

ANED A



Introducere

Prezentul document reprezintă **Studiul Urbanistic de Delimitare a zonei de regenerare urbană „Parcul Trandafirilor”** din municipiul Fetești, județul Ialomița. Scopul studiului este de a stabili și justifica limitele unei zone urbane supuse procesului de regenerare, în conformitate cu prevederile legale actuale (OUG nr. 183/2022), precum și de a analiza situația existentă și contextul urbanistic al amplasamentului propus. Studiul evidențiază necesitatea intervențiilor de regenerare urbană pentru transformarea unui teren intravilan degradat – în prezent neamenajat și cu vegetație spontană – într-un **spațiu urban verde funcțional** (parc public), contribuind la creșterea calității vieții locuitorilor și la îmbunătățirea mediului urban local. De asemenea, documentația asigură încadrarea propunerii în strategiile și planurile urbanistice existente ale municipiului Fetești, pregătind fundamentarea deciziei de delimitare oficială a zonei și facilitând accesul la finanțare pentru implementarea proiectelor de regenerare.

Context european și național

Delimitarea unei zone de regenerare urbană se înscrie în inițiativele UE de revitalizare a zonelor urbane degradate prin strategii integrate (Carta de la Leipzig, Agenda Urbană a UE). Regenerarea urbană este definită la nivel european ca „regenerarea spațială a zonelor urbane degradate sau subutilizate” prin operațiuni coordonate de transformare și dezvoltare durabilă. La nivel național, OUG 183/2022 introduce conceptul de „zonă de regenerare urbană” ca instrument de revitalizare locală, iar legislația românească (de ex. Legea 50/1991, Legea 350/2001, Legea 24/2007) prevede obligații ale administrației locale privind amenajarea spațiilor verzi și revitalizarea zonelor urbane. Totodată, Uniunea Europeană stipulează un standard minim de 26 m² spațiu verde per locuitor. România și UE urmăresc creșterea suprafeței de spații verzi urbane – de exemplu, media europeană este de aproximativ 18 m²/locuitor.

Metodologie

Pentru elaborarea studiului s-a adoptat o **metodologie integrată**, care combină analiza documentară cu evaluarea de teren. În prima etapă au fost studiate documentele strategice și de planificare relevante: **Strategia de Dezvoltare Urbană a Municipiului Fetești 2021–2027**, Planul Urbanistic General (PUG) al municipiului Fetești (aprobat în 2018), precum și Registrul Local al Spațiilor Verzi. Concomitent, au fost examinate prevederile **cadrlui legislativ național** aplicabil regenerării urbane, în special Ordonanța de Urgență nr. 183/2022 privind stabilirea unor măsuri pentru finanțarea proiectelor de regenerare urbană, alături de politici urbane relevante la nivel european și național. S-au efectuat vizite pe teren pentru a documenta situația existentă a amplasamentului „Parcul Trandafirilor” – accesibilitate, vecinătăți, grad de degradare, utilități

disponibile – și pentru a identifica problemele și potențialul zonei. Pe baza acestor analize, s-au delimitat precis limitele zonei de regenerare urbană propuse și au fost formulate obiectivele și principiile de intervenție. Metodologia a inclus, totodată, consultarea **bunelor practici** și a literaturii de specialitate în domeniul regenerării urbane, asigurând alinierea propunerilor la principiile contemporane de dezvoltare urbană durabilă și la așteptările comunității locale.

Definiția și conceptul regenerării urbane

Regenerarea urbană este un proces complex de revitalizare a unor zone din mediul urban aflate în stare de declin, degradare sau sub-utilizare, prin intervenții integrate menite să îmbunătățească atât condițiile fizice ale spațiului construit, cât și dinamica socială și economică. Conform definițiilor din legislația recentă, regenerarea urbană are ca scop *îmbunătățirea cadrului fizic, a vitalității și a dinamicilor socio-economice din mediul urban*, realizată prin **modernizarea, reabilitarea sau extinderea spațiilor ori clădirilor neperformante, degradate, slab utilizate sau abandonate**, cu obiectivul final de **creștere a atractivității orașului și a calității vieții urbane**. În esență, regenerarea urbană presupune intervenții concertate asupra unei **zone delimitate** – denumită *zonă de regenerare urbană* – în care se implementează un set de măsuri și proiecte corelate, ce abordează problemele existente (fizice, sociale, economice, de mediu) și valorifică potențialul local, pentru a transforma zona respectivă într-un spațiu urban funcțional, atractiv și sustenabil.

Zona de regenerare urbană este perimetrul urban identificat de autoritatea publică locală ca având nevoie de intervenție prioritară, caracterizat de prezența terenurilor și/sau construcțiilor aflate într-o stare necorespunzătoare (degradate, abandonate, subutilizate) și cu deficit de funcționalitate sau dotări. Delimitarea oficială a unei astfel de zone permite planificarea integrată a investițiilor și accesarea unor surse dedicate de finanțare, în vederea implementării proiectelor de regenerare. În cazul de față, *Parcul Trandafirilor* a fost identificat ca atare zonă de regenerare urbană datorită stării actuale de degradare și nevalorificare a terenului, în pofida încadrării sale ca spațiu verde în documentele urbanistice. Astfel, zona propusă pentru regenerare va fi delimitată clar și fundamentată prin prezentul studiu, conform cerințelor OUG 183/2022.

Principiile directoare ale regenerării urbane

Procesul de regenerare urbană se bazează pe o serie de **principii directoare**, menite să ghideze planificarea și implementarea intervențiilor astfel încât rezultatele să fie durabile, coerente și benefice comunității. Sintetizând bunele practici internaționale și prevederile OUG nr. 183/2022, se disting următoarele principii cheie **Abordare integrată** – problemele urbanistice sunt abordate

unitar, luând în considerare simultan aspectele economice, sociale, de mediu și urbanistice la nivelul localității, evitând soluțiile fragmentate.

