atât sectorul industrial fabrica de zahăr Danubiana cu construcțiile sale aferente (locuințe, club și dotări sportive – 1920), instalația ferry – boat cu gara sa (1939), portul petrolier Cioroiu alimentat cu produse prin conducte (1940) cât și sectorul legat direct de servirea populației, baia publică (1930), tribunalul (1935), hala și administrația pieței comerciale (1937), clădirea poștei și clădirea telefoanelor (1940), clădirea Ateneului (1940) și gara fluvială (1939-1945).

Orașul Giurgiu primește în anul 1935 rangul de municipiu, titlu păstrat până în anul 1950 și recâștigat în 1968, iar între 1950-1968 a avut rangul de oraș regional, ambele titluri marcând importanța sa în ierarhizarea orașelor țării.

De la terminarea celui de-al doilea război mondial până în a doua jumătate a deceniului 7 din secolul nostru, cu excepția construirii podului peste Dunăre, a Gării Giurgiu Nord, a șoselei ce leagă podul de DN5 și a construirii unor locuințe ieftine în afara vechilor bariere, orașul nu a avut dezvoltări semnificative ale fondului construit.



Piața Carol I, „farfuria”- plan realizat de ing. Paul Teodorescu în 1940

În 1963 s-a făcut intervenția brutală asupra Pieței Centrale (farfură). Sistemul inelar radial al acesteia a fost distrus prin aplicarea forțată a unui proiect de urbanism bazat pe sistemul rectangular al tramei stradale. Se construiesc primele locuințe în blocuri P+4 și clădirea Casei de Cultură (azi Teatrul Tudor Vianu).

Cu aceasta s-a marcat o nouă etapă în evoluția urbanistică a orașului caracteristica „epocii de aur”, de depersonalizare a orașului.

II.2. PREZENȚE ARHEOLOGICE

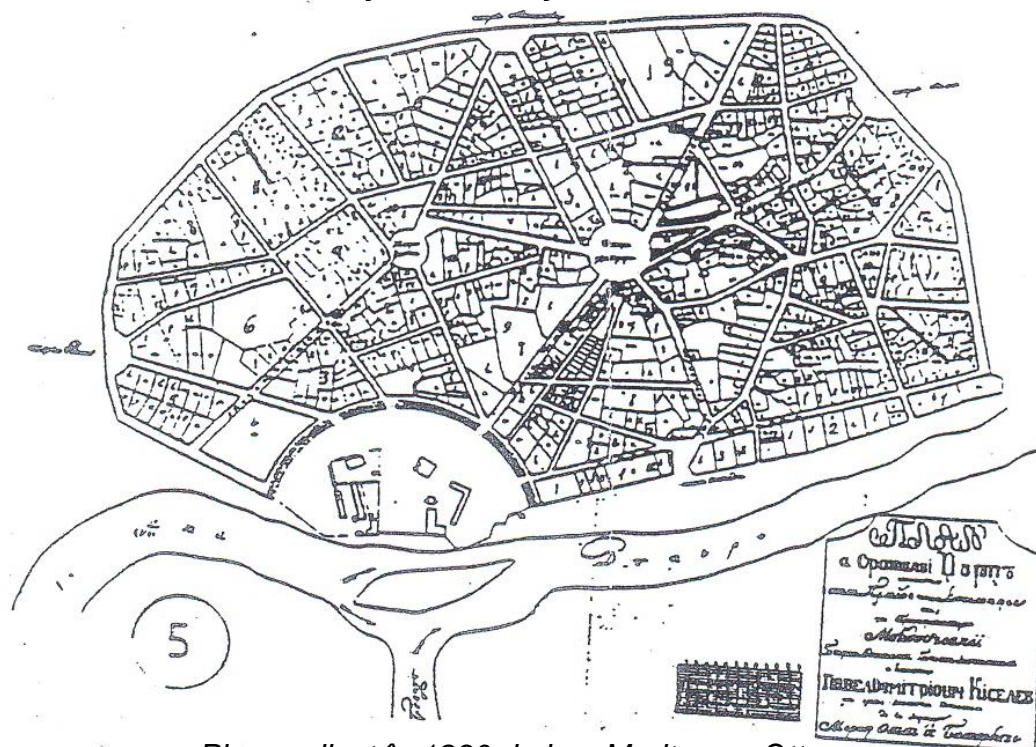
Pe teritoriul zonei protejate studiate nu se găsesc monumente istorice din categoria „sit”, dar este învecinat cu monumentul istoric aflat în categoria „sit”, cod LMI **GR-I-s-A-14756**, Cetatea Giurgiu.

II.3 EVOLUȚIA STATUTULUI ADMINISTRATIV, MILITAR, FUNCȚIONAL AL LOCALITĂȚII

Actul de naștere al orașului Giurgiu poate fi considerat Ofisul nr. 83 din 8 ianuarie 1831 prin care se aproba ”proiectul pentru înfrumusețările ce trebuie făcute orașului Giurgiu”.

La baza reconstituirii orașului a stat ridicarea topografică a planului și nivelăției realizată în 1831 de inginerul Moritz von Ott.

Regulamentul de înfrumusețare a orașului apărut în 1836 avea menirea de a completa planul lui Moritz von Ott și astfel s-a dat posibilitatea apariției unui plan unitar de măsuri în ordonarea tramei stradale și a construcțiilor.



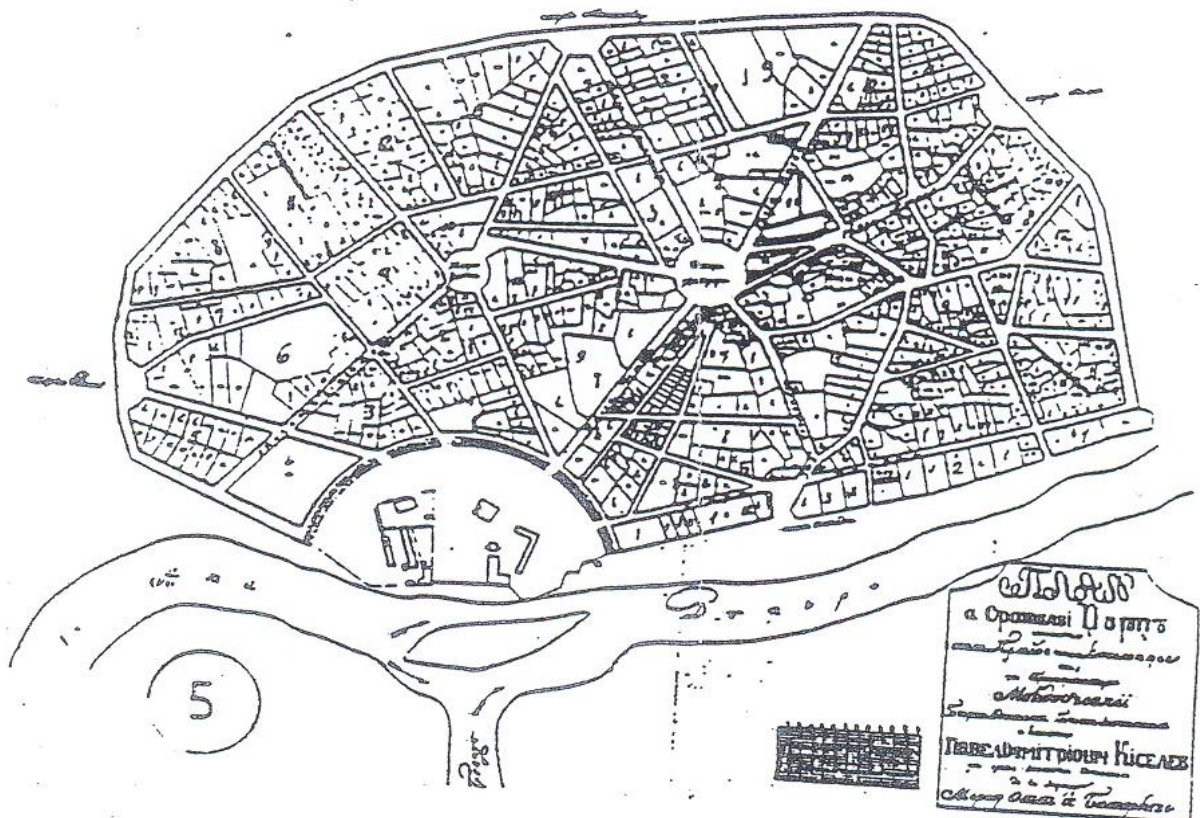
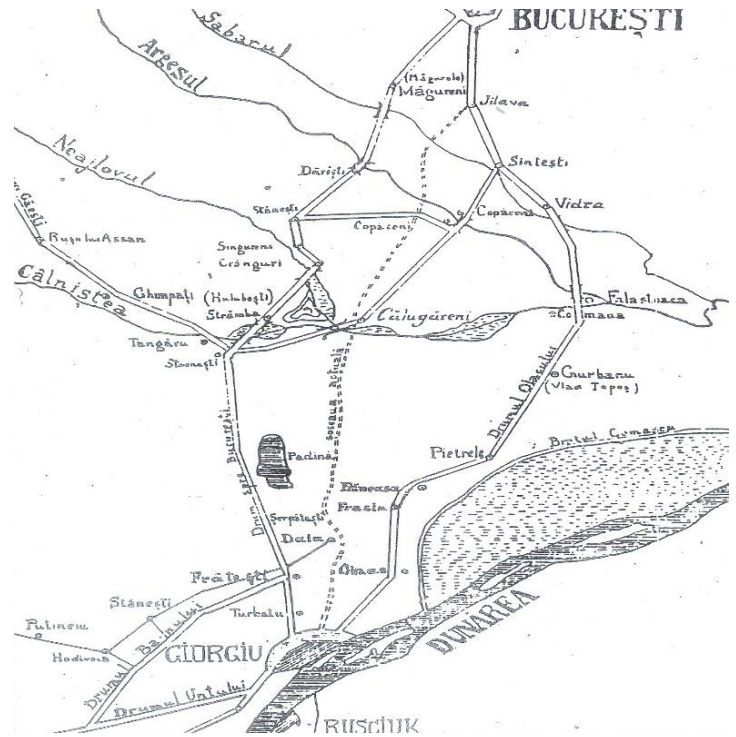
Plan realizat în 1830 de ing. Moritz von Ott

Ca urmare a inundațiilor din 1840 s-a recurs la prima lucrare de îndiguire care a durat între 1845-1846.

Stabilirea raionului orașului are loc în anul 1847, din acest an există și un plan prin care se prevedea mărirea orașului prin includerea în suprafața sa a mahalalei Smârda (autor inginerul Ed. Jul. Rbssderfer).

Șase bulevarde noi s-au format în anul 1864 pe locul șantului vechi al orașului:

- B-dul Interior de Verde
- B-dul Interior de Negru
- B-dul Poșta Veche
- B-dul Căii Ferate
- B-dul Exterior de Verde
- B-dul Exterior de Negru



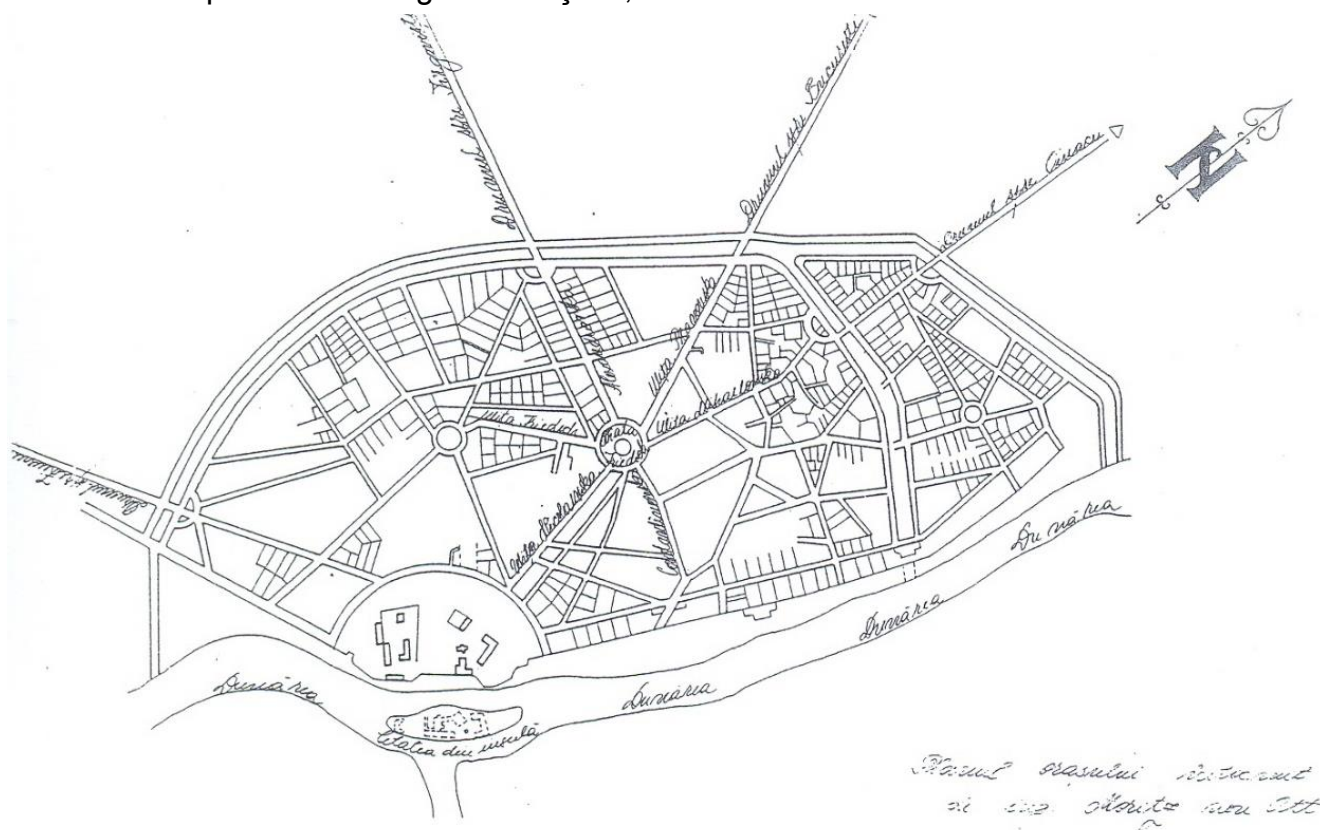
Extinderea orașului din 1864 – după planul lui Moritz von Ott

Realizarea bulevardelor și lotizarea spațiilor determinate astfel constituie a doua extindere controlată a orașului.

