



Plan Urbanistic Zonal

**Strada Barbu Văcărescu nr 110-112
(fosta Barbu Văcărescu nr 120-144 și 132-138, str.
Ramuri Tei nr 1E), Sector 2, București**

CUPRINS

Inițiatorul documentației de urbanism:
PROMOIMOB DEVELOPMENT SRL

Ilustrarei 3D
Aim Studio
arh. Iulian Ungureanu

Gridspace Architecture
arh. Emilian Șelaru
arh. Ionuț Cășuneanu

Elaboratorul documentației de urbanism:
AGORAPOLIS SRL

Șef de proiect:
urb. Mihaela PUȘNAVA

Echipă elaborare:
urb. Mihaela Pușnava
urb. Teodor Manea

A. Localizare - încadrare în zonă, teritoriu

B. Evoluția zonei

C. Încadrare în PUG și PUZ Sector 2

D. Situația existentă

E. Studii de fundamentare

F. Caracteristici imobiliare București

G. Propuneri de reglementare urbanistică

H. Ilustrare de mobilare

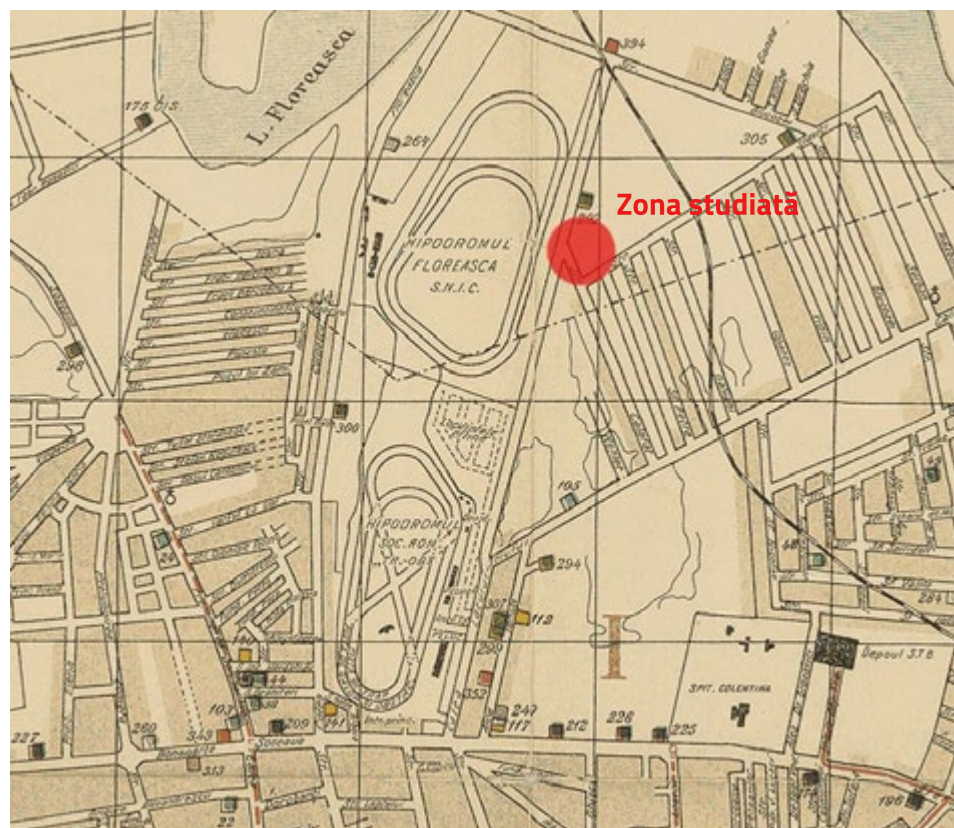
A. Localizare, încadrare în zonă și la nivelul orașului