- **Utilizarea rațională a spațiului** – promovarea unei ocupări eficiente a terenului și a unui **urbanism durabil**, încurajând densități și utilizări adecvate mediului urban, evitând risipa de teren și extinderea necontrolată.
- **Valorificarea patrimoniului și identității locale** – punerea în valoare a elementelor de patrimoniu cultural imobil (acolo unde există) și conservarea **caracterului locului**, folosind potențialul endogen al zonei pentru a păstra sau crea identitate comunitară.
- **Diversitate funcțională și socială** – stimularea **mixității funcționale** (combinația de spații verzi, recreative, culturale, etc.) și a diversității sociale, concomitent cu prevenirea și combaterea **segregării sociale**; regenerarea trebuie să fie incluzivă și să aducă beneficii pentru toate categoriile de populație.
- **Participare publică și parteneriate** – implicarea activă a părților interesate (cetățeni, societate civilă, agenți economici, instituții) în procesul de planificare și implementare a regenerării urbane, ca măsură proactivă de creștere a gradului de acceptare și de asigurare a **sustenabilității** intervențiilor. Colaborarea și parteneriatele public-privat-comunitate pot mobiliza resurse și idei, asigurând succesul pe termen lung.
- **Accesibilitate universală** – asigurarea accesului neîngrădit și **nediscriminatoriu** al tuturor categoriilor de persoane (inclusiv cu dizabilități, vârstnici, copii) la spațiile rezultate în urma regenerării. Totodată, încurajarea conectării zonei regenerabile la rețelele de transport public și, dacă este cazul, la nodurile intermodale, astfel încât zona să fie bine integrată în oraș și ușor de atins prin moduri de transport durabile.
- **Conectivitate și mobilitate** – creșterea conectivității interne a zonei (rețea coerentă de alei, trasee pietonale, ciclism) și îmbunătățirea legăturilor cu restul orașului. Regenerarea trebuie să elimine barierele fizice sau funcționale și să asigure **integrarea zonei** în țesutul urban, prin investiții în infrastructura de mobilitate urbană (trotuare, piste de biciclete, legături cu cartierele învecinate).

Aceste principii vor sta la baza propunerilor de regenerare a Parcului Trandafirilor, asigurând o abordare coerentă și aliniată cu politicile naționale urbane și obiectivele de dezvoltare durabilă. Regenerarea spațiului public este considerată în prezent un obiectiv prioritar atât pentru orașele aflate în expansiune, cât și pentru cele în contracție demografică sau economică, având un impact direct asupra atingerii obiectivelor strategice stabilite prin Politica Urbană a României. Prin urmare, intervențiile propuse în zona studiată vor urmări nu doar rezolvarea problemelor locale imediate, ci și contribuții la țintele mai largi de dezvoltare urbană sustenabilă și reziliență.

Analiza situației existente a amplasamentului

Amplasamentul „Parcul Trandafirilor” este situat în intravilanul municipiului Fetești, în partea de sud-est a cartierului Fetești (conform zonificării locale), având o suprafață totală de **15.681,44 m²** (aprox. 1,568 hectare). Terenul este în proprietatea publică a Municipiului Fetești, fiind înscris ca atare (domeniu public local) și destinat, conform documentelor urbanistice, funcțiunii de *spațiu verde*. În **Registrul Local al Spațiilor Verzi**, amplasamentul figurează ca teren cu destinația de parc, stadiu: degradat. În prezent acesta nu este amenajat ca parc funcțional, aflându-se într-o stare neîngrijită și degradată.

Caracteristici fizice și funcționale: Terenul este plan (relief aproape orizontal), neconstruit și acoperit de vegetație spontană (tufărișuri, iarbă înaltă și câțiva arbori izolați apăruti necontrolat). Nu există în perimetru **dotări sau amenajări** specifice unui parc – lipsesc aleile, iluminatul public, mobilierul urban (bănci, coșuri de gunoi), locurile de joacă sau alte facilități recreative. Practic, amplasamentul se prezintă ca un **spațiu viran** rezultat probabil din abandonul unei foste zone verzi neamenajate, în timp pe teren instalându-se specii vegetale invazive și apărând inconveniente precum depozitări punctuale de deșeuri menajere/aruncate de populație. Starea de degradare este accentuată de lipsa intervențiilor de întreținere – situație ce justifică nevoia unei acțiuni de regenerare.

Date tehnice și juridice principale ale amplasamentului:

- **Suprafața terenului:** **15.681,44 m²** (conform măsurărilor cadastrale și documentației tehnice), categoria de folosință actuală – teren intravilan, spațiu verde (neamenajat).
- **Proprietar:** Municipiul Fetești (domeniul public al orașului); terenul este liber de sarcini și nu există litigii referitoare la proprietate.
- **Regim urbanistic:** în PUG Fetești 2018, terenul este inclus în zonificarea de spații verzi publice (parcuri, grădini publice), având indicativ specific de utilizare urbană ca parc. Această încadrare urbanistică permite amenajarea de spații verzi, alei pietonale, mici construcții pentru servicii publice aferente parcurilor (chioșc, grupuri sanitare, locuri de joacă etc.), fără a necesita schimbarea destinației terenului. Nu sunt prevăzute alte funcțiuni pe acest amplasament conform PUG, ceea ce înseamnă că transformarea sa în parc amenajat este pe deplin conformă cu planul urbanistic general.
- **Echipare tehnico-edilitară:** Amplasamentul nu găzduiește rețele edilitare majore. Conform verificărilor, nu există magistrale de apă, canalizare, linii electrice sub/supraterane de înaltă tensiune sau conducte de gaz care să traverseze terenul. Aceasta este un avantaj,

Întrucât viitoarele lucrări de amenajare nu vor fi îngreunate de devieri de rețele existente. Utilitățile urbane (apă, canal, energie electrică) sunt disponibile în zona adiacentă (de-a lungul străzii Borcea și în incinta bazei sportive alăturate), permițând branșarea viitoarelor facilități ale parcului la rețelele publice fără extinderi semnificative ale infrastructurii.