Rigurozitatea cu care cărmuitorii orașului au aplicat planurile și regulamentele, fac posibil ca astăzi să putem descifra pe viu întreaga rețea stradală prevăzută în planurile lui Moritz von Ott și ale lui Ed. Jul. Rbssderfer, excepție făcând zona centrului vechi și tronsonul din Șoseaua București cuprinsă între Liceul Ion Măiorescu și Spitalul Vechi.

II.4. Evoluția spațială - Evoluția teritoriului utilizat

La jumătatea secolului XIX, cărmuirea județului găsește cu cale de a se face șosele sistematice în capătul a trei bariere principale ale orașului, în aceste lucrări intrând și astuparea batacurilor alăturate cu umplutura și împietruirea asemănător șoselelor. Planurile prevăd completarea pavajului până la întâlnirea cu șoseaua ce vine de la Capitală, trasarea unui bulevard pe linia de margine a orașului, a cărei arie se extinde cu locuri de vândut.



Harta cu drumurile de intrare în oraș

Lucrarea se aprobă în principiu și arhitectul trebuie să facă măsurătorile pentru toate locurile libere ale orașului.

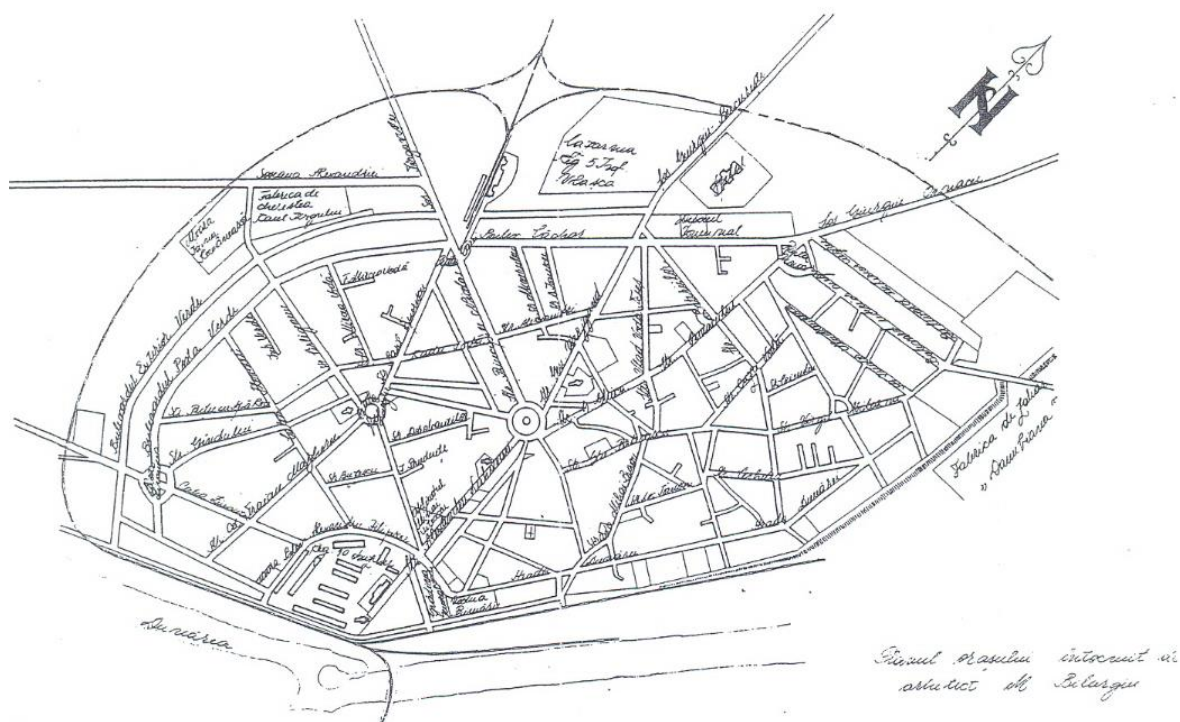
Pentru detalii se deplasează la Giurgiu arhitectul Orescu împreună cu inginerul statului. Lor li se explică că barierele actuale ale orașului au fost stabilite de la început în marginea din afara șanțului cetății.

Urmează ca odată cu vânzarea locurilor din afara bulevardului să se închidă și toate comunicațiile ce duc spre câmp din proprietățile mărginașe. Se pune în discuție și vânzarea locurilor din șanțul cetății, dar nu se acceptă extinderea orașului până la barierele existente.

Rezolvarea bulevardului de la Giurgiu reproduce soluții asemănătoare atât la Brăila cât și la București.

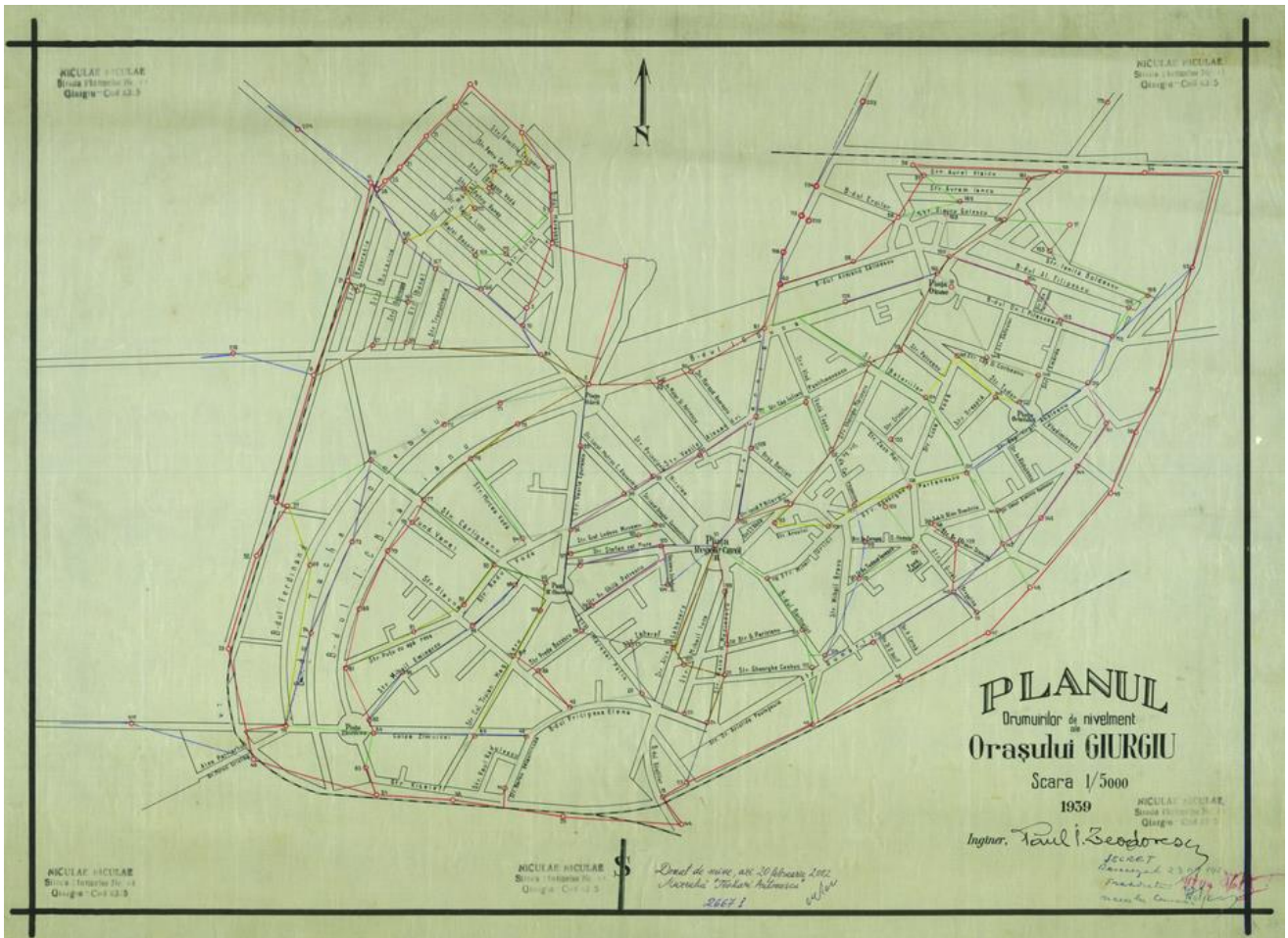
Procesul evolutiv al intravilanului a fost marcat în timp de o creștere a suprafeței ce a integrat pe rând porțiuni adiacente orașului dinspre partea de nord și nord-est.

- la 1829 ofițerii ruși execută planul topografic al Cetății Giurgiu;
- planul orașului la 1830 elaborat de ing. Moritz von Ott;



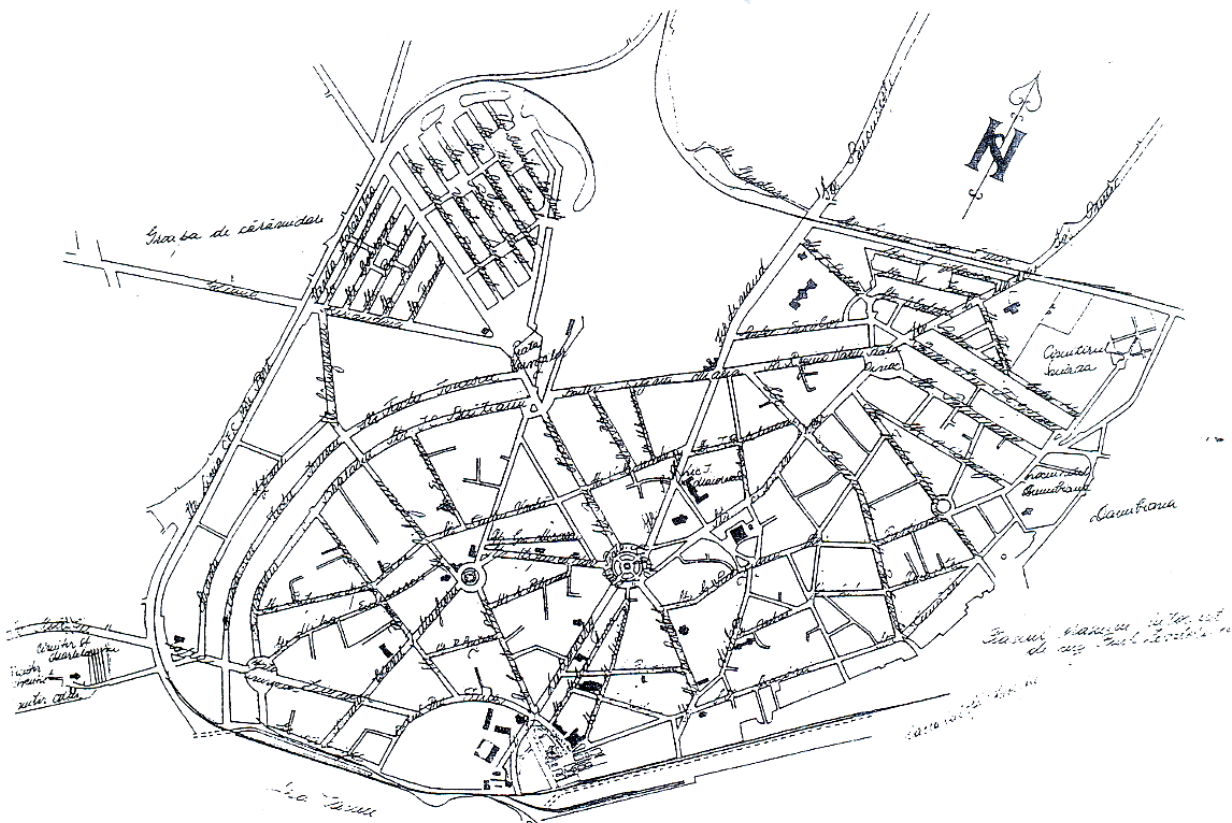
- în 1864 - orașul se extinde incluzând cartierul Smârda;
- pentru ca în 1922 să se contureze perimetrul urban prin delimitarea lui de către calea ferată cu cele două acces spre port și captare apă la brațul Smârda;

Cea de a treia extindere controlată a orașului a avut loc între anii 1935 – 1940 în zona cuprinsă între Șoseaua Alexandriei, calea ferată Giurgiu Oraș – portul Ramadan și Gara Oraș.



Planul oraşului la 1939 – după ing. Paul Teodorescu

În 1939 Giurgiului i se adaugă o lotizare denumită azi Cartierul Teatrul de Vară.



Planul oraşului în 1939 în care apare extinderea Cartierului Teatrul de Vară

După 1945, apar arii de organizare ale loturilor de tip spontan, pe principalele drumuri de acces în oraș extinzând suprafața urbană. Nucleul urban rămânând intact până în 1962.

În ciuda conflictelor ce au afectat puternic orașul Giurgiu, trama stradală a orașului vechi a suferit puține modificări până în anul 1963.

O comparație între situația din perioada dintre 1834 și 1945 și cea de astăzi arată clar că majoritatea străzilor din cartierele: Sf. Gheorghe, Orientului, Centru, Portului, sunt prezente și astăzi.