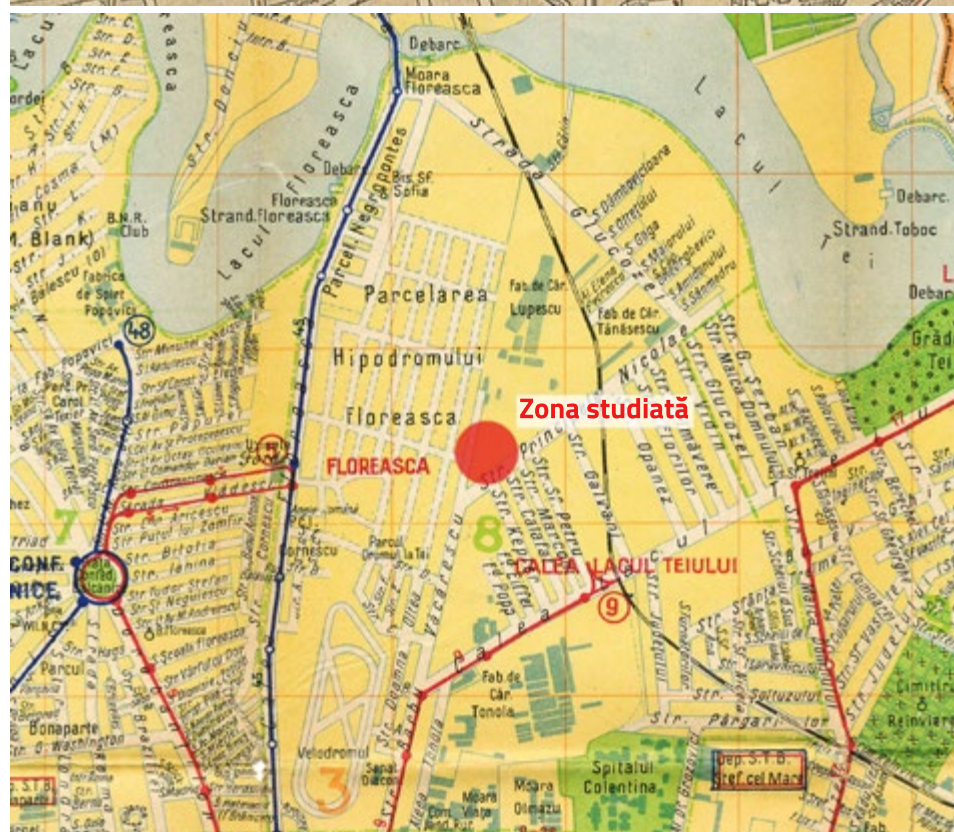
TERENUL care a generat PUZ se află în zona nordică a municipiului București și face parte dintr-o zonă aflată în tranziție de la una cu caracter industrial (specific anilor 1900 - 1990) într-un areal cu specific mixt - comercial, rezidențial și servicii. Acesta este delimitat de străzile Barbu Văcărescu la vest, strada Ramuri Tei la sud-est și Mihail Glinka la nord.

Imobilul se află la 1 km nord de Inelul median de circulație al municipiului București (Șoseaua Ștefan cel Mare și stația de metrou Ștefan cel Mare), la 2 km sud de Promenada Mall, 2 km est de Parcul Regele Mihai I (Herăstrău), respectiv la 1 km vest de parcul Tei. Centru Vechi se află la aproximativ 3,5 km sud, iar aeroportul Băneasa se află la 5 km nord - vest.

B. Evoluția zonei



Încadrare în Planul industrial al Orașului București, anul 1928 - la vest de zona studiată se observă Hipodromul Floreasca.



Încadrare în Harta de transport a Municipiului București, anul 1938 - la vest de zona studiată apare configurată parcelarea pentru zona locuințelor colective Floreasca.

- anii **1900** - zonă industrială cuprinzând fabrici de cărămidă și diferite ateliere și depozite asociate acestora, la marginea orașului

- **perioada socialistă** - zonă cu specific industrial cu ateliere și depozite

- anii **1990-2000** - tranziție către zone comerciale și servicii

- **în prezent** - centre comerciale, servicii și terenuri virane

Istoric, zona face parte din țesutul industrial-servicii, însă prin localizarea la intersecția a 3 tipuri de țesut se conturează

vocația de zonă funcțională mixtă.



C. Încadrare în PUG și în PUZ Sector 2

conform PUG:

- **CB3** - subzona polilor urbani principali
POT = 70%
CUT = 4,5 mp ADC/mp teren
RH = distanța dintre aliniamente
- **A2b** - subzona unităților industriale și de servicii.
POT = 80%
CUT = 15 mc/mp teren
RH = 20 m



Încadrare în PUG Mun. București

conform PUZ Sector 2 (în prezent suspendat):

- **CB3** - Subzona polilor urbani principali care grupează funcțiuni complexe și care au fost stabilite și-au preluat din P.U.G:
POT = 70%
CUT = 4,5 mp ADC/mp teren
RH = conf. aviz AACR
- **CB3.1** - subzona polilor urbani principali care grupează funcțiuni complexe și care se stabilesc prin prezenta documentație de urbanism:
POT = 70%
CUT = 4,5 mp ADC/mp teren
RH = conf. aviz AACR



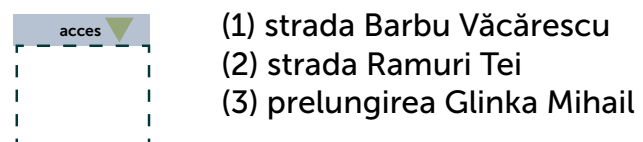
Încadrare în PUZ Sector 2

D. Situația existentă

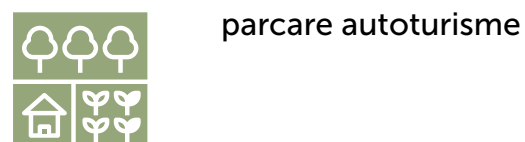
Suprafață teren:



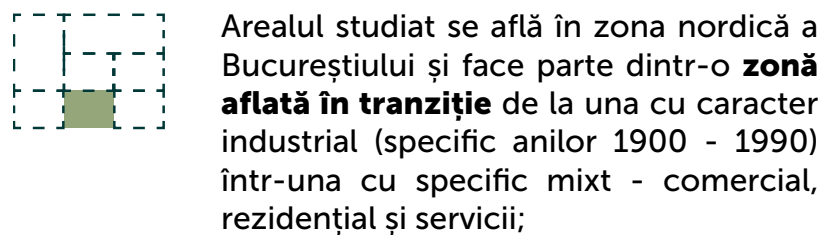
Deschidere la artere de circulație



Utilizare actuală:

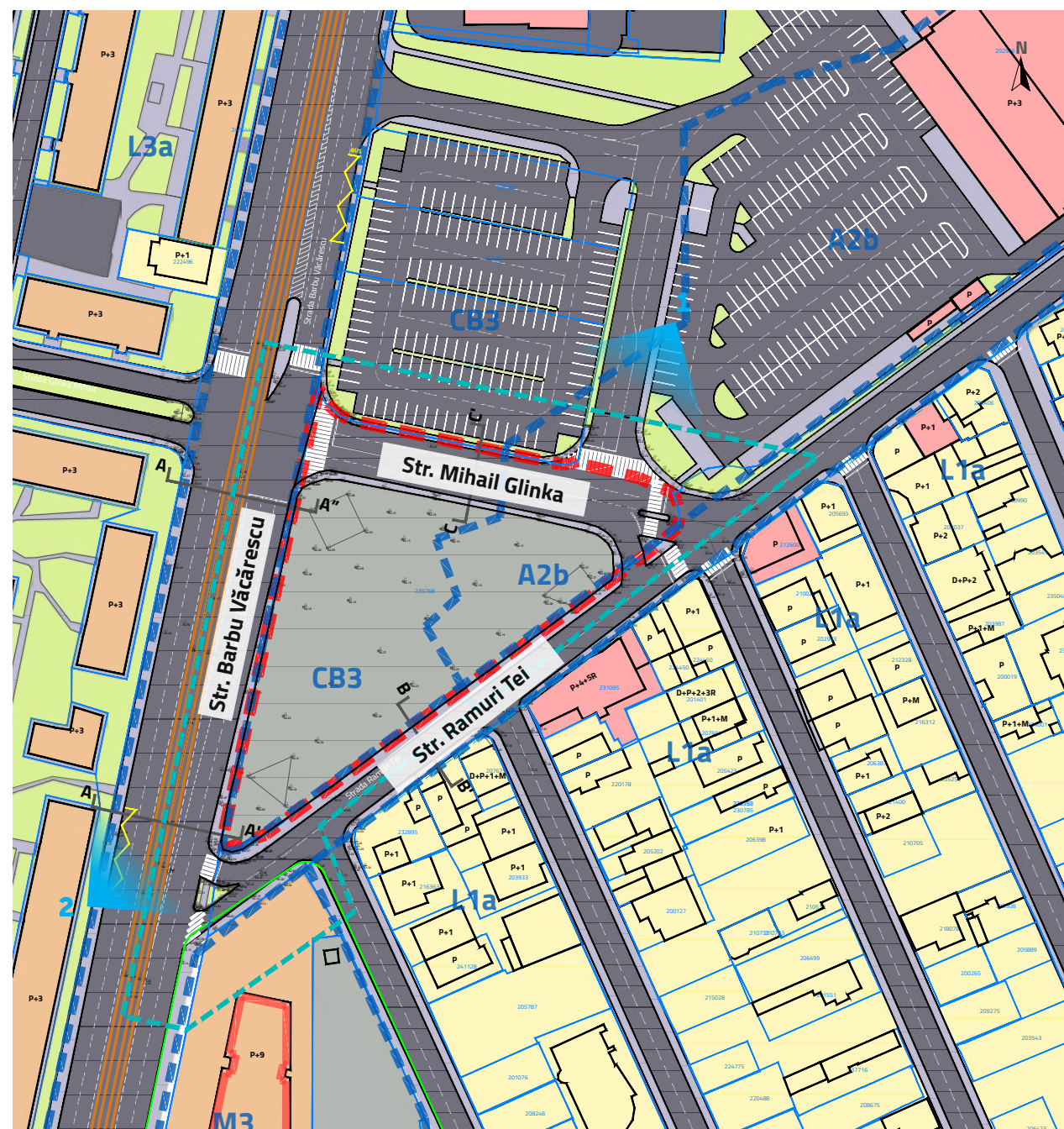


Caracteristici zonă:



Condiționări:

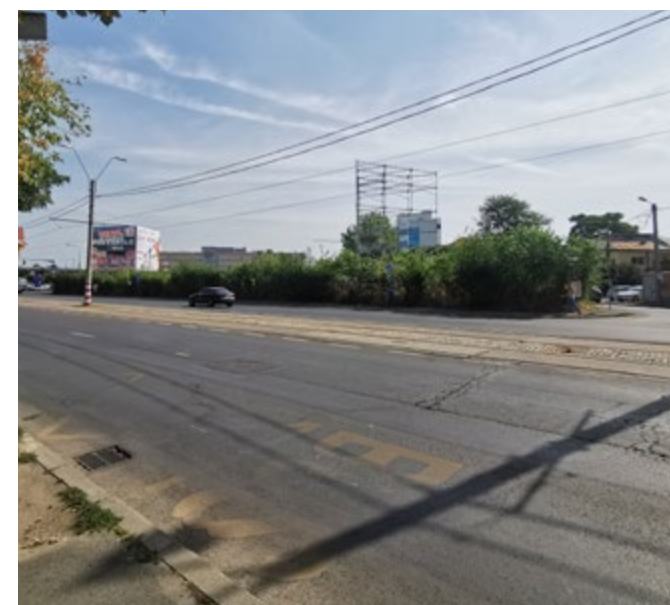
Servitute de vedere 10 metri lățime de-a lungul străzii Ramuri Tei în favoarea Kaufland