- *Accesibilitate:* Terenul are deschidere și **acces direct din strada Borcea** pe latura vestică, pe întreaga lungime a acesteia. Strada Borcea este un drum public urban care asigură legătura zonei cu restul localității, în prezent având o platformă de acces din balast stabilizat (neamenajată complet cu asfalt, dar practicabilă pentru traficul auto și pietonal). Pe latura de sud-est, către baza sportivă alăturată, există o posibilitate de **acces secundar** printr-o fâșie de teren de ~5 m lățime, ce poate fi utilizată atât pietonal, cât și pentru intervenții auto de serviciu. În ansamblu, amplasamentul dispune de o **bună accesibilitate** din rețeaua stradală urbană, având în perspectivă și conectarea directă cu zonele locuite din vecinătate (cartierul de blocuri sau case din proximitate). Acest fapt va facilita integrarea viitorului parc în rețeaua de spații publice a orașului și accesul facil al populației locale.
- *Vecinătăți și relații funcționale:* Zona de studiu este situată într-un context urban preponderent public. **La sud**, imediat adiacent, se află baza sportivă „Venus” care reprezintă o importantă dotare publică de agrement. Contactul direct cu baza sportivă poate genera **sinergii funcționale**: noul parc ar putea deservi publicul ce frecventează baza sportivă și viceversa, creând un pol de recreere extins. **La nord și est**, amplasamentul este mărginit de alte terenuri aflate tot în proprietatea municipalității (posibil terenuri libere neconstruite sau în curs de a fi amenajate în alte scopuri publice). Aceste terenuri publice învecinate oferă oportunitatea unei extinderi pe viitor a zonei de agrement sau dezvoltării unor facilități complementare (de ex. parări, noi trasee de legătură). **La vest**, de-a lungul străzii Borcea, vizavi de amplasament se găsesc parcele cu funcțiuni mixte urbane (locuințe individuale, mici activități comerciale de cartier etc.), care vor beneficia direct de amenajarea parcului. În concluzie, vecinătățile imediate ale zonei propuse sunt compatibile cu funcțiunea de spațiu verde (sport, locuire, alte terenuri publice), neexistând surse majore de disconfort sau incompatibilitate (ex. zone industriale sau infrastructuri periculoase) în apropiere. Integrarea urbanistică a viitorului parc este așadar fezabilă și de dorit, completând rețeaua dotărilor publice din cartier.

Indicatori urbanistici existenți și context local: Municipiul Fetești are o suprafață intravilană totală de aproximativ **12.420.000 m²** (12,42 km²) și o populație de **32.979 locuitori** (conform ultimelor date oficiale disponibile). Suprafața totală a spațiilor verzi înregistrate la nivelul orașului este de circa **466.661 m²**, ceea ce raportează o medie de doar ~14,15 m² spațiu verde per locuitor. Acest indicator este sub nivelul minim de 26 m²/locuitor prevăzut de normativele naționale în vigoare pentru mediul urban, evidențiind o **insuficiență a spațiilor verzi** în Fetești. Terenul

Parcului Trandafirilor (1,568 ha) reprezintă aproximativ 3,3% din totalul suprafețelor verzi existente, iar transformarea sa într-un parc urban modern ar crește ușor proporția de spațiu verde per locuitor și ar contribui la echilibrarea distribuției acestor spații la nivel local. În zona Fetești-Oraș (partea de oraș unde se află amplasamentul), densitatea populației și concentrarea locuințelor individuale fac cu atât mai necesară amenajarea unui parc: locuitorii din vecinătate nu dispun în prezent de un parc amenajat în imediata apropiere, iar amplasamentul studiat este o oportunitate nevalorificată. Situația existentă se caracterizează, așadar, prin: **teren degradat și subutilizat** într-o zonă urbană care ar avea nevoie de spații publice de calitate; inexistența dotărilor recreative; potențial bun de acces și integrare; necesitate de a crește suprafața de spațiu verde pentru comunitatea locală. Aceste aspecte fundamentează intervenția de regenerare propusă.

Delimitarea propusă a zonei de regenerare urbană

Zona de regenerare urbană propusă prin acest studiu este delimitată astfel încât să cuprindă în întregime terenul degradat al Parcului Trandafirilor, în limite logice și eficiente din punct de vedere urbanistic. **Delimitarea zonei** coincide practic cu **perimetrul cadastral al terenului în suprafață de 15.681,44 m²**, având următoarele limite fizice clar recognoscibile:

- **Limita vestică:** aliniamentul străzii **Borcea**, drum public urban ce asigură accesul principal; această limită are lungimea frontului stradal aferent terenului și separă zona de regenerat de restul cartierului (zona construită existentă).
- **Limita sudică:** se învecinează direct cu incinta bazei sportive „**Venus**”, de-a lungul gardului sau aliniamentului care separă terenul propus pentru parc de terenurile bazei sportive. Această limită urmărește proprietatea municipală până la colțul sud-estic al amplasamentului.
- **Limitele nordică și estică:** sunt reprezentate de marginile terenului aflat în proprietatea publică a municipiului, care îl despart de alte parcele adiacente (terenuri publice neamenajate, posibil drumuri de exploatare sau alte delimitări cadastrale). În absența unor repere fizice solide pe teren (deoarece la nord și est pot exista doar bornaje cadastrale sau împrejurări ocazionale), aceste laturi vor fi materializate clar prin viitoarele împrejurări ale parcului și prin alinieri de vegetație sau alei perimetrice ce vor marca hotarul zonei regenerate.