Ca zone reprezentative ale parcelarului vechi menținute până astăzi putem evidenția partea de verde a celei de a doua extinderi și întreaga zonă a ultimei extinderi controlată menționată mai sus. Este important de menționat faptul că ambele zone sunt deja suprasaturate prin subîmpărțirea loturilor inițiale. Numai în cartierul "Teatrului de Vară" se mai pot evidenția loturi corespunzătoare celor inițiale.

II.5. EVOLUȚIA STRUCTURII ETNICE ȘI A CARACTERULUI FUNCTIONAL

În general, Balcanii reprezintă o lume „pestriță”, înglobând în fiecare zonă „enclave etnice” de mare diversitate, cu explicații istorice atestabile documentar și științific.

Giurgiu, ca ultim „cap de pod” al creștinătății, înglobează aproape treizeci de etnii cu reprezentare stabilă (astăzi, oficial, în România sunt atestate 18 etnii). Unii sunt veniți din sud, în anumite condiții și momente, alții, în perioada de după eliberare, veniți din centrul Europei, mai mult ca rezultat al noului suflu economic (comercial și industrial), schimburile de mărfuri fiind latura esențială a dezvoltării capitalismului la noi. Foarte mulți dintre sosiții aici s-au adaptat la stilul de viață al orașului – la definirea căruia au participat direct; și-au întemeiat familii (adesea mixte) și până la urmă s-au naturalizat. Astfel, la Giurgiu, procesul „globalizării” se poate considera început încă din 1403 și definit după 1829.

Giurgiu era caracterizat ca un mozaic etnic, fiind prezenți armeni, greci, macedoni, albanezi, sârbi, turci, bulgari, italieni, poloni, evrei, francezi, ucraineni, nemți, cehi, unguri, găgăuzi, ruși, țigani, ruteni și alte nații și semiții.

Unele dintre minoritățile etnice au prosperat material și spiritual, reprezentanți ai lor devenind personalități ale urbei, altele și-au creat un statut de mijloc, prin pricepere și râvnă. Cele mai frecvent nume întâlnite sunt cele grecești: Manicatide, Pachide, Dimitriade, Panaitopol, Papadopol, Marheropol, Bojanopol, Iovanache, Papadache, Noica, Caponis, Constandatos, Alexandridis, Matzuchis, Daponte, Metaxa, Arion, Ferendino, Anagnostu, Tentu, Zappa.

Alte familii de etnii: Radoslav, Gumusian, Bedrosian, Cralevici, Emin, Sachter, Sechter, Golopența, Eskenazi, Fraimovici, Iosefovici, Ivanca, Penev, Langaleck, Harick, etc.

Etnicii giurgiuveni (evrei, sârbi, bulgari, armeni, italieni, albanezi și țigani) au avut diverse meserii, printre care: comercianți, profesori, preoți, economiști, ofițeri, doctori sau ingineri³.

După Primul Război Mondial, statistica indica: 15.000 de români, aproape 3.500 de bulgari și sârbi, 800 de evrei, 600 de greci, peste 200 de germani, peste 100 de maghiari, peste 100 de armeni. Ceilalți (turci, albanezi, italieni), fiecare în jur de 50 devin stabili timp de o jumătate de secol, după care – împreună cu grecii, evreii, nemții și maghiarii scad vertiginos – după al doilea război mondial consemându-se doar câteva familii din fiecare.

Atestările demografice sunt bazate pe trei surse: documente diverse străine (rusești, franțuzești, turcești, italiene, etc.), documente interne (cronici, rapoarte, etc.), recensămintele oficiale.

Conform acestora, evoluția demografică este următoarea⁴:

1830 – 2.000 locuitori (peste 600 de case)

1837 – 3.500 locuitori

1855 – 7.470 locuitori (1494 de case)

1872 – 21.000 locuitori

1878 – 15.000 locuitori (din care peste 3500 străini)

1890 – 16.000 locuitori

1914 – 21.000 locuitori (loc. 21/România)

1930 – 25.000 locuitori (loc. 27/România)

1956 – 36.000 locuitori (loc. 25-27)

1967 – 40.000 locuitori (loc.26)

1977 – 51.400 locuitori (loc.29)

1992 – 74.000 locuitori (loc.33)

2003 – 73.000 locuitori legali (loc.35)

În urma Tratatului de pace ruso-turc semnat la Adrianopol în anul 1829, Rusia a anexat gurile Dunării și Georgia, cetățile din stânga Dunării, împreună cu teritoriile lor fiind restituite Țării Românești.

Granița cu statele otomane urmează talvegul Dunării: autonomie administrativă, domni pământeni aleși pe viață, libertatea comerțului pentru toate produsele (abolirea monopolului turcesc asupra comerțului Principatelor Române), drept de navigație pe Dunăre

³ Constantin Enache, *Compendiu Monografic*, București, Editura Universul Familiei, 2005, pp.25-27

⁴ Constantin Enache, *Compendiu Monografic*, București, Editura Universul Familiei, 2005, pp.18-19.

cu vase proprii românești și liberă folosire a porturilor dunărene, scutire de aprovizionare a Porții, limitarea dreptului de intervenție a Imperiului Otoman în Principate, menținerea ocupației rusești până la plata despăgubirilor de război către turci și obligația Turciei de a recunoaște și a confirma regulamentele care vor fi elaborate în acest timp.

Potrivit aceluiași tratat ruso-turc, au început lucrările Comisiei pentru delimitarea granițelor dunărene dintre Principatele Române și Imperiul Otoman. Fostele raiale Giurgiu, Turnu și Brăila, împreună cu 30 de insule din Dunăre au fost efectiv și definitiv retrocedate Țării Românești⁵.

II.6. EVOLUȚIA OCUPAȚIILOR POPULAȚIEI; OCUPAȚII TRADIȚIONALE PERSISTENTE

Consecințele Tratatului de la Adrianopol asupra orașului Giurgiu au fost benefice din punct de vedere economic – libera practică a comerțului, fapt ce a condus și la o creștere demografică, stabilitate economică, împrăștierea locuitorilor cu loturi de pământ și case.

În perioada 1831 – 1832 este elaborată și realizată sistematizarea orașului Giurgiu – în sistem concentric radial în jurul Turnului Ceasornicului, elaborat de inginerul Moritz von Ott.

Astfel, prosperitatea și dezvoltarea continuă a orașului, din toate punctele de vedere, pornesc din centrul orașului – Turnul Ceasornicului.

În apropiata vecinătate a acestuia se află Strada Gării (fostă Principele Nicolae), cel mai important centru comercial al orașului, conform documentelor de arhivă (atât documente scrise, cât și documentație fotografică), fiind una dintre arterele principale ale orașului, populată atât de locuitori români, cât și locuitori de origine străină, grupați în bresle de neguțători, prăvăliași, care practicau în principal meserii legate de comerț, cum ar fi: pescari, jocari, cârciumari, abagii, băcani, croitori, brutari, simigii, săpunari, măcelari, sârmagii, cizmari, bumbăcari, fierari, geamgii, ș.a.

În perioada 1830 – 1950, orașul Giurgiu a avut parte de creșteri și scăderi economice, demografice, datorită evenimentelor în care România a fost antrenată pe plan politic și militar – Primul Război Mondial - scădere, perioada interbelică – creștere substanțială a economiei, Al Doilea Război Mondial și a calamităților naturale – cutremure, inundații, epidemii.

Cea mai importantă perioadă de dezvoltare a orașului, în special a zonei centrale, inclusiv a străzii Gării, a fost perioada interbelică, prin repararea și/sau construirea de noi

⁵ *Idem*, p.60.

clădiri, cu diferite stiluri arhitecturale, deoarece, la sfârșitul Primului Război Mondial, o mare parte a orașului a fost bombardat și multe clădiri care aveau importanță istorică și arhitecturală au fost avariate parțial sau total.

Odată cu venirea comuniștilor la putere, avântul economic și comercial al zonei centrale începe să se oprească și să scadă totodată, deoarece au fost luate o serie de măsuri și aplicate legislații în care se diminuea autoritatea și independența comercianților și erau impuse anumite taxe și impozite pe venit, cu scopul ca statul să intre în posesia bunurilor materiale și financiare ale acestora.

II.7. EVOLUȚIA TRAMEI STRADALE ȘI A PARCELARULUI

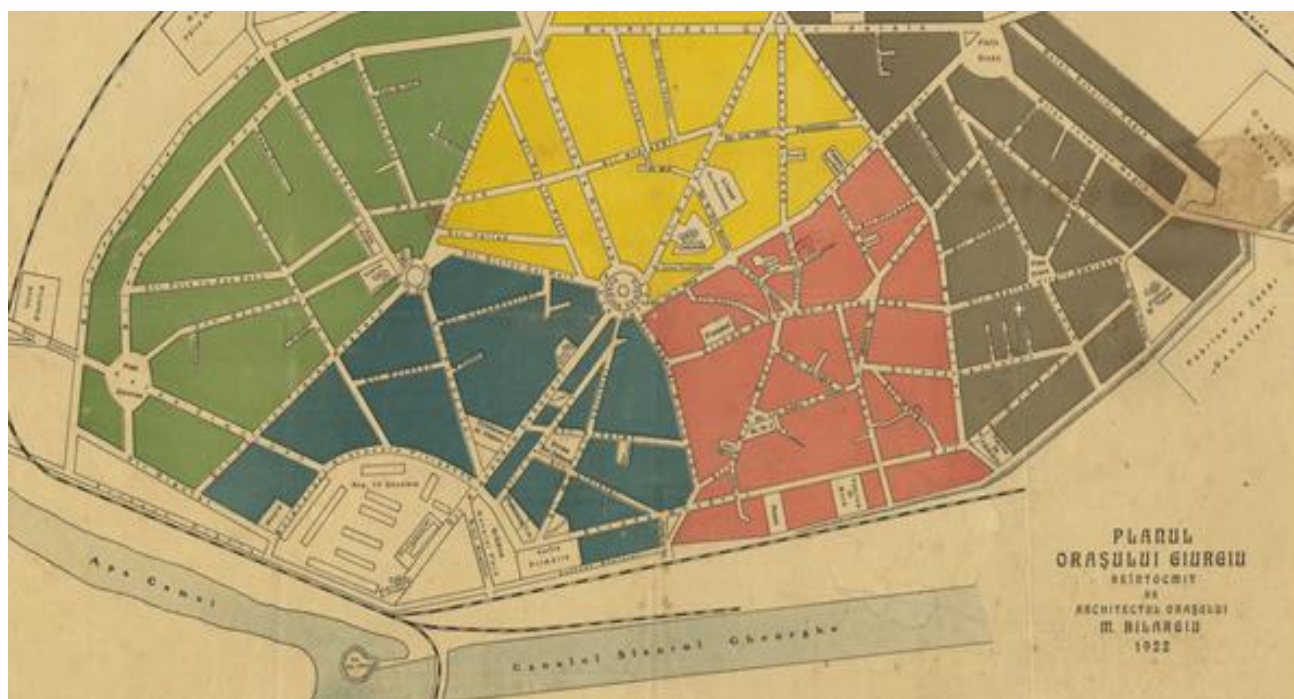
Zonele funcționale din intravilan au evoluat în spațiu în paralel cu dezvoltarea urbanistică a localității.

II.7.1. Tipologia zonelor de locuit

Orașul a reușit să-și impună unele trăsături și valori proprii. Acest aspect fiind valabil mai ales pentru orașul vechi, mult mai clar definit ca:

- trama stradală;
- calitatea volumelor construite;
- parcelar;
- spațiul stradal.

Deosebit cu precădere perfecționarea în timp a sistemului radial stradal dezvoltat în jurul a trei nuclee – Piața Sf.Gheorghe, Piața Orient și Piața Regele Carol I (azi dispărută).



Planul orașului Giurgiu la 1922 – împărțirea pe cartiere

Locuințele realizate în municipiu în diverse etape istorice fiind împărțite în:

- zone cu locuințe de tip urban cuprinse în limitele intravilanului la 1939
- zone de locuințe cu funcțiuni complementare
- zone de locuințe în sistem lotizat
- zone de locuințe de tip rural cuprinzând cartierele mărginașe: Slobozia, Alexandriei, Ghizdarului, Obor.
- zona de locuințe colective apărute după 1962 și cuprinzând blocuri de locuințe P+4 (în majoritate) în cartierele Policlinică, Tineretului, București și P+10 în centru și zona spital.

Din punct de vedere al parcelarului se disting următoarele:

Caracteristici proprii de delimitare:

- Arii de organizare de tip spontan a parcelarului (la intrările Sloboziei, Ghizdarului, Cărămidari, Oinac)
- Arii în tranziție, caracterizate prin trecerea spre geometrizarea tramei (Mereni),
- Arii cu organizare pe plan prestabilit (Sf. Gheorghe, Orient, Portului, Teatrul de Vară),
- Arii aferente locuințelor colective,
- Loturi izolate.

Aspectele dimensionale ale parcelarului:

- Parcele mici, de sub 300 mp (Mereni, Cărămidari, Orient)
- Parcele medii, între 300 și 500 mp (Teatrul de Vară, Sf. Gheorghe, Portului)
- Parcele mari, între 500 și 1000 mp (Sloboziei, Alexandriei, Ghizdarului)
- Parcele foarte mari, peste 1000 mp (Sloboziei, Alexandriei).
- Mărimea fronturilor este între 8 și 15 m. Cu o medie de 12.00 m. Proporțiile loturilor sunt între $\frac{1}{2}$ și $\frac{1}{4}$ excepție făcând cartierele Sloboziei și Alexandriei cu un raport ce poate merge până la $\frac{1}{6}$, $\frac{1}{8}$.

II.7.2. Evoluția zonelor industriale și de depozitare

Avântul activităților economice a fost marcat și a cunoscut un continuu progres începând cu anul 1905 odată cu apariția noului port în insula Ramadan, în același an orașul este legat de accesul la Dunăre prin construcția Podului Bizetz peste Canalul Sf. Gheorghe.