Situația existentă



1 - Imagine către terenul care a generat PUZ dinspre acces parcare Kaufland



2 - Imagine către terenul care a geerat PUZ dinspre strada Barbu Văcărescu

E. Studii fundamentare

Studiul geotehnic

Studiul geotehnic a fost realizat de Rockware Utilities SRL în baza a două foraje realizate pe amplasament, până la adâncimea de 6 metri. **Categoria geotehnică rezultată în urma analizei este 1-2, cu risc geotehnic redus.**

Nivelul hidrostatic nu a fost întâlnit până la nivelul de 6 metri săpat. În perioadele cu precipitații abundente nivelul hidrostatic poate să prezinte oscilații nesemnificative. Apa nu are influență asupra fundațiilor sau asupra terenului de fundare.

Studiul topografic

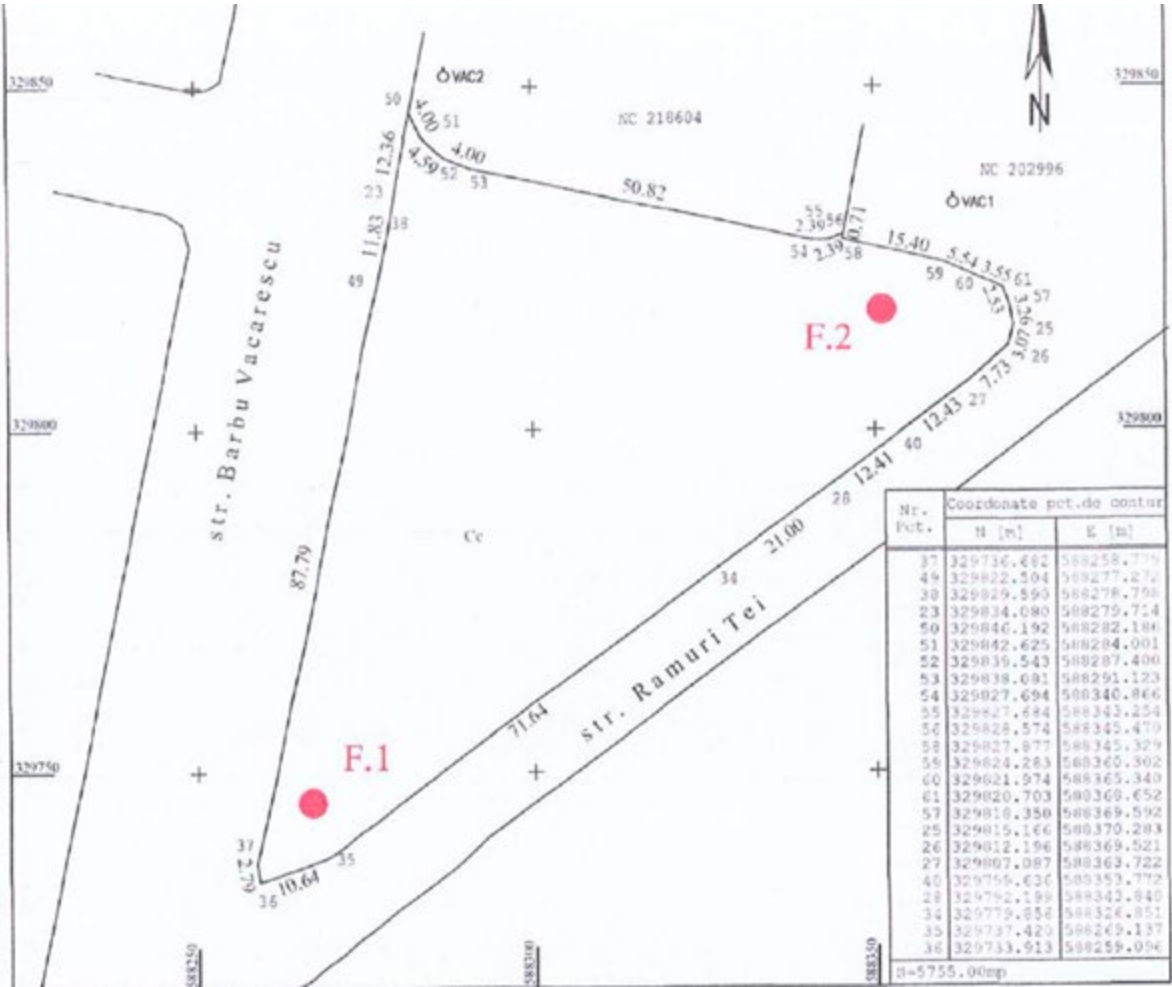
Conform studiului realizat de firma Geodetics Sys SRL, terenul este relativ plat, situat la cota medie de 84 metri și la aproximativ 60-70 cm mai sus față de cota circulațiilor pietonale care delimitează terenul care face obiectul reglementărilor urbanistice.