Delimitarea propusă **include integral zona problematică** identificată (terenul viran neamenajat) și nu extinde inutil perimetrul dincolo de această unitate, evitându-se astfel includerea unor suprafețe care nu necesită intervenție. Totuși, dacă se va considera oportun, limitele nord și est (către alte terenuri publice disponibile) ar putea fi ajustate în viitor pentru extinderea parcului

sau a zonei de regenerare, în funcție de planurile municipalității. În prezenta etapă, se propune ca zona de regenerare urbană *Parcul Trandafirilor* să fie exact aria descrisă mai sus, urmând a fi delimitată topografic și înscrisă ca atare într-o hotărâre a Consiliului Local, conform OUG 183/2022.

Conformitatea delimitării cu prevederile legale (OUG 183/2022): Ordonanța 183/2022 stipulează că proiectele de regenerare urbană trebuie să se focalizeze pe zone clar delimitate, care prezintă fie spații publice degradate, fie clădiri/terenuri neutilizate ce afectează coeziunea urbană. Zona propusă respectă pe deplin aceste cerințe: este o unitate teritorială distinctă, aflată în intravilanul localității, cu destinație inițială de spațiu public (parc) – deci eligibilă – însă aflată într-o stare necorespunzătoare (degradată, neamenajată). Nu sunt incluse în perimetru proprietăți private sau zone funcționale active care nu au nevoie de regenerare, deci nu apar suprapuneri care să contravină dreptului de proprietate sau altor reglementări. **Justificarea delimitării** derivă din faptul că întreaga suprafață a terenului identificat necesită intervenție, iar granițele alese (stradă, incinte publice) asigură o **tranziție firească** către țesutul urban din jur. În concluzie, delimitarea zonei de regenerare urbană „Parcul Trandafirilor” este precisă, legal fundamentată și adecvată scopului urmărit, urmând ca pe acest perimetru să se concentreze măsurile de regenerare propuse.

Necesitatea regenerării urbane a zonei și obiectivele propuse

Necesitatea intervenirii prin regenerare urbană în zona Parcului Trandafirilor decurge atât din **diagnosticul situației existente**, cât și din **aspirațiile comunității și ale administrației locale** de a îmbunătăți calitatea mediului urban. În prezent, amplasamentul reprezintă un *gol urban* neatractiv, o resursă nefolosită în mod optim, într-un oraș care se confruntă cu deficit de spații verzi amenajate. Această situație generează o serie de probleme și oportunități ce justifică regenerarea:

- **Eliminarea factorilor de degradare și insecuritate:** Zona, în starea sa actuală (de teren viran), poate favoriza practicile nedorite (depozitări informale de deșeuri, comportamente antisociale) și creează un sentiment de insecuritate sau disconfort pentru locuitorii din jur. Prin amenajarea unui parc supravegheat și întreținut, se elimină aceste aspecte negative, transformând un spațiu abandonat într-unul util și civilizat.
- **Crearea unui spațiu verde public de calitate:** Locuitorii municipiului, în special cei din cartierele apropiate (Fetești-Oraș și zonele învecinate), vor beneficia de un parc nou pentru relaxare, recreere și socializare. **Calitatea vieții urbane** va crește prin oferirea de posibilități de petrecere a timpului liber în aer liber, practicarea de activități sportive

ușoare, plimbări, joacă pentru copii și evenimente comunitare. Acest lucru răspunde direct unei nevoi locale identificate – aceea de a avea mai multe spații publice verzi și locuri de petrecere a timpului liber în Fetești (nevoie evidențiată și în consultările publice realizate la nivel local, conform Strategiei de Dezvoltare Urbană 2021–2027).

- **Îmbunătățirea mediului urban și a indicatorilor de mediu:** Amenajarea parcului va implica plantarea de arbori și arbuști ornamentali, gazonarea și crearea de suprafețe permeabile verzi pe majoritatea celor 1,5 hectare, contribuind la creșterea **suprafeței spațiilor verzi per locuitor**. Vegetația nou introdusă va ajuta la îmbunătățirea calității aerului (reținerea particulelor de praf, producerea de oxigen), la reducerea temperaturilor locale în sezonul cald (prin umbră și evapotranspirație, atenuând efectul de insulă de căldură urbană) și la captarea apei pluviale în sol (reducând riscul de bălți/inundații locale). De asemenea, se va crea un microclimat plăcut și se va spori biodiversitatea urbană prin habitate pentru păsări și insecte. Toate aceste beneficii de mediu sunt aliniate obiectivelor de dezvoltare durabilă și reziliență climatică.
- **Valorificarea potențialului strategic al locației:** Amplasamentul are o localizare strategică, fiind adiacent bazei sportive și aproape de zone locuite. Regenerarea sa într-un parc urban poate **potența atractivitatea generală a zonei Fetești-Gară**, poate crește valoarea imobiliară a proprietăților din jur și poate încuraja și alte investiții (de ex., modernizarea infrastructurii rutiere adiacente, dezvoltarea de mici afaceri compatibile – chioșcuri, terase, etc. – la marginea parcului). În plus, parcul ar putea găzdui evenimente locale (târguri, serbări, activități sportive în aer liber) complementare celor de la baza sportivă, contribuind la **revitalizarea comunitară** a cartierului.
- **Îndeplinirea obiectivelor strategice locale și naționale:** Regenerarea acestei zone răspunde direct unor obiective stabilite în documentele de planificare. Strategia de Dezvoltare a Municipiului Fetești 2021–2027 include priorități referitoare la *îmbunătățirea calității vieții și îmbunătățirea factorilor de mediu*, precum și **regenerarea teritoriului urban** (de exemplu, prin conversia terenurilor degradate în spații utile comunității). Prin amenajarea Parcului Trandafirilor, administrația locală face un pas concret în direcția acestor ținte: crește suprafața de spații verzi, oferă servicii publice noi (spațiu de recreere) și contribuie la dezvoltarea durabilă a orașului. În același timp, inițiativa se aliniază eforturilor naționale de regenerare urbană sustenabilă, putând servi ca model de bună practică la nivel regional.