*Imagine cu noul port în insula Ramadan-
arhiva Muzeului Județean Teohari Antonescu*

Orașul se dezvoltă economic prin apariția:

- fabricii de bere (1905),
- atelierele de reparații navale (1910),
- fabrica de zahăr (1920) pentru că interesul față de activitățile economice să

crească odată cu apariția primelor bănci:

- Banca Agricolă (1897)
- Banca Națională (1888).

Se mai construiesc:

- instalația de FERRY-BOAT (1940),
- Portul Petrolier (1940)

II.7.3. Instalațiile portuare și evoluția lor istorică

Până în anul 1870 singurul port al orașului se află pe canalul Sf. Gheorghe în dreptul parcului Alei.

Vasele intrau în Dunăre pe Brațul Veriga, acostau în port și își continuau drumul pe Brațul Sf. Gheorghe și ieșeau din nou în fluviu fie pe legătura aflată înaintea de Insula Mocanu fie pe brațul Smârda.

Datorită măririi traficului de marfuri și a apelor mici existente în vechiul port între 1870-1906 s-a amenajat și portul Smârda care era deservit și de calea ferată. În 1876 se realizează cheiul de piatră din portul mic.

Ineficiența celor două porturi existente face ca începând din anul 1902 să se treacă la construirea unui port direct la Dunăre. Cronologic în 1902 se atacă șoseaua Giurgiu – Ramadan, în 1905 se dă în folosință podul Bizetz, șoseaua, calea ferată, cheiul pietruit al portului (2 km lungime) și clădirile portului, iar în 1907 bazinul de iernat (folosit și astăzi de șantierul naval).

În anul 1939 se pune în funcțiune instalația ferry-boat-ului și gara acestuia. Instalația a fost folosită până la darea în exploatare a podului Giurgiu-Russe - 1954 după care a fost trecută în conservare.

Ultimul port construit în Giurgiu a fost portul petrolier din insula Cioroiu, dat în folosință în 1940.



*Imagine contemporană cu fosta
Gară Giurgiu Sud*



Imagine actuală cu instalația ferry - boat

II.8. EVOLUȚIA FONDULUI CONSTRUIT; TIPOLOGIA ȘI CARACTERISTICILE ACESTUIA; AMENAJĂRI

În perioada medievală zona studiată nu beneficia de rețele edilitare în înțelesul actual al cuvântului, existând în izvoarele istorice mențiuni privind breasla sacagiilor și a căcănarilor.

În perioada industrialării și urbanizării comuniste, s-a trecut la montarea de sisteme de aducțiune de apă potabilă și de rețele de canalizare pe arterele principale, conform planului din Cartea Tehnică I.G.O.G. din anul 1964.



Planul nr.4 – Rețele de canalizare oraș – 1964

De asemenea, s-a trecut la rectificarea zonei prin montarea de rețele electrice și branșamente individuale; s-au creat rețele de telefon și telegraf. Odată cu realizarea rețelei electrice, pe arterele principale, în anii '60 s-a creat și primul sistem de iluminat public.

În prezent zona beneficiază de amplă și completă rețea de apă, canalizare, căldură, telefonie și electricitate. Strada Gării și Str. Mircea cel Bătrân au rețea de gaze naturale, zona Ștefan cel Mare fiind în planul de dezvoltare al constructorului de rețea.

Zona studiată face parte din intravilanul municipiului Giurgiu, având ca și categorie de folosință curți-construcții, nefiind destinată culturilor agricole de nici un fel. Prin stabilirea unor reglementări de urbanism, de-a lungul timpului s-au stabilit diverse procente de ocupare a terenului cu construcții, restul fiind amenajat peisager. Datorită faptului că loturile de teren au fost dintotdeauna mici, pe acestea nu au fost plantate specii de arbori mari, ci doar în proximitatea căilor de rulare. De menționat existența a doi stejari, monument al naturii, în apropierea Palatului Telefoanelor.

II.9. OPERAȚIUNI URBANISTICE IMPORTANTE

- Apariția căii ferate în secolul al XIX-lea
- Legea Agrară 1864
- Reorganizarea orașului după Primul Război Mondial

II.10. CONCLUZII REFERITOARE LA VECHIMEA CONSTRUCȚIILOR, AMENAJĂRILOR URBANE ȘI LA EVOLUȚIA URBANISTICĂ A LOCALITĂȚII

- din analiza hărților și a documentelor istorice rezultă că originile orașului datează de la secolul al XIV-lea;
- construcțiile și amenajările valoroase beneficiază deja de protecția Legii monumentelor istorice;
- în interiorul țesutului construit s-au păstrat valori arhitecturale, urbanistice sau ambientale ce trebuie protejate;
- din punct de vedere urbanistic, orașul își păstrează în mare, caracteristicile de tramă stradală și parcelar, evoluția localității fiind făcută prin expansiunea spre exterior și cu o presiune consistentă de densificare sau modificare în interiorul nucleelor inițiale, singura limitare fiind reprezentată de bariera blocurilor construite în perioada comunistă;
- orașul Giurgiu este un oraș mic, ca și teritoriu administrativ, dar dens populat, raportat la suprafața teritoriului administrativ, cu un aer rural, rezultatul fiind un țesut urban dens care mai păstrează încă conformarea istorică a localității.

III. ZONE ȘI SUBZONE ISTORICE DE REFERINȚĂ

III.1. Subzone istorice de referință în teritoriul P.U.Z.

Conform P.U.G., subzonele de referință în teritoriului P.U.Z. sunt următoarele:

C 1A – Zona centrului nou conturat al orașului, incluzând centrul civic, diverse alte dotări de servire municipală și supramunicipală, precum și locuințe cu regim mare de înălțime, în afara centrului istoric

C 1B – Subzona centrală a orașului, incluzând diverse dotări cu raza de servire municipală precum și locuințe cu regim mediu și mare de înălțime, care constituie o intruziune în zona istorică a orașului

C 2 – Zona istorică a orașului: zona de comerț, servicii și echipamente publice în zona de locuințe joase

III.2. Mod și grad de protecție necesar

Conform P.U.G, sunt prevăzute următoarele:

– pentru **C 1A**: zona construcțiilor cu clădiri de maxim P+4-10 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție, cu regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat, izolat); cu funcțiuni diverse de interes public, cu rol esențial în gestiunea localității și județului; înălțimea maximă admisă va fi de 20,0 m; În mod excepțional vor fi permise construcții cu înălțimi mai mari numai în baza unui P.U.Z. care va include studiu de altimetrie

- Pentru **C 1B**: Zona din vecinătatea Turnului Ceasornicului în care s-a manifestat, în anii 60-70, o intruziune brutală în țesutul urban, cu impunerea unor noi principii compoziționale la scară urbană, transformarea centrului și dotarea sa cu locuințe multifamiliale

– zonă a construcțiilor cu clădiri de maxim P+4-10 niveluri situată în interiorul perimetrelor de protecție, cu regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat, izolat); cu funcțiuni diverse de interes public și locuințe colective cu regim de înălțime în general mediu (excepție Blocul "Eva"); înălțimea maximă admisă va fi de 20,0 m;

– Zona necesită studii suplimentare care să armonizeze valorile istorice și nevoia de continuitate cu cerințele moderne. ***Până la elaborarea și aprobarea unui Plan Urbanistic Zonal se constituie interdicție temporară de construire pentru realizarea de construcții noi. Reglementările expuse mai jos au caracter obligatoriu pentru autorizarea de amenajări, refuncționalizări, consolidări, extinderi cu suprafețe construite desfășurate de maxim 200 mp. Pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal prezentele reglementări au un caracter orientativ.*** Pentru construirea pe parcelele cuprinzând monumente istorice, precum și

pe parcelele adiacente acestora, evidențiate în studiul istoric, se pot introduce restricții suplimentare prin avizul Ministerului Culturii. Planul urbanistic zonal se poate elabora fie ca parte a Planului Urbanistic de Zona Istorică Protejată fie separat dar corelat cu acesta.

- Pentru **C2**: Zona are o însemnată valoare urbanistică, fiind o exemplificare a dezvoltării localităților dunărene între secolele XVIII-XX:

– s-au păstrat în bună măsură dispoziția, traseul, prospectul și forma străzilor, piețelor și bulevardelor regulamentare, precum și plantațiile și scuarurile istorice, mărturii ale urbanismului secolului al XIX-lea

– s-au conservat în general trăsăturile istorice ce au caracterizat urbanismul giurgiuvean: amplasarea construcțiilor pe parcelă, prospectul străzilor, raportul construit - neconstruit, și chiar regimul general de înălțime al construcțiilor.

– cuprinde cvasi-majoritatea monumentelor aflate în Lista Monumentelor Istorice precum și clădiri cu valoare ambientală

– zonă a construcțiilor de maxim P+1-4 niveluri, cu regim de construire în general discontinuu (cuplat, izolat) dar și continuu (str.Gării); cu funcțiune dominantă locuirea dar incluzând un mare număr de servicii de interes public (gara, muzeul, tribunalul, școli etc);

– Zona include monumentele clasificate și zonele lor de protecție, stabilite de regula pe limitele parcelelor adiacente, potrivit studiului de delimitare a ariilor urbane protejate, ce este inclus în P.U.G.

– Datorită caracteristicilor zonei, prin **Studiul de delimitare a ariilor urbane protejate** elaborat de conf.dr.arh. Sergiu NISTOR se propune clasificarea întregii zone ca Zonă Construită Protejată de Interes Local

– Condițiile de construire în Zona Construită Protejată de Interes Local vor fi reglementate, potrivit Legii printr-un Plan Urbanistic de Zonă Protejată.

– ***Până la elaborarea și aprobarea Planului Urbanistic de Zonă Protejată se instituie interdicție temporară de construire pentru realizarea de construcții principale noi, cu excepția reconstruirilor pe același amplasament. Reglementările expuse mai jos permit autorizarea directă de amenajări, refuncționalizări, consolidări, extinderi pe orizontală cu suprafețe construite de maxim 20% din suprafața construită la sol existentă și extinderi pe verticală cu cel mult un nivel, cu avizul Ministerului Culturii. În mod excepțional, pentru echipamente de interes public, situate în afara parcelelor care includ monumente sau care sunt adiacente monumentelor, este posibilă autorizarea pe baza unui***

P.U.Z. care să aducă reglementări punctuale, reglementări care să fie avizate și de Ministerul Culturii.

– Până la elaborarea și aprobarea Planului Urbanistic de Zonă Protejată se instituie interdicție de dezmembrare a parcelelor. În cazul comasărilor, desființarea limitelor fizice este permisă numai în condițiile alineatului precedent.

– Pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal prezentele reglementări au un caracter orientativ.

Prevederile de mai sus vor fi completate cu prevederile specifice funcțiunilor următoarelor categorii:

- **IS** – Zonele destinate instituțiilor publice și serviciilor de interes general

- **IS 1** – Subzona de echipamente publice în domeniul administrativ și financiar-bancar:
 - zonă a construcțiilor cu clădiri, de regulă cu maxim P+4 niveluri, situate în general în zona centrală a municipiului, cu regim de construire continuu sau discontinuu (cuplat, izolat); înălțimea maximă recomandată va fi de 20,0 m; În cazul clădirilor diseminate în zona de locuit înălțimea maximă a acestora nu va depăși înălțimea maximă admisă în vecinătate. Oportunitatea inserției unor clădiri cu regim de înălțime mai mare se va studia în cadrul unui P.U.Z. care va ține seama de gradul de reprezentativitate al clădirii propuse, de caracteristicile amplasamentului și vecinătății, de categoria arterelor de circulație adiacente.
 - În cazul construcțiilor situate în subzonele **C1B** și **C2** se aplică restricțiile de zonă protejată menționate la capitolele respective
 - În cazul echipamentelor publice, administrative și financiar-bancare situate în afara zonelor protejate, detalierea reglementărilor este necesar a se face prin P.U.D. pentru construcții cu suprafața utilă desfășurată mai mică de situată între 300 și 1000 mp.
 - În cazul echipamentelor publice, administrative și financiar-bancare situate în afara zonelor protejate, detalierea reglementărilor se va face prin P.U.Z. pentru construcții cu suprafața utilă desfășurată mai mare de 1000 mp. P.U.Z.-ul va include și un studiu de circulație.

- **IS 2A** – Subzonă de comerț, servicii:
 - zonă a construcțiilor cu clădiri cu maxim P+4 niveluri situate în general în zona centrală a municipiului, și de-a lungul principalelor artere de circulație, cu regim de

construire continuu sau discontinuu (cuplat, izolat); înălțimea maximă recomandată va fi de 20,0 m; Oportunitatea inserției unor clădiri cu regim de înălțime mai mare se va studia în cadrul unui P.U.Z. care va ține seama de gradul de reprezentativitate al clădirii propuse, de caracteristicile amplasamentului și vecinătății, de categoria arterelor de circulație adiacente.

- În cazul construcțiilor situate în subzonele **C1B** și **C2** se aplică restricțiile de zonă protejată menționate la capitolele respective
- În cazul construcțiilor cu suprafață utilă situată între 500 și 1000 mp, detalierea reglementărilor este necesar a se face prin P.U.D.;
- În cazul construcțiilor cu suprafața utilă mai mare de 1000 mp, detalierea reglementărilor se va face prin P.U.Z. care va include și un studiu de circulație.