Studiul de echipare edilitară

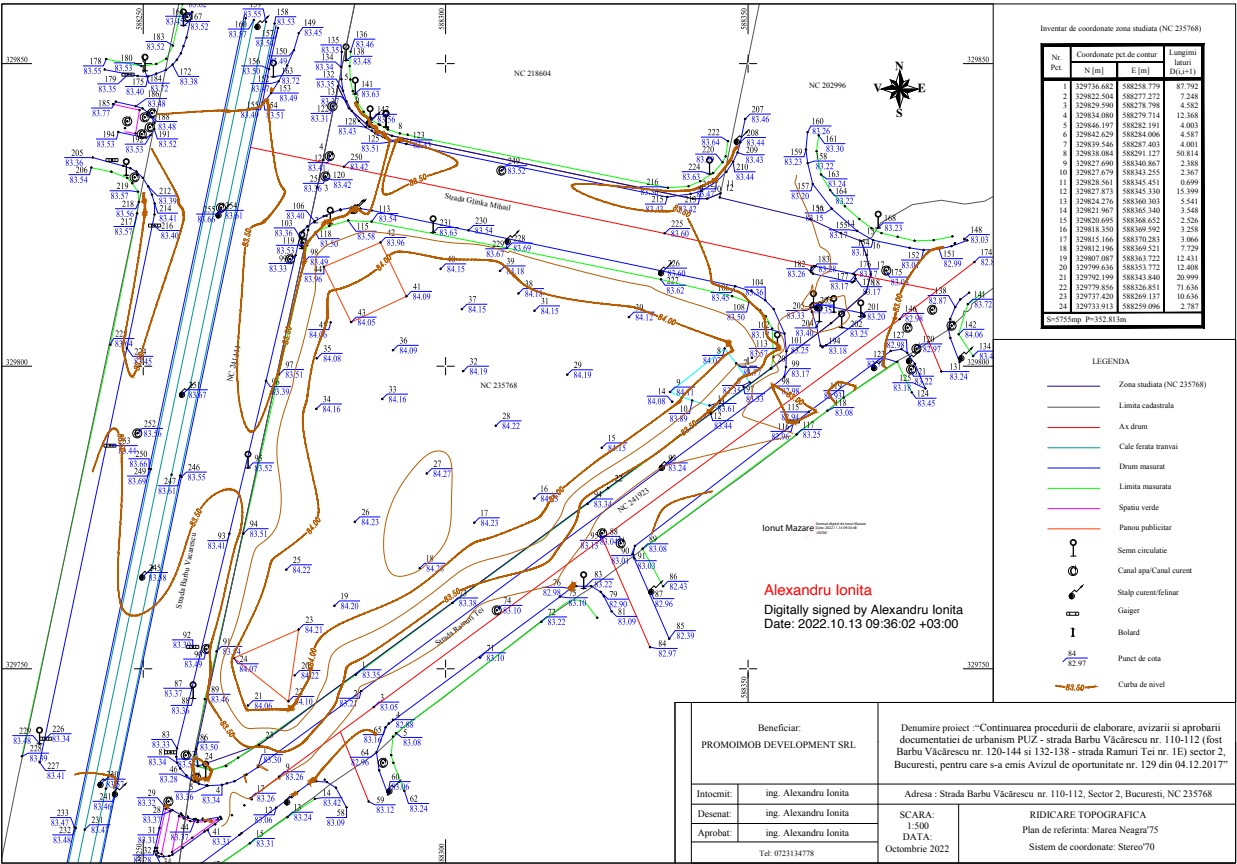
Amplasamentul beneficiază de rețele edilitare de-a lungul laturilor sale, astfel încât asigurarea utilităților va putea fi realizată.

Amplasamentul este traversat de o conductă dezafectată de canalizare care va fi îndepărtată la momentul edificării.

Soluția de asigurare a utilităților a fost avizată favorabil cu avizul Comisiei de Pre-coordonare Rețele nr 3/15.04.2021



amplasamentul forajelor geotehnice realizate pe amplasament



ridicarea topografică avizată de OCPI București

E. Studii fundamentare

Studiul de trafic și circulații

Intersecțiile Mihail Glinka cu Barbu Ștefănescu și Ramuri Tei cu Mihail Glinka nu sunt optimizate, cauzând cozi de trafic și având niveluri de serviciu între B și F.