Având în vedere cele de mai sus, **obiectivul general al regenerării urbane a zonei Parcului Trandafirilor** este transformarea terenului într-un **parc public modern, accesibil și plăcut**, care să

elimine starea de degradare și să aducă valoare adăugată comunității locale. Acest obiectiv general se traduce în obiective specifice precum:

- *Reabilitarea fizică a terenului:* curățarea și nivelarea amplasamentului, îndepărtarea vegetației necontrolate și a eventualelor deșeuri, pregătirea terenului pentru amenajări.
- *Amenajarea peisagistică și funcțională:* crearea de suprafețe verzi amenajate (gazon, flori, masive arbustive), plantarea de arbori de aliniament și arbori decorativi pentru umbră, realizarea unei rețele de alei pietonale care să permită traversarea parcului și accesul facil la diferite zone; instalarea de mobilier urban (bănci, coșuri de gunoi, suporturi de bicicletă), amenajarea unui loc de joacă pentru copii și a unor zone de odihnă pentru vârstnici.
- *Introducerea de facilități comunitare:* în parc se pot include **spații pentru evenimente și activități comunitare** – de exemplu, un mic amfiteatru în aer liber sau o scenă pentru spectacole și activități cultural-artistice (conform propunerilor tehnice, se are în vedere un amfiteatru în aer liber de ~250 m² ca suprafață, destinat evenimentelor comunitare. Acesta va permite organizarea de serbări, proiecții de film, spectacole pentru copii etc. De asemenea, se pot amenaja zone pentru sport și mișcare în aer liber (aparate de fitness urban, terenuri multifuncționale de dimensiuni mici pentru minifotbal/baschet), în funcție de nevoile identificate ale populației.
- *Asigurarea siguranței și accesibilității:* dotarea parcului cu sistem de iluminat public eficient (pentru siguranța pe timp de seară/noapte), cu camere de supraveghere (dacă se consideră necesar) și cu elemente pentru accesibilizare – rampe pentru cărucioare, marcaje tactile pentru nevăzători, indicatoare. Toate zonele și facilitățile parcului trebuie proiectate conform principiului „**design universal**”, pentru a putea fi folosite de către toți cetățenii.
- *Integrarea infrastructurii verzi și a soluțiilor sustenabile:* proiectarea parcului va ține cont de **principiile de dezvoltare durabilă** – de exemplu, utilizarea de materiale ecologice, gestionarea adecvată a apelor pluviale prin zone de retenție naturală (șanțuri vegetate, pavaje drenante), utilizarea surselor de energie regenerabilă pentru iluminat (panouri solare pentru lămpi) etc. Aceste soluții vor crește reziliența parcului la schimbări climatice (de exemplu, zonele joase pot reține temporar apa de ploaie în caz de precipitații extreme, protejând rețeaua de canalizare) și vor reduce costurile de operare pe termen lung.

În ansamblu, **regenerarea Parcului Trandafirilor urmărește revitalizarea completă a zonei**, dintr-un loc abandonat într-un nucleu verde și activ al comunității. Realizarea acestor obiective va avea impact pozitiv direct asupra locuitorilor (prin creșterea gradului de satisfacție față de mediul urban și a sănătății publice datorită creșterii spațiilor pentru mișcare) și asupra imaginii orașului

Fetești (demonstrând preocupare pentru mediu și calitatea vieții). Proiectul se înscrie totodată în prioritățile de dezvoltare teritorială asumate la nivel local și beneficiază de susținere publică.

Încadrarea în documentațiile de urbanism și strategii existente

Delimitarea și propunerile de regenerare pentru zona Parcului Trandafirilor au fost corelate atent cu prevederile documentațiilor de planificare și ale strategiilor deja în vigoare pentru municipiul Fetești, asigurându-se consistența și legalitatea demersului. Mai jos sunt evidențiate principalele aspecte de integrare:

- **Planul Urbanistic General (PUG) al Municipiului Fetești, 2018:** Conform PUG aprobat, amplasamentul studiat este încadrat în zonă de **spații verzi publice (parcuri)**. Această încadrare (notată V în regulamentul local de urbanism) permite realizarea de parcuri și grădini publice, cu un procent minim de spațiu verde amenajat și posibilitatea introducerii de dotări aferente (alei, mobilier urban, mici construcții P+E pentru administrație parc sau chioșcuri, etc.). Propunerea de regenerare respectă integral destinația impusă de PUG – nu se schimbă funcțiunea zonei, ci dimpotrivă, se aduce la îndeplinire vocația sa de spațiu verde. Indicii urbanistici propuși se situează mult sub valorile maxime admise pentru zone verzi, deci nu există risc de supraconstruire. Reglementările de înălțime și aliniament ale PUG sunt respectate – nu se propun clădiri care să iasă din profilul zonei (doar parter eventual pentru anexele parcului). În concluzie, documentația de față se **încadrează în prevederile PUG** și nu necesită derogări sau modificări ale acestuia; dimpotrivă, contribuie la implementarea unei prevederi a PUG (amenajarea unui parc pe acel amplasament).
- **Strategia de Dezvoltare Urbană (SDU) Fetești 2021–2027:** Strategia locală identifică o serie de obiective strategice relevante pentru acest demers, între care: *îmbunătățirea calității vieții locuitorilor, dezvoltarea infrastructurii edilitare și de servicii publice, regenerarea spațiilor urbane degradate și protecția mediului*. Regenerarea Parcului Trandafirilor se aliniază mai multor obiective specifice și direcții de acțiune din SDU. De exemplu, în axa strategică privind mediul și spațiile publice, strategia stipulează necesitatea **creșterii suprafeței spațiilor verzi și amenajării de noi zone de agrement** pentru populație, ca măsură de creștere a atractivității orașului și de combatere a migrației (prin oferirea de facilități care fac orașul mai plăcut de locuit). De asemenea, în capitolul privind dezvoltarea urbană integrată, strategia subliniază importanța **regenerării terenurilor neutilizate** din intravilan și reconversia lor funcțională în beneficiul comunității. Prin urmare, proiectul propus este în deplină concordanță cu viziunea de dezvoltare a municipiului: el va contribui la atingerea Țintelor asumate pentru 2027, aducând un plus de spațiu verde/locuitor și creând un nou punct de interes pe harta orașului. Strategia de

Dezvoltare Urbană include Parcul Trandafirilor pe lista proiectelor prioritare (dacă nu explicit, atunci implicit prin tipologia sa), iar implementarea lui va constitui un rezultat concret al strategiei.