- **IS 3** – Subzona activităților legate de culte:

- zona lăcașurilor de cult și clădiri cu funcțiuni legate de culte
- În cazul construcțiilor situate în subzonele **C1B** și **C2** se aplică restricțiile de zonă protejată menționate la capitolele respective
- pentru realizarea lăcașurilor de cult noi este necesară elaborarea unor P.U.D.-uri avizate și aprobate conform legii

- **IS 4** – Subzona construcțiilor pentru învățământ:

- zona construcțiilor, de regulă cu clădiri de maxim P+2 niveluri, în zona centrală a municipiului, în centre de cartier sau diseminate în oraș, destinate învățământului de toate gradele;

- **IS 5** – Subzona construcțiilor pentru cultură:

- zonă a construcțiilor cu clădiri cu maxim P+4 niveluri situate în general în zona centrală a municipiului, cu regim de construire continuu sau discontinuu (cuplat, izolat); înălțimea maximă recomandată de 20,0 m; În cazul clădirilor diseminate în zona de locuit înălțimea maximă a acestora nu va depăși, de regulă, înălțimea maximă admisă în vecinătate. Oportunitatea inserției unor clădiri care atrag un număr mare de persoane concomitent sau cu regim de înălțime mai mare se va studia în cadrul unui P.U.Z. care va ține seama de gradul de reprezentativitate al clădirii propuse, de caracteristicile amplasamentului și vecinătății, de categoria arterelor de circulație adiacente.

- În cazul construcțiilor situate în subzonele **C1B** și **C2** se aplică restricțiile de zonă protejată menționate la capitolele respective

- **IS 6** – Subzona construcțiilor pentru sănătate și servicii locale:

- zonă a construcțiilor cu clădiri cu maxim P+4 niveluri situate în general în zona centrală a municipiului, și de-a lungul principalelor artere de circulație, cu regim de construire de regulă discontinuu; înălțimea maximă recomandată va fi de 20,0 m; Oportunitatea inserției unor clădiri cu regim de înălțime mai mare se va studia în cadrul unui P.U.Z. care va ține seama de gradul de reprezentativitate al clădirii propuse, de caracteristicile amplasamentului și vecinătății, de categoria arterelor de circulație adiacente.

- În cazul construcțiilor situate în subzonele **C1B** și **C2** se aplică restricțiile de zonă protejată menționate la capitolele respective

- În cazul construcțiilor cu suprafața utilă mai mare situată între 500 și 1000 mp, detalierea reglementărilor este necesară și se face prin P.U.D.;

- În cazul construcțiilor cu suprafața utilă mai mare de 1000 mp, detalierea reglementărilor se va face prin P.U.Z. care va include și un studiu de circulație.

- **L** – Zona locuințelor - se compune din diferite tipuri de țesut urban (subzone), diferențiate din următoarele puncte de vedere:

- funcțional

- caracterul locuințelor: individuale, colective mici;

- caracterul țesutului urban :

- omogen rezidențial cu echipamente publice aferente,

- mixat în proporții și modalități diferite cu alte funcțiuni - comerciale, servicii, mică producție manufacturieră, mică producție agricolă de subsistență;

- morfologic:

- tipul parcelarului:

- rezultat din evoluția localității în timp

- creat prin lotizarea unui teren mai mare sau prin extinderea localității pe terenuri agricole (prin operațiuni simple de topometrie sau prin operațiuni urbanistice);

- configurația în raport cu spațiul stradal:

- spontan ordonată în raport cu traseul liber (rezultat din evoluția în timp) al străzilor

- geometric ordonată în raport cu trasee prestabilite

- diferențiată sau nu în raport cu distanța față de stradă a clădirilor de pe o parcelă (construcții principale – construcții secundare – anexe)
- tip rural: parcele înguste și foarte adanci rezultate din diviziunea unor proprietăți agricole, permițând numai construcția locuințelor tip vagon, dispuse prin retragere pe aceeași limită de nord a fiecărei parcele și oferind astfel în imaginea străzii numeroase calcane;
- volumetria; regim de construire: discontinuu, înălțime mică (P - P+1 niveluri), mod de terminare al volumelor în șarpantă;
- spațiul liber: continuu (vizibil din circulațiile publice – notă caracteristică pentru marea majoritate a cartierelor rezidențiale cu locuințe individuale sau colective mici, în care grădinile de fațadă vizibile prin gardurile transparente), abuziv discontinuu prin înlocuirea unora dintre împrejmuirile transparente către stradă cu împrejmuiri opace;
- vechime: - exprimă atât capacitatea locuințelor de a satisface cerințele actuale de locuire cât și starea de viabilitate - locuințe vechi și locuințe noi;
- calitatea construcției: definită prin arhitectura, partiul, calitatea materialelor, rezistența, nivelul de izolare termică, nivelul de dotare tehnico - edilitară a clădirilor,

Zona este alcătuită din următoarele subzone:

ZONE DE LOCUINȚE ÎNALTE

LI1 – Subzona locuințelor colective medii cu P+3 - P+4 niveluri în ansambluri preponderent rezidențiale - Subzona locuințelor colective cu P+3-P+4 nivele, cu sau fără spații comerciale la parter, situate în general în ansambluri existente, precum și propuse în zone de dezvoltare, pe artere principale și în vecinătatea centrelor de cartier. Ansamblurile noi propuse precum și inserțiile cu mai mult de 6 apartamente se pot realiza numai pe bază de documentație de urbanism aprobată conform legii.

LI 2 - Subzona locuințelor colective înalte cu P+5 - P+10 niveluri în ansambluri preponderent rezidențiale - Subzona locuințelor colective cu P+5-P+10 nivele, cu sau fără spații comerciale la parter, situate în general în ansambluri existente. Ansamblurile noi propuse precum și inserțiile cu mai mult de 6 apartamente se pot realiza numai pe bază de documentație de urbanism aprobată conform legii.

ZONE DE LOCUINȚE JOASE

LM 1 - Subzona locuințe individuale cu maxim P+1 niveluri în zone protejate

V – Zona verde, de sport și agrement - Zona cuprinde spații verzi publice cu acces nelimitat sau specializate de interes regional și municipal, spații pentru sport și agrement cu acces

liber, limitat de apartenența la cluburi sau contra cost, spații plantate de protecție și păduri și parcuri protejate

- V2 – Spații verzi tip parcuri și scuaruri

IV. IDENTIFICAREA VALORILOR DE PATRIMONIU CONSTRUIT IN PERIMETRUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL STUDIAT

În comparație cu zestrea altor orașe din țară, în ceea ce privește obiectivele arhitecturale de protejat sau de pus în valoare, fondul monumental existent al municipiului Giurgiu este sărac.

Exceptând Cetatea Giurgiu, zidul Tabiei și Turnul Ceasornicului, celelalte construcții valoroase ce s-au păstrat până în zilele noastre, sunt realizate după anul 1830.

Acțiunile distructive umane, ca demantelarea fortificațiilor orașului ordonate prin pacea de la Adrianopol din anul 1829, bombardamentele din 1877, 1916, 1943, 1944, incendiile din 1835, 1836, 1916, demolările iresponsabile din perioada 1960-1980, cât și catastrofele naturale reprezentate de inundațiile din 1840, 1942 și cutremurele din 1838, 1940, 1977, au avut efecte directe asupra clădirilor orașului.

IV.1. IDENTIFICAREA CONSTRUCȚIILOR VALOROASE

Un lucru evident îl constituie faptul că majoritatea valorilor arheologice, arhitecturale, urbanistice, memoriale, artistice (monumente de for public) se concentrează în aria orașului realizat după 1830, în perimetrul fostelor fortificații.

În prezent sunt evidențiate conform LMI 2010 – următoarele ansambluri:

- Ansamblul urban str. Gării
- Ansamblul urban str. Mircea cel Bătrân
- Ansamblul urban str. Ștefan cel Mare
- Ansamblul urban Parcul Alei
- Ansamblul urban Cartierul Fabricii de Zahăr
- Ansamblul Șantierului naval

Dintre acestea, 4 (str. Gării, str. Mircea cel Bătrân, str. Ștefan cel Mare și Parcul Alei) se găsesc amplasate în perimetrul orașului proiectat de Moritz von Ott.

IV.1.1. VALORI ARHEOLOGICE

În urma unor săpături ocazionale putem delimita următoarele zone cu potențial arheologic:

- situl arheologic (20.000 i. Hr. – sec . X d. Hr.) cu șantier deschis aflat în zona Malul Roșu pe DC 25 Giurgiu – Oinacu, prin valoarea sa specială constituie un sit de importanță națională, având codul LMI 2010: GR- I-s-A-14757;
- Cetatea Giurgiu (Mircea cel Bătrân) - cod LMI 2010: GR-I-s-A-14756;
- zona Cornișei – terasa înaltă cuprinsă între cimitirul Smârda inclusiv și parcul Alei pentru epoca bronzului și cea dacică;
- teritoriul cuprins între fostele ziduri ale orașului și epoca feudală;

IV.1.2. VALORI ARHITECTURALE

Unele din clădirile valoroase au suportat în timp lucrări de refacere și reconstituire cu efecte discutabile asupra valorilor, altele necesită și astăzi lucrări de consolidare și restaurare.

Majoritatea valorilor arhitecturale se concentrează în aria orașului realizat după 1830, în perimetrul fostelor ziduri (Turnul Ceasornicului, Biserica Sf.Nicolae - 1830, Biserica Sf.Gheorghe – 1840, Biserica Sf.Treime - 1864, Biserica Adormirea Maicii Domnului – 1852, Biserica Buna Vestire (Grecească) – 1864, Școala Ion Zalomit - 1868, azi Centrul Cultural Ion Vinea.

Cu câteva excepții în zone ca Piața Sf. Gheorghe, str. Ștefan cel Mare, str. Mircea cel Bătrân, Gara C.F. Giurgiu Oraș, obiectivele de valoare arhitecturală sunt dispersate în toată această suprafață, grupându-se câte două, trei, cel mult patru, destul de puține însă pentru a putea fi declarate ca și ansambluri de arhitectură.

O mențiune trebuie făcută pentru patrimoniul industrial, prezent la limita (Gara, Fabrica de bere - dezafectată, podul Bizetz) sau în exteriorul zonei istorice (Șantierul naval, Fabrica de zahăr - dezafectată, instalația de ferry-boat, etc.).

IV.1.3. VALORI ARHITECTURALE - URBANISTICE

O parte din valorile arhitecturale, luate în considerare împreună cu alte elemente valoroase din punct de vedere urbanistic determină zone de patrimoniu arhitectural - urbanistic:

- Piața Unirii și str.Nicolae Droc Barcian;
- Str.Parcului – George Cosbuc, str.Hristov Botev, str.General Berthelot, str.Portului (Episcopiei), str.Nicolae Bălcescu, str.Tabiei, str.Dunării;
- Fabrica de Zahăr, cu locuințele și dotările social sportive;
- Clădirile vechi ale șantierului naval și instalația ferry-boot cu gara sa;
- Portul de pasageri Ramadan cu cheiul său.

Pentru ansamblurile arhitectural - urbanistice o excepție notabilă este strada Gării, o zonă în care s-a intervenit foarte puțin în perioada comunistă.

IV.1.4. VALORI MEMORIALE

Construcțiile ce urmează a fi protejate sau de pus în valoare pe motive de ordin memorial se leagă direct de personalitățile importante legate direct de orașul Giurgiu.

Aceste obiective sunt: Memorialul ostașilor din primul război mondial, Casa dr. Alexandru Vianu, casa N.N. Condescu și casa D. Vârbănescu – valori memoriale.

Clădirilor li se adaugă monumente de for public cu valoare memorială: Aleea eroilor cu cele 23 de busturi comemorative pentru eroii din primul război mondial.

IV.2. IDENTIFICAREA AMENAJARILOR, SPATIILOR SI PERSPECTIVELOR VALOROASE

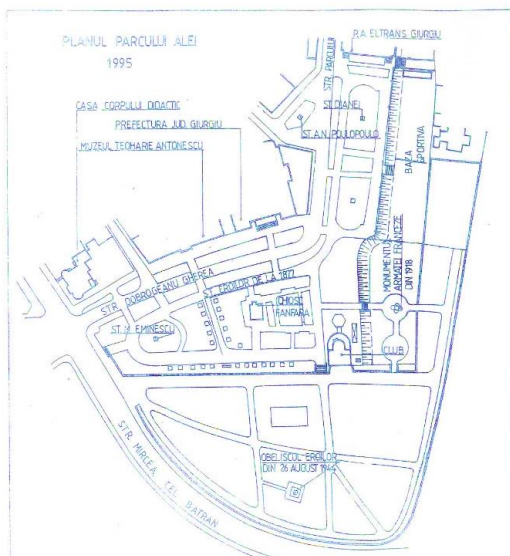
Din cele 78 de monumente în Lista Monumentelor istorice, 60 se află în același perimetru, iar din cele 2 situri istorice, 1 se află în același perimetru.

Rezultă că orașul în limitele sale date de proiectul lui Moritz von Ott reunește 2/3 din

fondul său monumental vizibil. La aceasta se adaugă în mod evident și potențialul arheologic al terenului, dat fiind suprapunerea orașului regulamentar peste orașul otoman, medieval.

Valori peisagere: parcuri, scuar-uri și amenajări spații verzi

Orașul este dotat cu foarte puține zone verzi amenajate. În 1859 arhitectul Cutake elaborează schița de plan de lângă grădina publică, azi Parcul Alei.



Planul Parcului Alei - 1995

Grădina din centru apare în 1878, scuarul Gării cu statuia Diana și scuarul Poarta de Fier cu statuia Apollo (1897). În 1920 lângă Fabrica de Zahăr se construiește o colonie muncitorească ce cuprinde un club și dotari sportive incluzând și stadionul de fotbal Marin Anastasovici.