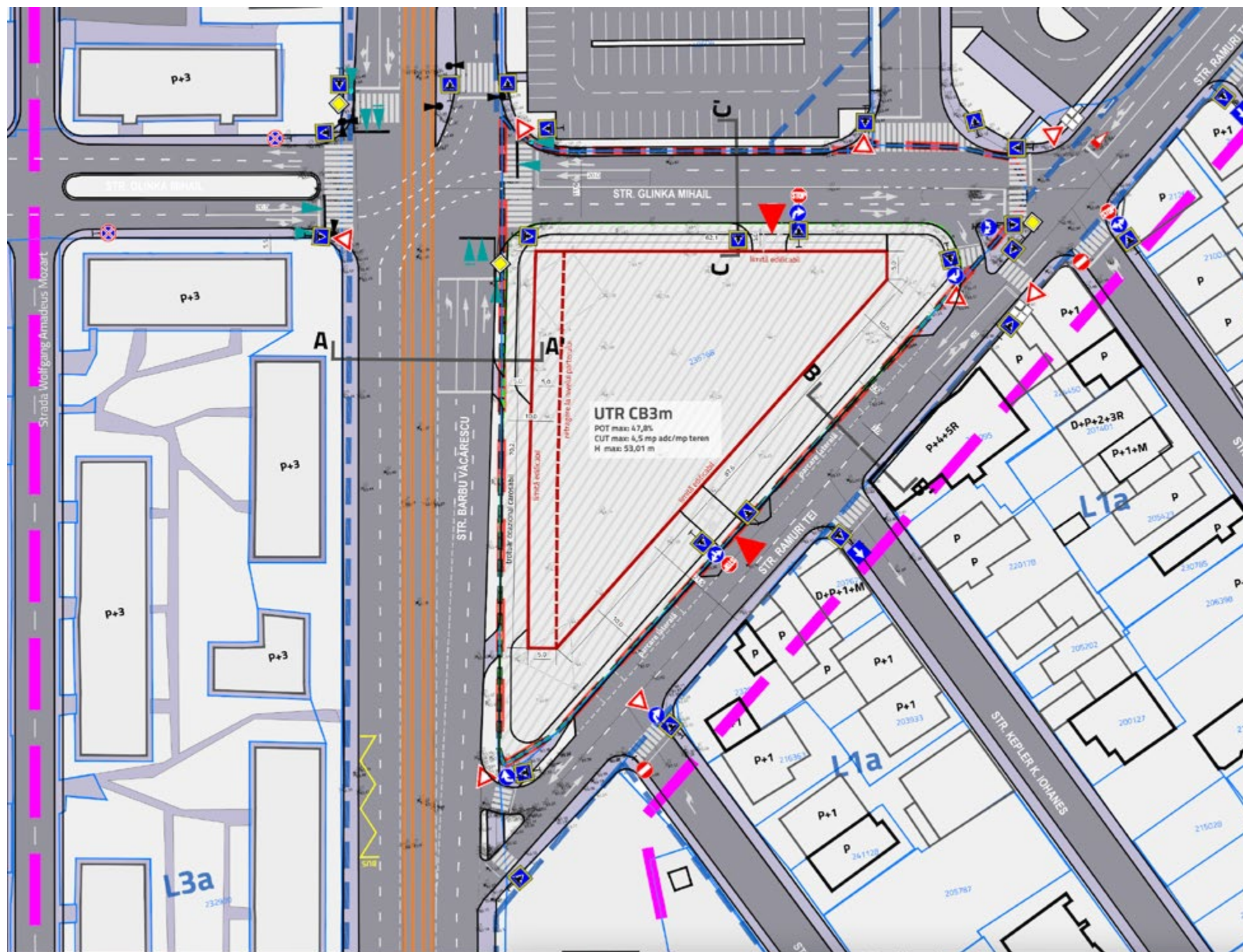
- **parcări nereglementate** pe Mihail Glinka în proximitatea intersecției cu Barbu Văcărescu;
- **timpii de verde** alocat fluxurilor de pe Mihail Glinka **sunt mici** în raport cu fluxurile de trafic;
- **lipsa de vizibilitate din intersecția Mihail Glinka cu Ramuri Tei** conduce la formarea de cozi care blochează uneori intersecția Barbu Văcărescu cu Mihail Glinka;

Intersecțiile au capacități de a prelua fluxuri de trafic adiționale, fiind necesare măsuri pentru optimizarea fluenței traficului.

Propuneri pentru optimizarea traficului:

- **schimbarea relației de prioritate la intersecția Mihail Glinka cu Ramuri Tei** cu prioritate pentru direcția Mihail Glinka către Ramuri Tei și Ramuri Tei către Barbu Ștefănescu (prin Glinka);
- **interzicerea parcării laterale pe Mihail Glinka** între Mozart și Barbu Văcărescu;
- **creșterea timpului de verde** al străzii Mihail Glinka de la 24 de secunde la 32 de secunde
- realizarea unor **marcaje de ghidare pentru relațiile de stânga** pe Barbu Văcărescu de pe str. Mihail Glinka
- **lărgirea străzii Ramuri Tei la 4 benzi pe tronsonul parării centrului comercial Kaufland** (gabaritul propus prin PUZ Sector 2).