- **Alte documente și inițiative relevante:** La nivel național, *Politica Urbană a României* și alte programe (ex: Planul Național de Redresare și Reziliență – PNRR, prin componenta dedicată dezvoltării urbane verzi) încurajează orașele să identifice zone de regenerare și să acceseze finanțări pentru reabilitarea lor. Delimitarea zonei Parcului Trandafirilor ca zonă de regenerare urbană corespunde acestor inițiative. De altfel, **OUG 183/2022** a fost emisă tocmai pentru a crea cadrul necesar finanțării proiectelor de acest gen – iar municipiul Fetești, având acum acest studiu, va putea aplica pentru fonduri (naționale sau europene) destinate regenerării urbane. Hotărârea Consiliului Local de aprobare a prezentului studiu și de **instituire oficială a zonei de regenerare urbană „Parcul Trandafirilor”** va constitui documentul de bază pentru eligibilitatea la finanțare. În plus, se va ține cont de normele tehnice și standardele de calitate aplicabile spațiilor verzi (conform Legii 24/2007 privind spațiile verzi urbane și actelor subsecvente) – proiectul de amenajare a parcului va respecta aceste normative, asigurând astfel conformitatea legală.

Prin corelarea cu planurile și strategiile menționate, se asigură că demersul de față nu este unul izolat, ci integrat în **direcția de dezvoltare coerentă a municipiului Fetești**. Astfel, regenerarea Parcului Trandafirilor devine o verigă dintr-un ansamblu mai larg de acțiuni menite să transforme orașul într-unul mai competitiv, mai verde și mai prietenos cu locuitorii săi.

Concluzii și recomandări

Concluzie principală: Studiul de față a demonstrat că zona *Parcul Trandafirilor* îndeplinește criteriile pentru a fi declarată *zonă de regenerare urbană* și a evidențiat importanța revitalizării acestui amplasament pentru comunitatea locală. Delimitarea propusă – acoperind o suprafață de ~1,568 ha între strada Borcea și baza sportivă „Venus” – este justificată de starea actuală de degradare a terenului și de potențialul mare de îmbunătățire urbanistică prin amenajarea unui parc public. Implementarea proiectului de regenerare pe această zonă va aduce beneficii semnificative: crearea unui nou spațiu verde amenajat, creșterea gradului de confort urban, stimularea activităților comunitare și sportive, precum și îmbunătățirea indicatorilor de mediu și sănătate publică. Prin această intervenție, Municipiul Fetești face un pas important către atingerea ȋntelor sale de dezvoltare durabilă și către îndeplinirea obligațiilor legale privind suprafața de spațiu verde per locuitor.

Recomandări pentru etapele următoare: Pentru materializarea cu succes a regenerării urbane a Parcului Trandafirilor, se recomandă parcurgerea următoarelor acțiuni:

1. **Aprobarea oficială a delimitării zonei:** Consiliul Local Fetești ar trebui să aprobe prin hotărâre acest **Studiu Urbanistic de Delimitare** și să consacre zona ca zonă de regenerare urbană prioritară. Aceasta va oferi baza juridică necesară pentru demararea proiectelor și pentru accesarea finanțărilor guvernamentale sau europene.
2. **Identificarea surselor de finanțare:** Având delimitarea și documentația justificativă, administrația locală poate pregăti aplicații de finanțare. OUG 183/2022 facilitează finanțarea proiectelor de regenerare – de exemplu, prin programe naționale sau prin fonduri din PNRR și POR (2021-2027). Este esențială întocmirea unui proiect tehnic detaliat (PT+DE) pentru amenajarea parcului și depunerea lui spre finanțare.
3. **Proiectare detaliată participativă:** În etapa de proiectare tehnică, se va continua abordarea integrată și participativă. Implicarea comunității locale în definirea ultimelor detalii (de pildă, ce tip de loc de joacă preferă, ce fel de evenimente ar dori în parc) va asigura că amenajarea corespunde așteptărilor. Deja principiile sustenabile au fost incluse (ex.: gestionarea apelor pluviale, eficiența energetică), acestea trebuie menținute și aprofundate la nivel tehnic.
4. **Implementarea lucrărilor de amenajare:** Odată obținute fondurile, lucrările de execuție ar trebui să fie realizate etapizat, cu minimul de disconfort pentru populație. Se va urmări respectarea proiectului și a normelor de calitate, precum și protecția mediului pe durata șantierului (limitarea poluării, protejarea arborilor existenți de valoare etc. Termenul de realizare ar trebui corelat cu sezonabilitatea (plantările de vegetație se fac optim în anumite perioade).
5. **Administrare și întreținere pe termen lung:** Regenerarea urbană nu se încheie odată cu finalizarea construcției parcului, ci continuă cu faza de **operare și întreținere**. Primăria va trebui să asigure un plan de întreținere regulată (cosit, toaletare arbori, reparații mobilier) și pază/monitorizare a parcului, pentru ca acesta să rămână în stare bună și sigur pentru public. Implicarea comunității locale în activități de supraveghere informală sau programe de voluntariat pentru curățenie poate fi de ajutor.