Împărțite în trei categorii de importanță, spațiile verzi amenajate pot fi prezentate după cum urmează:

a) Parcuri: Principalul parc al orașului se numește "Aleii" și datorită obiectivelor sale istorice, comemorative, artistice și peisagiste, împreună cu construcțiile limitrofe și cu obiectivele aflate în imediata apropiere, Cetatea Giurgiu, podul Bizetz și cheiul Sf. Gheorghe, poate fi cuprins într-o zonă declarată rezervație. Al doilea parc al orașului este delimitat de Șos. Alexandriei cu str. Gării și str. Transilvaniei, un parc amenajat, aflat în atenția SC. IPSV SA Giurgiu

b) Scururi: Din această categorie a spațiilor verzi putem enumera:

- scuar cuprins între Teatrul Tudor Vianu, clădirea telefoanelor, str. Mircea cel Bătrân și str. Mareșal Foch;

- scuarul din Piața Unirii - important datorită faptului că păstrează inclus în el câțiva metri și o porțiune din trotuarul exterior al vechii piețe circulare a Turnului Ceasornicului;

- scuarul delimitat de Catedrala Adormirea Maicii Domnului, Liceul Ion Măiorescu și str. București. Importanța sa constă în faptul că pune în valoare cele două clădiri arhitecturale și prin faptul că în 1995 a primit amplasamentul bustului lui Nicolae Iorga;

- Scur-ul în jurul căruia au fost amplasate locuințele salariaților fabricii de zahăr Danubiana (1920);

- Scur-ul "Poarta de fier" realizat în 1897 adăpostea și astăzi statuia Apollo;

- Scur-ul aflat la intersecția bulevardului CFR cu str. Vlad Tepes – situat pe locul unei din fostele porți ale orașului; Scur-ul din fața tipografiei în cartierul Oinac pe str. 1 Decembrie 1918 – realizat odată cu dotările cuprinse în organizarea de santier a podului peste Dunare (cca. 1953).

- Scur-ul aflat la intersecția str. București cu str. Vasile Alecsandri are o importanță foarte mare deoarece ajută la punerea în valoare a liceului Ion Măiorescu. Scur-ul ar putea primi statuia lui T. Vianu, anunțând posibilă casa memorială a acestuia.

c) spații verzi în piețe de circulație

Aceste spații au fost prevăzute în piețele Carol, Sf. Gheorghe și Orient odată cu începerea construirii orașului (1830 – 1897), formând în același timp și nucleele majore ale rețelei stradale de tip radial.

NOTĂ:

Informatii privind evolutia Municipiului Giurgiu din punct de vedere al contextului urban, tramei stradale si parcelarului, reglementarilor urbanistice, fondului construit, ce alcatuiesc Capitolul II, au avut ca sursa Studiul istoric de fundamentare comandat de Primaria Municipiului Giurgiu pentru realizarea P.U.G., 2009, elaborat de arh. Sofian Niculescu, istoric Emil Păunescu și vizat de arh. Sergiu Nistor.

V. MOD DE CONSTRUIRE PERMIS IN PERIMETRUL P.U.Z.

V.1. ELEMENTE PROTEJATE ȘI METODE DE PROTEJARE

Măsuri de conservare care vor fi preluate în P.U.Z. și R.L.U.:

1. Conservarea, pe perioada de valabilitate a PUZ, prin instrumentul RLU aferent acestuia, a clădirilor cu valoare culturală complexă mare sau medie:
 - a. În cazul clădirilor cu valoare culturală complexă mare și a monumentelor istorice, desființarea va fi interzisă, iar intervențiile condiționate de obținerea unui aviz favorabil al Directia Judeteana pentru Cultura, Culte si Patrimoniu National Giurgiu;
 - b. În cazul clădirilor cu valoare culturală complexă medie, intervențiile vor fi condiționate de obținerea unui aviz favorabil al Directia Judeteana pentru Cultura, Culte si Patrimoniu National Giurgiu., această instituție putându-se, după cercetarea cazului, opune desființării totale sau parțiale a clădirii pe baza P.U.Z. și R.L.U., atunci când Comisia Zonală a Monumentelor Istorice, în baza analizei istorico arhitecturale amănunțite a imobilului întocmite de către un specialist sau expert atestat de către MCPN, constată existența unor valori culturale ce nu au putut fi puse în evidență la faza analizei generale urbanistice a P.U.Z.
2. Clădirile cu valoare culturală complexă mică sau fără valoare nu vor avea servituți suplimentare introduse prin P.U.Z., desființarea fiind permisă după obținerea unui aviz favorabil al Directia Judeteana pentru Cultura, Culte si Patrimoniu National Giurgiu. Această instituție se va putea opune demolării prin mijloacele legale pe care le are la dispoziție, în cazul în care consider încadrarea din P.U.Z. ca fiind eronată. În toate cazurile, Directia Judeteana pentru Cultura, Culte si Patrimoniu National Giurgiu va putea solicita elaborarea unui relevu amănunțit și va putea formula recomandări

privitoare la conservarea anumitor elemente de valoare, prioritare fiind cele care concură la definirea imaginii spațiului public al zonei.

3. Conservarea, pe perioada de valabilitate a P.U.Z., prin instrumentul R.L.U. aferent acestuia, a suprafețelor plantate cu valoare istorică și peisagistică și a spațiilor libere fără valoare peisagistică care pot fi puse în valoare, situate în incinte, prin următoarele măsuri:
 - a. Conservarea, restaurarea și punerea în valoare a spațiilor plantate publice cu valoare istorică și peisagistică mare;
 - b. Conservarea obligatorie a suprafețelor plantate private cu valoare istorică și peisagistică mare, punerea în valoare a acestora;
 - c. Conservarea suprafețelor plantate private cu valoare peisagistică medie și a suprafețelor libere fără valoare peisagistică mare, care pot fi puse în valoare prin plantații decorative și luarea lor în considerare în elaborarea P.U.Z. și în definirea posibilelor zone în care se poate permite construirea de clădiri noi;
 - d. Conservarea, pe perioada de valabilitate a PUZ, prin instrumentul RLU aferent acestuia, a suprafețelor plantate sau destinate plantațiilor din domeniul public sau privat al Municipiului Giurgiu;

V.2. PRECIZĂRI PROCEDURALE

Conservarea, pe perioada de valabilitate a P.U.Z., prin instrumentul RLU aferent acestuia, a clădirilor cu valoare istorică și arhitecturală excepțională, medie sau mare se referă la:

- mod de amplasament și perceperea amplasamentului în relațiile tradiționale constituite între spațiul public, fond construit și amenajările acestora;
- configurațiile volumetrice caracteristice fondului construit în conformitate cu perioada și contextul de origine;
- elementele de detaliu caracteristice care țin de material, texturi, culori și tehnici de punere în operă și care concură la definirea caracterului zonei protejate;
- elemente de amenajare pecum împrejmuiri, pavaje, sisteme de iluminat;

Construcțiile cu valoare mare și medie desemnate prin fișe și planșele aferente R.L.U. nu vor putea fi desființate; dezvoltarea loturilor în aceste situații fiind limitată la remodelări interioare sau la extinderi respectiv la realizarea unor construcții independente pe lot, în limitele edificabilului reglementat. Fără ca unele dintre aceste imobile identificate a fi purtătoare de valori cultural-identitare pentru zonă să fie clasate în lista monumentelor istorice, acestea au totuși calitățile necesare pentru ca la o eventuală analiză detaliată

punctuală să poată fi propuse pentru clasare. Stabilirea configurațiilor și a detaliilor ce trebuie conservate/restaurate rămâne a fi definită în baza unor viitoare rapoarte de evaluare realizate de specialiști atestați MCPN și vor face subiectul avizării de către Direcția Județeană pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Național Giurgiu și Comisia Zonală a Monumentelor Istorice. Având în vedere că diferența de evaluare între aceste două categorii este determinată în

cele mai multe cazuri doar de gradul de autenticitate (mare sau alterat de transformări reversibile) sau de semnătura arhitectului proiectant (cu rol determinant din punct de vedere al evoluției arhitecturii sau, dimpotrivă, anonim), modul de filtrare al propunerilor de intervenții ulterioare va urmări aceeași procedură. Desființarea unor astfel de construcții poate fi făcută numai în condiții speciale, exclusiv prin declanșarea procedurii de clasare, ca urmare a deciziei ministrului culturii privind neclasarea, conform legii. Rămâne aplicabilă chiar și în această situație, abilitatea Direcției Județeană pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Național Giurgiu, pe baza recomandărilor în urma consultării Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice, de a dispune menținerea unor elemente de construcții ce concurează la definirea imaginii și a caracterului zonei protejate.

Construcțiile cu valoare mică sau lipsite de valoare, așa cum au fost ele identificate prin fișe și planșele aferente R.L.U., vor putea suferi intervenții majore ce pot presupune desființări parțiale sau chiar totale, în funcție de situația particulară a amplasamentului. Aceste construcții, deși unele dintre ele participă în mod neutru la constituirea caracterului general al

zonei, sunt fie alterate ireversibil în structura lor originală ce ar fi putut prezenta interes cultural, fie nu au niciun fel de relevanță culturală. Prin urmare, intervențiile vor fi condiționate de obținerea unui aviz favorabil al Direcției Județeană pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Național Giurgiu, această instituție putându-se, după cercetarea cazului, opune desființării totale sau parțiale a clădirii pe baza P.U.Z. și R.L.U., doar prin începerea unei proceduri de clasare în L.M.I., în cazul în care consideră încadrarea din P.U.Z. ca fiind eronată. În toate aceste situații, Direcția pentru Cultură și Patrimoniu Național al Municipiului Giurgiu va putea solicita elaborarea unui relevu amănunțit și o ilustrare privind intențiile de construire care necesită respectivele lucrări de desființare totală sau parțială. De asemenea, Direcția Județeană pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Național Giurgiu, în urma analizelor istorico-arhitecturale elaborate în cazul intervențiilor pe aceste imobile, poate solicita menținerea și integrarea în construcțiile noi propuse a unor elemente fragmentare (părți de fațadă, de împrejmuiri, alte amenajări perceptibile din spațiul public) care au un aport în

conturarea caracterului zonei dar care, deși valoroase în sine, nu pot determina menținerea și conservarea respectivului imobil în ansamblul său.

În situațiile în care aceste propuneri nu se încadrează în caracteristicile indicate de R.L.U. al prezentului P.U.Z., avizul Direcția Județeană pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Național Giurgiu se va fundamenta întotdeauna pe consultarea Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice.

Spațiile plantate și amenajările publice sau private care contribuie la constituirea specificului zonei protejate dar și elementele noi ce pot altera acest specific – panotaj publicitar, elemente de signaletică de orientare sau reglementare a traficului, amplasarea de monumente de for public, alte asemenea – vor face obiectul avizării de către Comisia Zonală a Monumentelor Istorice în situația intervențiilor având acest obiect din cadrul zonei.

V.3. REGIMUL DE CONSTRUIRE PERMIS

Regimul de construire permis este stabilit în Planul urbanistic zonal și regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

VI. DEFINIREA SI DELIMITAREA ZONELOR ISTORICE DE REFERINTA

VI.1. SINTEZA DEZVOLTARII URBANISTICE A LOCALITATII

Vezi **plansele 01, 02** - Evoluția contextului urban , plansele **03, 04**- Evoluția tramei stradale și plansele **05, 06, 07**- Evoluția parcelarului, planse atasate studiului.

VI.2. DEFINIREA ZONELOR CONSTRUITE PROTEJATE

Vezi **plansele U.04.**- planșa de încadrare a zonei de studiu în zona protejată; **U.1.4.**- plan de analiză a situației existente și de evidențiere a disfuncționalităților; **U.2.1.**- Unități Teritoriale de Referință, planse atasate studiului .

VII. STUDIUL DE CAZ ANSAMBLUL URBAN „STRADA GĂRII”

VII.1. EVOLUȚIE ARHITECTURALĂ

În secolul al XVII-lea, promovată de domnitori cultivați, încurajată de condiții istorice favorabile, arhitectura cunoaște o înflorire fără precedent sub domniile lui Matei Basarab (1632-1654), Șerban Cantacuzino (1678-1688), Constantin Brâncoveanu (1688-1714), Ștefan Cantacuzino (1714-1716). Avântul activității constructive duce la ridicarea unui mare număr de ansambluri și edificii, răspunzând unor funcțiuni diferite: mănăstiri, hanuri orașenești, curți domnești și boierești.

Secolul al XIX-lea a fost marcat de contextul politic diferit al provinciilor românești. Transilvania a făcut parte până la Primul Război Mondial din Imperiul Austro-Ungar, în timp ce Țara Românească și Moldova au urmat calea desprinderii de suzeranitate otomană prin perioada guvernării rusești și a Regulamentelor Organice, a Unirii Principatelor și a Războiului de Independență. Proclamarea regatului României în 1881, prin care a debutat o perioadă de mare stabilitate politică, fapt care a avut influențe favorabile asupra dezvoltării economice.

Modernizarea treptată a societății s-a bazat, sub puternica influență occidentală, pe formarea structurilor capitaliste, pe elaborarea legislației statului burghez, pe creșterea economică, în special cea industrială, etc. În consecință, în mediul urban se modifică semnificativ componența populației, odată cu sporirea profesiunilor eminamente urbane. Modernizarea urbană revine administrațiilor locale, eligibile, principalul instrument de control al dezvoltării urbane sunt diferitele reglementări urbanistice și arhitecturale și, imediat după 1900, planurile de sistematizare. Modelele urbanistice aplicate sunt cele occidentale în Vechiul Regat și cele central-europene (ca până atunci), în Transilvania.

Categorii de intervenții urbanistice:

orașe noi și restructurarea radicală a celor existente: porturile dunărene, din perioada regulamentară până în anii '50, fostele raiale (Giurgiu, Brăila).

Caracteristicile planurilor și importanța lor pentru urbanismul românesc:

extinderea orașelor existente – semnificative sunt exemplele de extinderi regulate, prin parcelări de diferite dimensiuni.

Transformarea orașelor existente – modificări/rectificări ale tramei stradale: alinierea străzilor și raportarea clădirilor la aceasta, trasarea unor noi axe majore de circulație (bulevarde bucureștene) și aplicarea parțială a modelului haussmanian;

Modificarea parcelarului – adaptarea (prin dimensiuni) pentru funcțiuni urbane; parcelarea marilor proprietăți funciare – apariția cartierelor (parcurilor), bazate pe modelul fizic al orașelor – grădină, însoțite de reguli de construcție, ca și a primelor cartiere de locuințe ieftine;

Unificarea organismului urban, aplicarea limitată, parțială a principiilor ringului vienez;

Amenajarea spațiilor publice de agrement (parcuri, grădini), îmbinarea principiilor clasice de compoziție cu cele peisagere;

Modificarea imaginii urbane, prin înlocuirea parțială a fondului construit anterior, prin arhitectura de factură occidentală a secolului al XIX-lea și prin ordonarea fronturilor stradale⁶.