Modelul de trafic a luat în calcul realizarea a **două accesuri carosabile pe terenul care a generat PUZ**, conform avizului Comisiei de Circulații nr 5549/23.04.2019, unul cu relație de dreapta din Mihail Glinka și unul cu relație stânga-dreapta din Ramuri Tei. Numărul de autovehicule generat de dezvoltare și luat în calcul a fost de **432 autovehicule**, calculat în baza HCGMB 66/2006.



Planul de circulații propus, conform modelului de trafic rezultat

E. Studii fundamentare

Studiul de altimetrie

Amplasamentul se află pe 3 direcții de perspectivă principale: dinspre Șoseaua Ștefan cel Mare, dinspre Calea Floreasca, din strada Ramuri Tei.

Există 3 repere de înălțime în zonă aflate la intersecția străzilor principale, cu care amplasamentul se află în relație de corespondență: Euro Tower (P+18), One Verdi Park (P+18), One Floreasca City (P=18 - P+20).

Blocul de la sud - The Address 102 are un regim P+10;

În consecință:

Frontul de la strada Ramuri Tei este necesar să fie realizat retras, astfel încât distanța până la frontul opus să fie cel puțin egală cu înălțimea acestuia. **H max al frontului neretras = 21,5 metri** (distanța până la frontul opus).

Frontul de la strada Barbu Văcărescu necesită un regim de înălțime de minimum 35 metri, pentru a nu crea o linie a orizontului descendentă dinspre sud către intersecția cu Mihail Glinka, având în vedere faptul că blocul de la sud "102 The Address" are un regim de înălțime P+10.

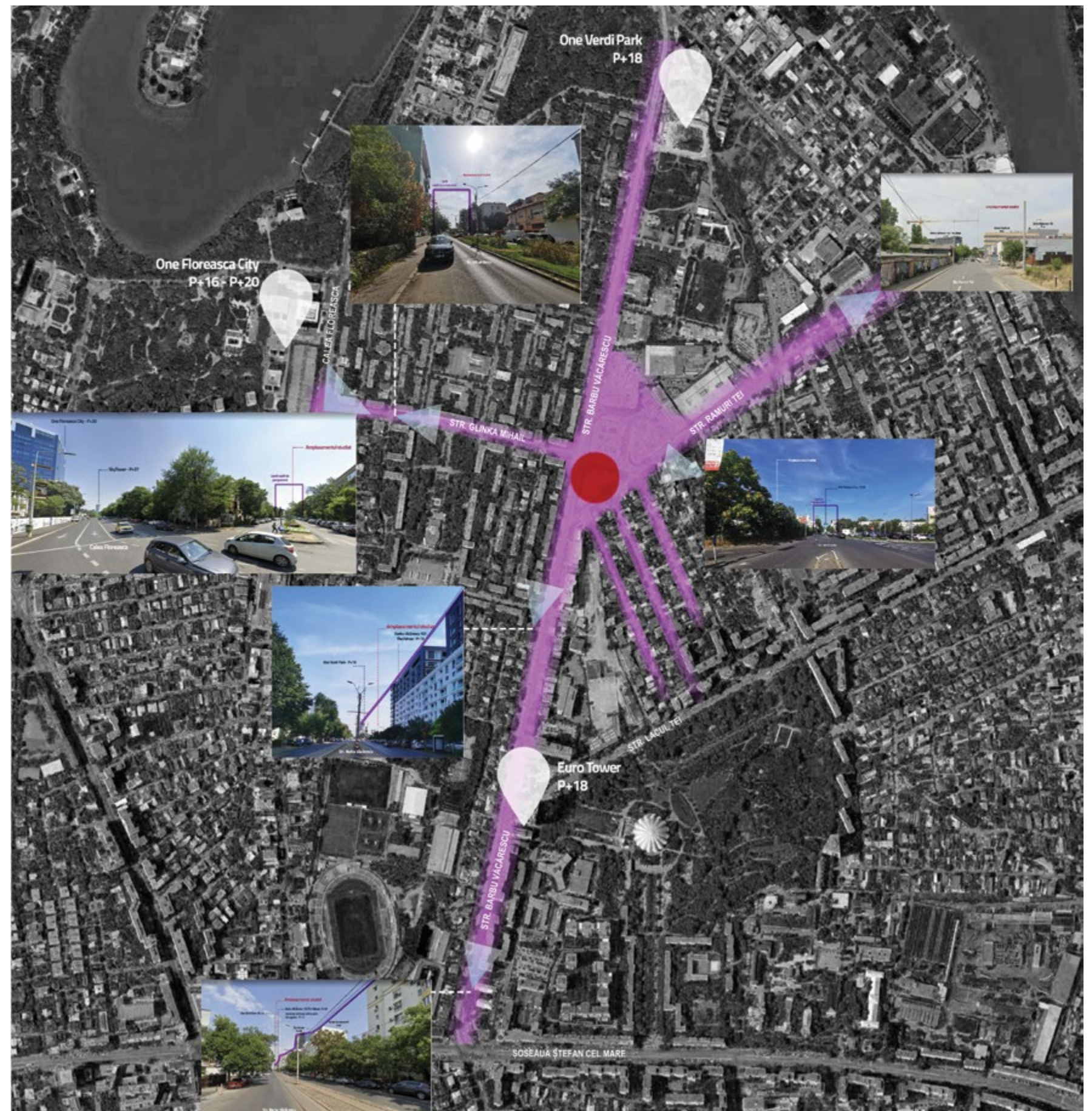
Poziționarea apropiată de limita carosabilului de la strada Glinka va permite o vizibilitate mai bună din direcția vestică din Str. Mihail Glinka dinspre est.