În concluzie, **Zona de regenerare urbană „Parcul Trandafirilor”** are potențialul de a deveni un exemplu de bună practică în regenerarea unui spațiu degradat într-un parc modern, cu beneficii multiple pentru oraș. Printr-o abordare integrată și colaborativă – implicând autorități, comunitatea locală și alți actori interesați – această inițiativă poate transforma Feteștiul într-un spațiu urban mai vibrant, sănătos și sustenabil. Eforturile trebuie susținute și monitorizate în continuare, pentru a asigura că beneficiile obținute sunt **durabile** și că răspund în mod real

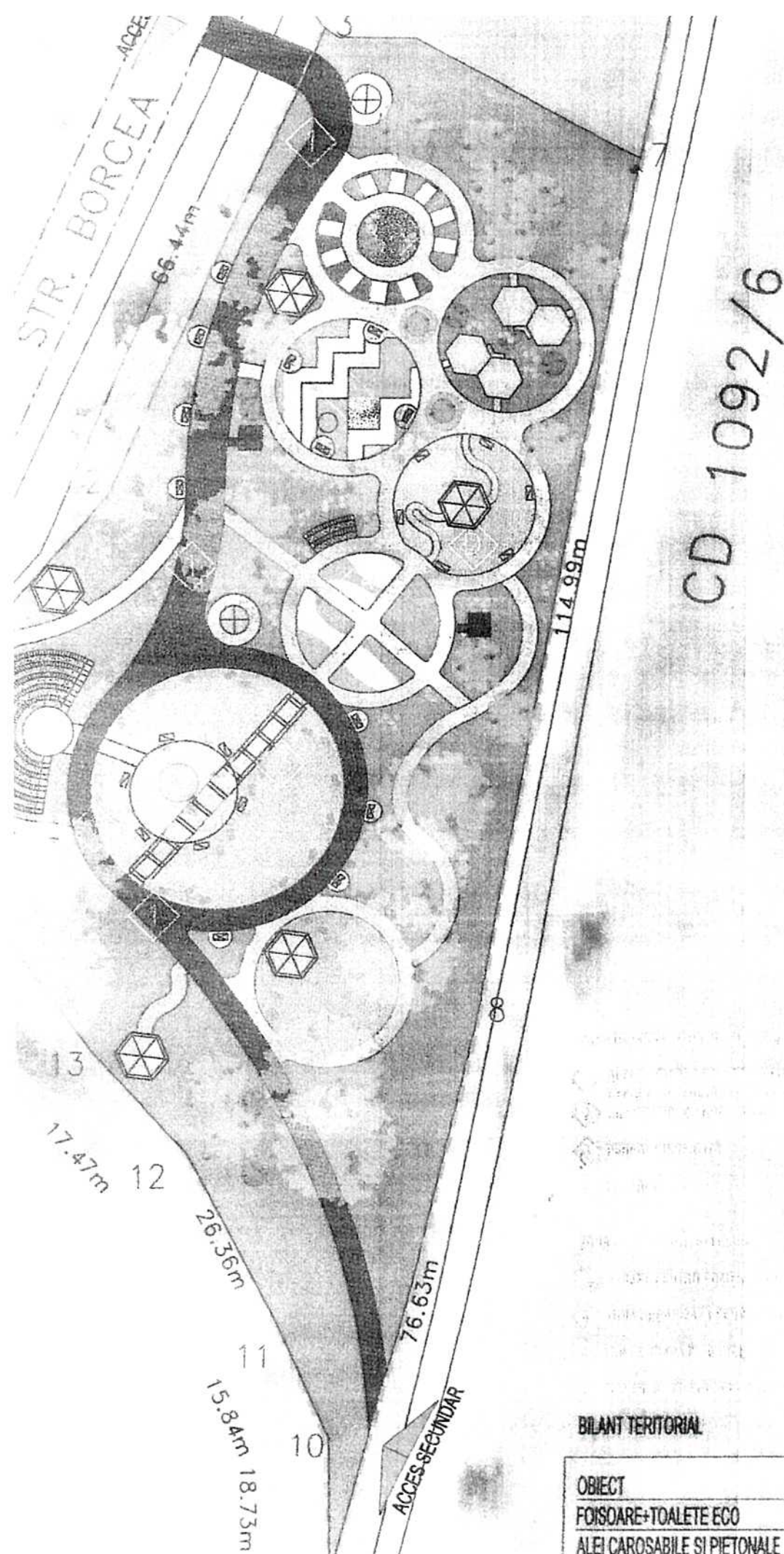
nevoilor și așteptărilor locuitorilorfile-wj7dwcyjhm8nzv8f9mxp7b. Realizarea Parcului Trandafirilor va marca o etapă importantă în procesul mai larg de modernizare urbană a municipiului Fetești, contribuind la crearea unui oraș pentru oameni, în care spațiile verzi și publice ocupă un loc central în viața comunității.

Bibliografie și surse de documentare:

- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 183/2022 privind stabilirea unor măsuri pentru finanțarea unor proiecte de regenerare urbană și normele aferente.
- Politica Urbană a României 2022 și documente ale Băncii Mondiale privind dezvoltarea urbană integrată (consultate pentru principii și direcții strategice).
- Strategia de Dezvoltare Urbană a Municipiului Fetești 2021–2027 (document consultativ local).
- Planul Urbanistic General al Municipiului Fetești, aprobat 2018, și Regulamentul Local de Urbanism aferent.
- Registrul Local al Spațiilor Verzi Fetești (date privind suprafețe și tipuri de spații verzi existente).