⁶ Brătuleanu Anca, Lascu Nicolae, *Istoria Arhitecturii în România* – note de curs.

Stilul arhitectural predominant în zona de Sud a României, inclusiv în orașul Giurgiu, este cel Eclectic. Eclectismul este un curent cultural care cuprinde cele mai importante manifestări arhitecturale ale secolului al XIX-lea.

Procedeul eclectic constă, în arhitectură, în concordanță cu spiritul pozitivist al secolului, în trei momente distincte: alegerea unor monumente ale trecutului și demolarea lor în elemente componente, clasificarea acestora și, apoi, remontarea lor după principii istorice (compoziție, stilistică) sau după tipologii caracteristice destinației. Scopul operativ – crearea unui obiect arhitectural nou față de cele anterioare, coerent în părțile sale. Eclectismul a contribuit la lărgirea câmpului de observare și analiză, ca primă aplicare a metodei experimentale de observare în arhitectură.

Pătrunderea eclectismului în România spre sfârșitul secolului a concis cu o perioadă de creștere economică și, prin urmare, de avânt constructiv. Eclectismul a devenit, cu mare rapiditate, un limbaj de consum, aflat la îndemâna arhitecților români și străini, a constructorilor sau proprietarilor înșiși. Această situație explică imensa cantitate de clădiri eclectice, de la cele mai reprezentative construcții administrative, până la locuințele modeste de serie, care au marcat decisiv configurația orașelor.

Arhitectura neo-românească de până la Primul Război Mondial se înscrie în mișcarea romantismului european, de redeșteptare a spiritului și a identității naționale, care, în cazul particular al României, a dominat întreg secol al XIX-lea, nu numai în sfera ideologiilor artistice, ci în primul rând, pe cea a politicului. În privința arhitecturii, nu mai era vorba de recuperarea istoriei, în general, ci pe aceea națională.

Cultura arhitecturală a perioadei interbelice este structurată prin mai multe caracteristici:

Condiții generale politice și economice – noua realitate a țării după Marea Unire – populația și suprafața țării, Constituția din 1923 și unificarea administrativă, regimul politic, dezvoltarea economică – criza de supraproducție din 1928-1932 și momentul de vârf din 1938.

Contextul cultural – afirmarea noilor generații de intelectuali, pluralismul expresiei artistice. Disputa tradiționalism – modernitate și căutarea identității spirituale naționale; o perspectivă diferită asupra spațiului rural și asupra valorilor istorice

Curenți arhitecturale – a fost perioada cu cea mai mare varietate de orientări și căutări stilistice, existând diferențe notabile între Vechiul Regat și teritoriile alipite după Primul Război Mondial

Arhitecții au practicat, deseori, arhitecturi diferite. Principalele curenți: permanența arhitecturii clasicizante: prelungiri ale eclectismului și, după 1935, manifestări ale clasicismului modern; corespondențe ale acestuia cu ideologia perioadei.

Arhitectura Art-Deco, ca primă fază a modernității

Arhitectura modernă

Arhitectura neo-românească; schimbarea de atitudine față de sursele tradiționale de inspirație: de la arheologia decorativă spre semnificațiile profunde ale arhitecturii populare – stil oficial

Arhitectura modernă prezintă următoarele caracteristici:

o nouă interpretare funcțională și spațială a programelor de arhitectură: școli, clădiri de birouri, hale alimentare, sanatorii, locuințele sociale, etc. Cristalizarea apartamentului și a imobilului de raport modern;

expresia plastică și spațiul interior. Varietatea repertoriului formal concretizat prin realizările diferiților arhitecți. Atenția acordată detaliului, limitele de asimilare a gândirii moderne, în absența discursului critic: raportul dintre fațada și volumetria, de factură modernă și planul tributar tradiției compoziționale academiste; influențele celorlalte curente arhitecturale
modificarea radicală a imaginii urbane; fragmente urbane unitare și importanța lor în noua configurație estetică

Arhitectura și urbanismul după Al Doilea Război Mondial prezintă următoarele aspecte:

- schimbarea regimului politic: dispariția statului democratic – ideologia comunistă domină integral societatea, iar statul totalitar devine proprietarul aproape absolut al tuturor domeniilor economiei (naționalizarea din 1948, colectivizarea agriculturii din 1962). Întreaga economie este dirijată centralizat, are loc industrializarea forțată a economiei este desființată libera practică a arhitecților; aceștia devin funcționari ai statului în institute de proiectare, controlându-se și limitându-se, astfel, în mod sever, posibilitățile de creație urbanistică și arhitecturală
- politica de industrializare forțată a avut drept consecință creșterea rapidă a populației urbane, impulsionarea dezvoltării orașelor, sporirea necesarului de locuințe și a dotărilor colective, realizarea unor numeroase noi zone industriale.

Dirijarea investițiilor s-a făcut după un program strict centralizat

exercitarea dreptului de proprietate asupra terenului urban este simbolică, iar investiția particulară devine ne semnificativă. S-au creat astfel premisele proiectării și realizării unor intervenții urbanistice de foarte mari dimensiuni

statul a dispus de toate verigile actului de construcție: întocmirea temei, elaborarea proiectului, terenul, finanțarea, execuția.

Evoluția arhitecturii și urbanismului a fost rezultanta influenței determinante, politiciii statului și a curenților epocii; evoluția simultană și divergentă cu acestea. Intervenția totală a politicului a avut loc prin hotărârile C.C. al P.C.R. și a Consiliului de miniștri din 1952, prin

care s-a decis reconstrucția socialistă a orașelor; înființarea Institutului de Arhitectură și a tuturor structurilor organizatorice a domeniului.

Etape principale ale evoluției politice: cucerirea și consolidarea puterii politice, perioada stalinistă, „dezghețul” anilor '60 și începutul anilor '70, revenirea la regimul totalitar absolut până în 1989.

Etape ale arhitecturii și urbanismului:

prelungirea, în anii '50 a culturii arhitecturale interbelice, prin limbajul raționalist și căutările unei arhitecturi de factură națională

- episodul arhitecturii realismului socialist (prima parte a anilor '50)

arhitectura „funcționalistă” spre sfârșitul anilor '50 și evoluția ei în următoarele 2 decenii – cea mai fertilă perioadă a arhitecturii românești postbelice

variante ale postmodernului și recrudescența arhitecturii clasicizante ca expresie a regimului totalitar, după 1977.

În general, Balcanii reprezintă o lume „pestrită”, înglobând în fiecare zonă „enclave etnice” de mare diversitate, cu explicații istorice atestabile documentar și științific. Giurgiu, ca ultim „cap de pod” al creștinătății, înglobează aproape treizeci de etnii cu reprezentare stabilă (astăzi, oficial, în România sunt atestate 18 etnii). Unii sunt veniți din sud, în anumite condiții și momente, alții, în perioada de după eliberare, veniți din centrul Europei, mai mult ca rezultat al noului suflu economic (comercial și industrial), schimburile de mărfuri fiind latura esențială a dezvoltării capitalismului la noi. Foarte mulți dintre sosiții aici s-au adaptat la stilul de viață al orașului – la definirea căruia au participat direct; și-au întemeiat familii (adesea mixte) și până la urmă s-au naturalizat. Astfel, la Giurgiu, procesul „globalizării” se poate considera început încă din 1403 și definit după 1829.

S-au aflat la Giurgiu: armeni, greci, macedoni, albanezi, sârbi, turci, bulgari, italieni, poloni, evrei, francezi, ucraineni, nemți, cehi, unguri, găgăuzi, ruși, țigani, ruteni și alte nații și semiții.

Unele dintre minoritățile etnice au prosperat material și spiritual, reprezentanți ai lor devenind personalități ale urbei, altele și-au creat un statut de mijloc, prin pricepere și râvnă. Cele mai frecvent nume întâlnite sunt cele grecești: Manicatide, Pachide, Dimitriade, Panaitopol, Papadopol, Marheropol, Bojanopol, Iovanache, Papadache, Noica, Caponis, Constandatos, Alexandridis, Matzuchis, Daponte, Metaxa, Arion, Ferendino, Anagnostu, Tentu, Zappa.

Alte familii de etnii: Radoslav, Gumusian, Bedrosian, Cralevici, Emin, Sachter, Sechter, Golopența, Eskenazi, Fraimovici, Iosefovici, Ivanca, Penev, Langaleck, Harick, etc.

Etnicii giurgiuveni (evrei, sârbi, bulgari, armeni, italieni, albanezi și țigani) au avut diverse meserii, printre care: comercianți, profesori, preoți, economiști, ofițeri, doctori sau ingineri⁷.

După Primul Război Mondial, statistica indica:

15.000 de români

Aproape 3.500 de bulgari și sârbi

800 de evrei

600 de greci

Peste 200 de germani

Peste 100 de maghiari

Peste 100 de armeni

Ceilalți (turci, albanezi, italieni), fiecare în jur de 50 devin stabili timp de o jumătate de secol, după care – împreună cu grecii, evreii, nemții și maghiarii scad vertiginos – după al doilea război mondial consemându-se doar câteva familii din fiecare.

Atestările demografice sunt bazate pe trei surse:

documente diverse străine (rusești, franțuzești, turcești, italiene, etc.)

documente interne (cronici, rapoarte, etc.)

Recensămintele oficiale

Conform acestora, evoluția demografică este următoarea⁸:

1830 – 2.000 locuitori (peste 600 de case)

1837 – 3.500 locuitori

1855 – 7.470 locuitori (1494 de case)

1872 – 21.000 locuitori

1878 – 15.000 locuitori (din care peste 3500 străini)

1890 – 16.000 locuitori

1914 – 21.000 locuitori (loc. 21/România)

1930 – 25.000 locuitori (loc. 27/România)

1956 – 36.000 locuitori (loc. 25-27)

1967 – 40.000 locuitori (loc.26)

1977 – 51.400 locuitori (loc.29)

1992 – 74.000 locuitori (loc.33)

2003 – 73.000 locuitori legali (loc.35)

⁷ Constantin Enache, *Compendiu Monografic*, București, Editura Universul Familiei, 2005, pp.25-27

⁸ Constantin Enache, *Compendiu Monografic*, București, Editura Universul Familiei, 2005, pp.18-19.

În urma Tratatului de pace ruso-turc semnat la Adrianopol în anul 1829, Rusia a anexat gurile Dunării și Georgia, cetățile din stânga Dunării, împreună cu teritoriile lor sunt restituite Țării Românești. Granița cu statele otomane urmează talvegul Dunării, autonomie administrativă, domni pământeni aleși pe viață, libertatea comerțului pentru toate produsele (abolirea monopolului turcesc asupra comerțului Principatelor Române), drept de navigație pe Dunăre cu vase proprii românești și liberă folosire a porturilor dunărene, scutire de aprovizionare a Porții, limitarea dreptului de intervenție a Imperiului Otoman în Principate, menținerea ocupației rusești până la plata despăgubirilor de război către turci și obligația Turciei de a recunoaște și a confirma regulamentele care vor fi elaborate în acest timp.

Potrivit aceluiași tratat ruso-turc, au început lucrările Comisiei pentru delimitarea granițelor dunărene dintre Principatele Române și Imperiul Otoman. Fostele raiale Giurgiu, Turnu și Brăila, împreună cu 30 de insule din Dunăre au fost efectiv și definitiv retrocedate Țării Românești⁹.

Consecințele Tratatului de la Adrianopol asupra orașului Giurgiu au fost benefice din punct de vedere economic – libera practică a comerțului, fapt ce a condus și la o creștere democratică, stabilitate economică, împrumutarea locuitorilor cu loturi de pământ și case.

În perioada 1831 – 1832 este elaborată și realizată sistematizarea orașului Giurgiu – în sistem concentric radial în jurul Turnului Ceasornicului, elaborat de inginerul-arhitect Moritz von Ott.

Astfel, prosperitatea și dezvoltarea continuă a orașului, din toate punctele de vedere, pornesc din centrul orașului – Turnul Ceasornicului. În apropiata vecinătate a acestuia se află Strada Gării (fostă Principele Nicolae), cel mai important centru comercial al orașului.

Conform documentelor de arhivă (atât documente scrise, cât și documentație fotografică), Strada Gării era una dintre arterele principale ale orașului, populată atât de locuitori români, cât și locuitori de origine străină, grupați în bresle de neguțători, prăvăliași, care practicau în principal meserii legate de comerț, cum ar fi: pescari, jocari, cârciumari, abagii, băcani, croitori, brutari, simigii, săpunari, măcelari, sârmagii, cizmari, bumbăcari, fierari, geamgii, ș.a.

În perioada 1830 – 1950, orașul Giurgiu a avut parte de creșteri și scăderi economice, demografice, datorită evenimentelor în care România a fost antrenată pe plan politic și militar – Primul Război Mondial - scădere, perioada interbelică – creștere substanțială a economiei, Al Doilea Război Mondial și a calamităților naturale – cutremure, inundații, epidemii.

⁹ *Idem*, p.60.

Cea mai importantă perioadă de dezvoltare a orașului, în special a zonei centrale, inclusiv a străzii Gării, a fost perioada interbelică, prin repararea și/sau construirea de noi clădiri, cu diferite stiluri arhitecturale, deoarece, la sfârșitul Primului Război Mondial, o mare parte a orașului a fost bombardat și multe clădiri care aveau importanță istorică și arhitecturală au fost avariate parțial sau total.

Din documentele de arhivă reiese faptul că tiparul locuințelor construite pe Strada Gării era: regim P+1, prăvălie/magazin/atelier la parter, la etaj locuințe compuse din mai multe apartamente, deschidere mică la aliniamentul stradal și extinderea locuinței și a terenului în spatele magazinelor sau doar parter, în care camera de la aliniamentul stradal era destinată funcțiunii comerciale și restul camerelor, în stil vagon, destinate locuirii. Repartizarea loturilor pe această stradă este specifică zonei comerciale, în care la aliniamentul stradal de o parte și de alta erau spații cu funcțiune comercială și servicii, fapt rezultat din planuri, relevee și fotografii, izvoare istorice.

Odată cu venirea comuniștilor la putere, avântul economic și comercial al zonei centrale începe să se oprească și să scadă totodată, deoarece au fost luate o serie de măsuri și aplicate legislații în care se diminuează autoritatea și independența comercianților și erau impuse anumite taxe și impozite pe venit, cu scopul ca statul să intre în posesia bunurilor materiale și financiare ale acestora.

O măsură drastică luată împotriva comercianților și în special a oamenilor înstăriți a fost aplicarea abuzivă a Decretului nr.92/1950, prin care majoritatea imobilelor comercianților, în special de pe strada Gării erau naționalizate. Astfel, conform anumitor criterii de selectare specificate în decret, imobilele de pe strada Gării îndeplineau condițiile de a fi incluse în proprietatea statului, proprietarii lor urmând să fie evacuați și nedespăgubiți sau erau lăsați să locuiască în același imobil, într-un număr mai mic de camere, plătind chirie. Magazinele de la parter erau închise și intrau de asemenea în proprietatea statului, în ele desfășurându-și activitatea cooperativele statului.

Impunerea acestui decret a avut ca scop trecerea privatului în proprietatea statului, confiscarea averilor chiaburilor, comercianții nemaiputându-și desfășura activitatea decât în cooperative ale statului.

Astfel, toate proprietățile naționalizate de pe strada Gării intră în proprietatea statului, fiind gestionate de I.G.O.G. (Întreprinderea în Gospodărie Orășănească Giurgiu).

În anul 1964 avem date despre aliniamentul stradal. Conform cărții tehnice a I.G.O.G., situația străzilor pavate cu pavele cu și fără trotuare (din care fac parte și strada Gării și Piața Gării) se prezenta astfel¹⁰:

¹⁰ B.J.A.N., Fond. Cartea Tehnică I.G.O., Dosar nr.21/1964.

Strada	Lungime ml	Lățime ml	Suprafață carosabilă	Observații
Gării	1141	7,25	8255	-
Gării intrare	213	8	2444	Bolovani 740 m ²

O mare parte din clădirile naționalizate au fost dărâmate, inclusiv de pe strada Gării, odată cu sistematizarea localităților din 1966. Astfel, pentru zona centrală, la Piața Unirii, clădirile de la nr. 3 și 5 au fost demolate. La Strada Gării, casele de la nr. 4,6,8,16,18,20,26 au fost de asemenea demolate. Statul român nu a ținut cont importanța istorică și arhitecturală a clădirilor, argumentând demolarea clădirilor prin faptul că aveau un grad avansat de uzură și că în zona în care sunt apasate urmează să se pună în practică planul de sistematizare, prin construcția de locuințe colective, blocuri (astăzi Bl.48).

VII.2. CONCLUZII

În prezent, situația clădirilor din ansamblurile urbane stabilite în studiu este una stabilă, totuși, parțial neconformă cu așteptările din partea unui oraș cu tradiție istorică multiseclară.

Evoluția urbanistică a orașului Giurgiu prezintă faze de stabilitate și echilibru, de dezvoltare între zonele funcționale, între social și economic, după cum arată și perioadele de criză sau disfuncționalitate urbanistică.

În perioada când orașul s-a definit în perimetrul de la 1939-1940, modul de viață era legat de funcțiile economice; trama stradala corespundea perfect perioadei respective putând satisface necesitățile de trafic și relaționare între diversele zone urbane – există de asemenea un raport echilibrat între secțiunea străzii și volumele construite, între omogenitatea fondului construit și ambient. Piața Regele Carol I - fosta farfurie - cu Turnul Ceasornicului, portul, ferry-boat-ul, șantierul naval, erau punctele forte, caracteristice orașului Giurgiu.

Astăzi orașul se găsește prada unor disfuncții evidente precum:

- contradicții și discrepanțe între zonele funcționale (zonele industriale au „sufocat” orașul rupându-l complet - izolându-l - de Dunăre și creând numeroase disfuncționalități);
- cartierele de locuințe nu au ținut pasul cu dezvoltarea industrială în exces;
- dezvoltarea necontrolată a zonelor de locuit adiacent orașului vechi;
- pierderea scării tramei stradale, care nu se mai potrivește în anumite zone ale orașului textura sa tradițională (zona Centru, Bulevardul București, Cărămidari).

VII.3. RECOMANDĂRI:

Analiza istorică a evoluției orașului reliefează câteva direcții de acțiune pentru încadrarea dezvoltării orașului pe o traiectorie care să salveze, să protejeze și să pună în valoare patrimoniul său arhitectural, urbanistic și natural.

1. Deschiderea frontului stradal pentru o mai bună punere în evidență a clădirilor cu valoare istorică și vizuală;
2. Constrângerea până la interzicere a edificării de noi construcții nereprezentative și neconforme cadrului urban;
3. Facilitarea creării unor zone și/sau puncte (părculețe, grupuri de bănci) care să aibă vizibilitate spre ansamblurile de clădiri cu valoare.
4. Instalarea de corpuri de iluminat, reflectoare care să scoată în evidență și pe timp de noapte a compozițiilor urbane;
5. Interzicerea desființării sau renovării neconforme cu originalul clădirilor existente;
6. Reglementarea împreună cu Poliția Locală și alți factori de decizie a unor zone de circulație pietonală (week-end, sărbători legale, ș.a.m.d.);
7. Înnobilarea zonelor verzi cu vegetație caracteristică, de talie mică și medie;
8. Instituirea unei zone de protecție specială, care să cuprindă nucleul istoric, pe traseul vechilor fortificații (de la Piața Zimnicei – azi 1907 – din cartierul „verde”, ansamblul Fabrica de Zahăr din cartierul „Smârda” sau „negru”, trecând prin Piața Gării, Piața Tricolorului și Piața Oinac).
9. Un regim special ar trebui să aibă și vechile necropole ale orașului (Cimitirul „Smârda”, cu sectorul rezervat alogenilor; Cimitirul „Ceair”, cu sectorul rezervat altor religii; vechiul cimitir evreiesc din spatele Spitalului de urgență).
10. Ansamblurile urbane s-ar cuveni mai bine studiate și definite mai precis.
11. Măsurile urgente de clasare și protecție (până nu este prea târziu) pentru patrimoniul industrial, de istoria tehnicii și comunicațiilor.
12. Îmbunătățirea evidenței patrimoniului, pentru care s-a făcut prea puțin, și conștientizarea locuitorilor și autorităților.
13. Întregirea ansamblului str.Gării incluzând în continuare imobilele de pe ambele laturi până la teatrul de vară.
14. Includerea în lista monumentelor de noi obiective, pe care le considerăm reprezentative pentru orașul Giurgiu din punct de vedere istoric, arhitectural, tehnic. (La vremea alcătuirii primei Liste a Monumentelor Istorice s-a pledat pentru situația specială a orașului Giurgiu (aflat patru secole sub dominație otomană) și s-a acceptat argumentul prin care toate bisericile creștine din secolul al XIX-lea au fost declarate

monumente. În mod inexplicabil în L.M.I. 2010 nu mai apare Biserica Sf. Haralambie de la cimitirul Ceair, drept care propunem reincluderea ei în listă):

- Biserica Sf. Haralambie din Cimitirul Ceair - 1869

- Gara Giurgiu oraș - 1869 cu depoul, castelul de apă, instalația de încărcat cărbune, gara în care a sosit primul tren pe prima cale ferată din România construită între București filaret și Giurgiu.

- Gara Giurgiu Nord și Podul Prieteniei construite împreună în anii 1952 -1954 au inaugurat prima trecere peste Dunăre a unui pod rutier și cale ferată, făcând legătura cu Bulgaria

- Instalația ferry – boat și gara – dată în folosință în anul 1940, funcțională până la construirea Podului Prieteniei 1954. La data construcției a fost cea mai mare instalație din Europa.

Urmează ca fundamentarea documentară pentru clasarea acestora în lista monumentelor istorice conformă cu criteriile de evaluare să fie făcută de Direcția Județeană pentru Cultură Giurgiu, împreună cu Muzeul Județean „Tephari Antonescu” Giurgiu.

Zona istorică are un potențial deosebit dat de trama stradală și aliniamentele construite. Străzile și piețele de aici se doresc a fi unele dintre atracțiile turistice principale ale orașului, de calitate lor depinzând atractivitatea pentru antreprenoriat, gastronomie, turiști și în primul rând pentru locuitorii Giurgiului.

Măsuri de diminuare a traficului, asigurarea locurilor de parcare în paralel cu creșterea atractivității mijloacelor de transport în comun și a mijloacelor de mobilitate alternativă, integrarea infrastructurii și rețelelor în imaginea de ansamblu sunt câteva măsuri necesare pentru a crește decisiv calitatea spațiilor publice giurgiuvene și a încurajării utilizării acestora de către locuitori. În special micile scuaruri în zone ca Biserica Sf. Mare Mucenic Gheorghe sau Piața Gării, pot aduce un plus calității locuirii în zonele de vecinătate și pot deveni nodurile unei rețele continue și calitative de spații publice, alături de Piața Unirii - centrul civic al Giurgiului.

Rolul unor intervenții atente și calitative de mici dimensiuni nu trebuie subestimat ca factor de coeziune a vecinătăților de cartier.

Prin evoluție centrul istoric al Giurgiului este o zonă mixtă cu un puternic fond locativ ce asigură atractivitatea și vitalitatea sa. În același timp aici se află cele mai multe monumente istorice sau ansambluri protejate. Păstrarea patrimoniului construit este de importanță prioritară pentru identitatea orașului și pentru dezvoltarea sa ulterioară. În aceeași măsură încurajarea unui centru istoric caracterizat de vitalitate este esențială.

Pentru ca acest lucru să se întâmple este obligatorie încurajarea și păstrarea locuirii în zonele istorice, luând în considerare aspectele evoluției demografice previzionate.

Interesul locuitorilor pentru modernizarea fondului construit și ridicarea calității locuirii constituie adesea o sursă de conflict cu regulile unei reabilitări prudente. Pentru armonizarea intereselor divergente este esențială o bună și constantă informare a populației, oferta de consultanță gratuită privind reabilitarea prudentă, precum și elaborarea unor documente directoare privind principiile și regulile reabilitării prudente. Consultanța tehnică acordată proprietarilor are rolul de a asigura că măsurile propuse nu afectează negativ imobilul, că acestea sunt necesare din punct de vedere al creșterii calității locuirii, al scăderii costurilor energetice și nu reprezintă o încărcare inutilă a bugetului alocat investiției.

O mare parte a spațiilor publice necesită încă investiții din punct de vedere al pavajelor, iluminatului public, dotărilor și în mod special din punct de vedere al accesibilității pentru persoane în vârstă, persoane cu dizabilități și copii. Actual au fost realizate lucrări de pietonizare și se intenționează continuarea acestora pe tronsonul dinspre str. Gării intersecție cu Bd-ul București. Calitatea investițiilor trebuie să fie un subiect de permanentă îmbunătățire.

O mare parte dintre străzile zonei studiate și-au păstrat caracterul de străzi rezidențiale liniștite, cu fronturi unitare și cu plantații de aliniament intacte, toaletate corespunzător. Alte străzi au fost sărăcite de vegetație, arborii de aliniament fiind toaletați brutal, și ale căror fâșii verzi au fost ulterior sigilate cu asfalt pentru a ușura parcarele autovehiculelor. Cu toate acestea, în afara străzilor de preponderent interes public, atmosfera zonei este una liniștită și calmă, nederanjată de traficul auto, care nu a fost perceput ca un factor major de conflict.

În partea centrală a zonei studiate trama stradală neregulată, cu intersecții la unghiuri și direcții libere are ca rezultat mici spații publice, lărgiri ale trotuarelor sau chiar scuaruri urbane. Aceste spații ascund un potențial deosebit pentru creșterea calității spațiului public și a ofertei acestuia pentru viața cotidiană a rezidenților sau pentru evenimente temporare potrivite cu scara și caracterul zonei respective.

VII.4. MODALITĂȚI DE PUNERE ÎN VALOARE

Elaborarea și implementarea documentației P.U.Z. are în vedere asigurarea unui cadru de dezvoltare controlată a acestui fragment de țesut semnificativ din zona centrală a Municipiului Giurgiu, asigurând prezervarea clădirilor/ansamblurilor protejate și constituirea întregii zone într-o adevărată "carte de vizită" a orașului.

Un spațiu urban bine conturat poate susține crearea nodurilor de activitate, putând constitui în același timp cadrul perfect de interacțiune socială, locul unde se poate produce un schimb de valori.

Creșterea gradului de interes pentru zona centrală poate fi asigurată prin amplasarea unor funcțiuni atractive pentru populație - amplificarea potențialului funcțional și diversificarea gamei de servicii oferite pentru activitatea de alimentație publică și recreere.

Accesibilitatea zonei și tranzitul pot fi încurajate prin realizarea unui sistem de piste de biciclete care să articuleze zona centrală cu elementele de cadru natural atractiv specifice zonei Parcului Alei și Canalului Cama.

Elaborator studiu :

Expert atestat M.C.C.

arh. Aurel Ioan BOTEZ

Primaria Municipiului Giurgiu

Compartimentul de Arhitectura urbana si amenajarea teritoriului

arh. Anne Marie GACICHEVICI

ist. Dana DUMITRESCU

VIII. DOCUMENTAȚIE FOTOGRAFICĂ

Documentație foto str. Gării (sursa: www.google.street.ro si Arhiva Muzeului Judetean „Teohari Antonescu”)