Elaborat,

Arh.urb.Laurențiu Remus Diaconu



726400

COORDONATE STE
Parcela (1) TEREN AFERENT IMC

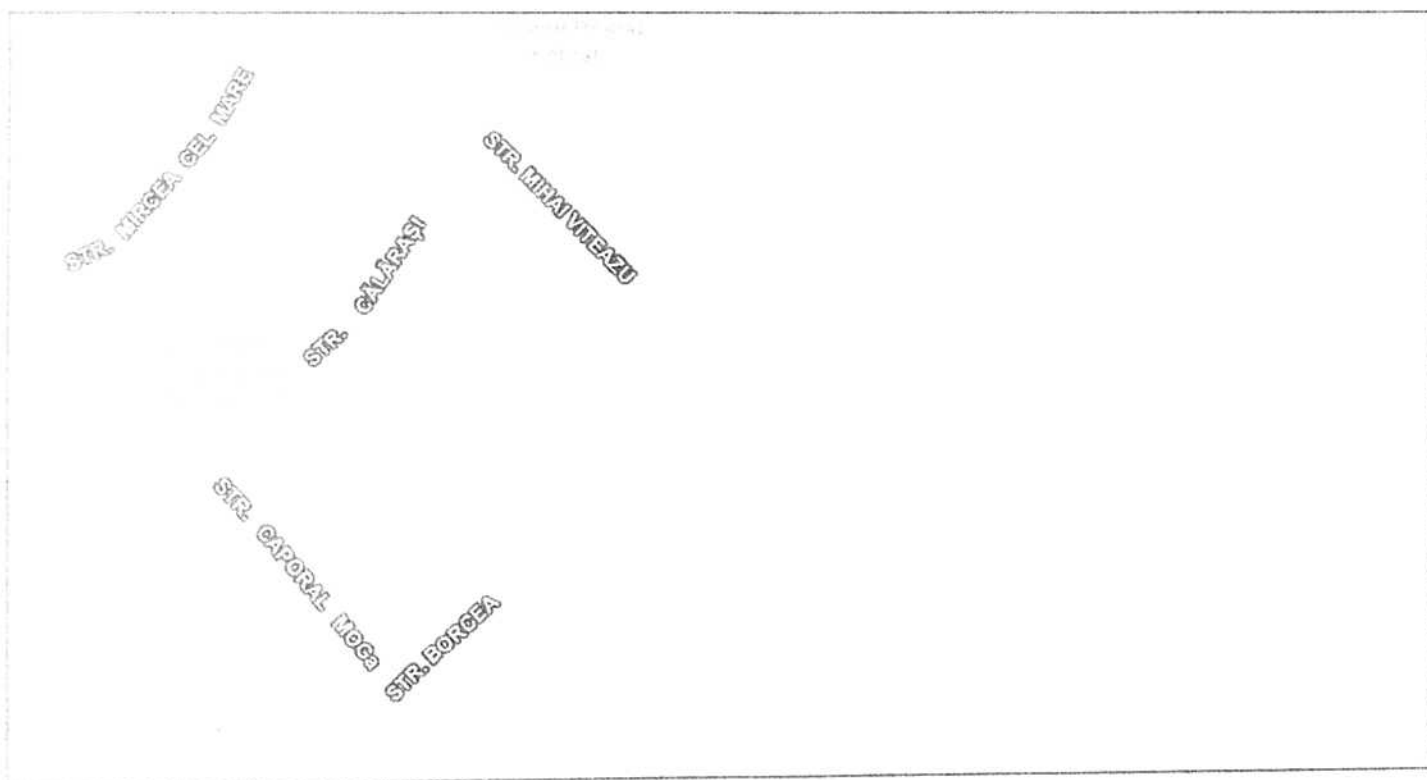
Nr. Pct.	Coordonate pct.de con	
	X [m]	Y [m]
1	322727.970	726240.8
2	322762.151	726270.7
3	322823.265	726296.6
4	322846.745	726278.8
5	322955.963	726341.3
6	322946.028	726365.0
7	322808.901	726338.1
8	322893.696	726317.9
9	322619.238	726299.7
10	322637.957	726299.3
11	322652.328	726282.6
12	322675.775	726280.6
13	322888.862	726269.0
S(1)=15681.44mp P=752.652r		

BILANT TERRITORIAL

OBIECT	Sconstruita	POT
FOISOARE+TOALETE ECO	295,65 mp	1,89%
ALEI CAROSABILE SI PIETONALE	2645,60 mp	16,87 %

FIȘĂ TEREN SPAȚIU VERDE

1. AMPLASAMENT TEREN SPAȚIU VERDE



2. ADRESA: str. Borcea nr. 1

(Parcul Trandafirilor)

0 140 m

3. DEȚINĂTORI ȘI SITUAȚIE JURIDICĂ TEREN SPAȚIU VERDE

Proprietar / Deținător spațiu verde	Tip proprietate	Mod administrare	Cat. Fol.	Reglementare urbanistică*	Sup. măsurată (mp)		Total sp. Verde	Obs.
					Teren exclusiv	Teren indiviziune		
Consiliul local	domeniu public	public	CC	V1	17845.9		17845.9	-

*Reglementările urbanistice aferente spațiilor verzi au fost stabilite conform PUG

4. DESCRIERE CONSTRUCȚII EXISTENTE PE TEREN SPAȚIU VERDE

Proprietar / Deținător construcții	Tip proprietate	Mod administrare	Nr. Corp.	Cod grupă destinație**	Suprafața construită la sol (mp)	Obs.
-	-	-	-	-	-	-

**Conform Ordin nr. 534 din 1 octombrie 2001 privind aprobarea Normelor tehnice pentru introducerea cadastrului general

5. ECHIPAREA EDILITARĂ A TERENULUI ☒A ☐C ☒t ☒E ☐G ☐T

6. DATE PRIVIND VEGETAȚIA EXISTENTĂ PE TEREN SPAȚIU VERDE

6.1. Descriere vegetație: iarbă, vegetație spontană

6.2. Grad de întreținere: **degradat**

6.3. Vegetație arborescentă existentă

Acer, Morus, Populus, Quercus

7. DOCUMENTE EMISE CU PRIVIRE LA TERENUL SPAȚIU VERDE ȘI CONSTRUCȚIILE EXISTENTE

Nu este cazul.

Întocmit: Iulian Iordache

Expert G/S

Data: februarie 2018

Verificat: Dr. Dan-Adrian Chelaru

Expert mediu și dezvoltare durabilă

Data: februarie 2018