Condiționare AACR - limită H max = 53 metri.

În concluzie, se constată faptul că amplasamentul impune, din punctul de vedere al localizării, un regim de construire înalt. În plus, se va urmări ca tratarea arhitecturală a fațadelor să folosească linii, ritmuri și materiale care să favorizeze o percepție verticală.

Studiul de însorire

Având în vedere amplasarea favorabilă în raport cu fondul locativ existent - la nord-vest de locuințele individuale și la est, cu o distanță de minim 30 metri față de cele colective, condițiile de însorire nu sunt afectate de propunerea de edificare a amplasamentului.



reperele de vizibilitate la nivelul arterelor de circulație din zona terenului studiat

F. Tendințe imobiliare București

date de piață

Segmentul spațiilor de birouri

Zona **Floreasca - Barbu Văcărescu reprezintă a două zonă din București** după nr. de metri pătrați disponibili, cu 569.700 metri, prima fiind zona Centru-Vest cu 579.600 metri pătrați.

Suprafața totală destinată spațiilor de birouri aflată în construcție, cu termen de finalizare 2022-2023 este de aproximativ 134000 mp, valoare **mult inferioară anilor precedenți**, pe fondul blocării PUZ-urilor de sector și a situației incerte privind autorizarea pe termen mediu. Acest aspect se traduce printr-o apreciere a valorii imobiliare a ansamblurilor de birouri i o creștere a chiriilor.

Cererea pentru spații de birouri este una în creștere, cu aproximativ 32% față de anul 2021, însă este deocamdată la un nivel inferior celui dinainte de pandemie, pe fondul sistemului de muncă remote și hibrid implementat de majoritatea companiilor în perioada pandemiei și menținut parțial sau total și după aceasta.

Cele mai importante proiecte de spații de birouri din București sunt:

- One Cotroceni Park II - 35.000 mp, dezvoltat de One United Properties;
- U-Center II - 32.000 mp, dezvoltat de Forte Partners;
- Equilibrium II - 20.000 mp, dezvoltat de Skanska.

În proximitatea zonei studiate există 3 clădiri/ansambluri de referință pentru dezvoltările recente:

- Euro Tower - construcție de birouri,
- One Verdi Park - ansamblu rezidențial cu servicii și comerț la parter,
- One Floreasca City - ansamblu rezidențial, birouri și servicii.

Acestea indică **potențialul zonei - segmentul de birouri și rezidențial premium.**

Segmentul rezidențial

Factorii geo-politici și cei socio-economici care s-au manifestat încă de la începutul anului 2022 au creat condiții neprielnice pentru creșterea sectorului rezidențial: creșteri de dobânzi, creșterea prețului materialelor de construcții, inflația, războiul din Ucraina.

Chiar și în condițiile acestea **în primele 3 trimestre ale lui 2022** s-au înregistrat valori ale **vânzărilor de locuințe (noi și vechi) mai mari cu 7,8%** decât în perioada similară a lui 2021.

Valorile pozitive din 2022 puse în contextul vânzărilor record din anii 2019, 2020 și 2021 și al condițiilor socio-economice și macro geo-politice indică **fundamentele foarte bune ale pieței rezidențiale din București-Ilfov**, indicând faptul că există o cerere importantă pentru sectorul rezidențial atât pentru locuire, cât și pentru investiții.

Factorii care contribuie la tendința crescătoare în București sunt **menținerea accesibilității apartamentelor** (nr. medii de salarii pentru achiziția unui apartament de-a lungul ultimilor ani), cât și **creșterea plafonului de achiziție la un TVA de 5% prin programul Prima Casă.**

Prețurile apartamentelor noi au cunoscut o creștere mai mare (14,8%) față de cele realizate anterior anilor 1990 (7%), ceea ce indică o orientare a dezvoltatorilor și clienților deopotrivă către segmentul rezidențial nou.

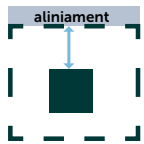
Proiectele imobiliare recente tind să ofere un mix funcțional, propunând niveluri inferioare destinate funcțiunilor publice (comerț, alimentație publică, servicii, spații co-working, dotări etc.), iar partea rezidențială organizată la nivelurile superioare.

G. Propunere reglementare

CB3m - subzona polilor urbani principali detaliați prin PUZ



- funcțiuni propuse**
- zonă mixtă: birouri, servicii, locuințe colective, hotel
 - parter exclusiv comerț/servicii cu acces public



- amplasarea față de aliniament**
- 5 metri la strada Barbu Văcărescu/ 10 metri la nivelul parterului și a primului nivel
 - 10 metri la strada Ramuri Tei
 - 5 metri la strada Mihail Glinka



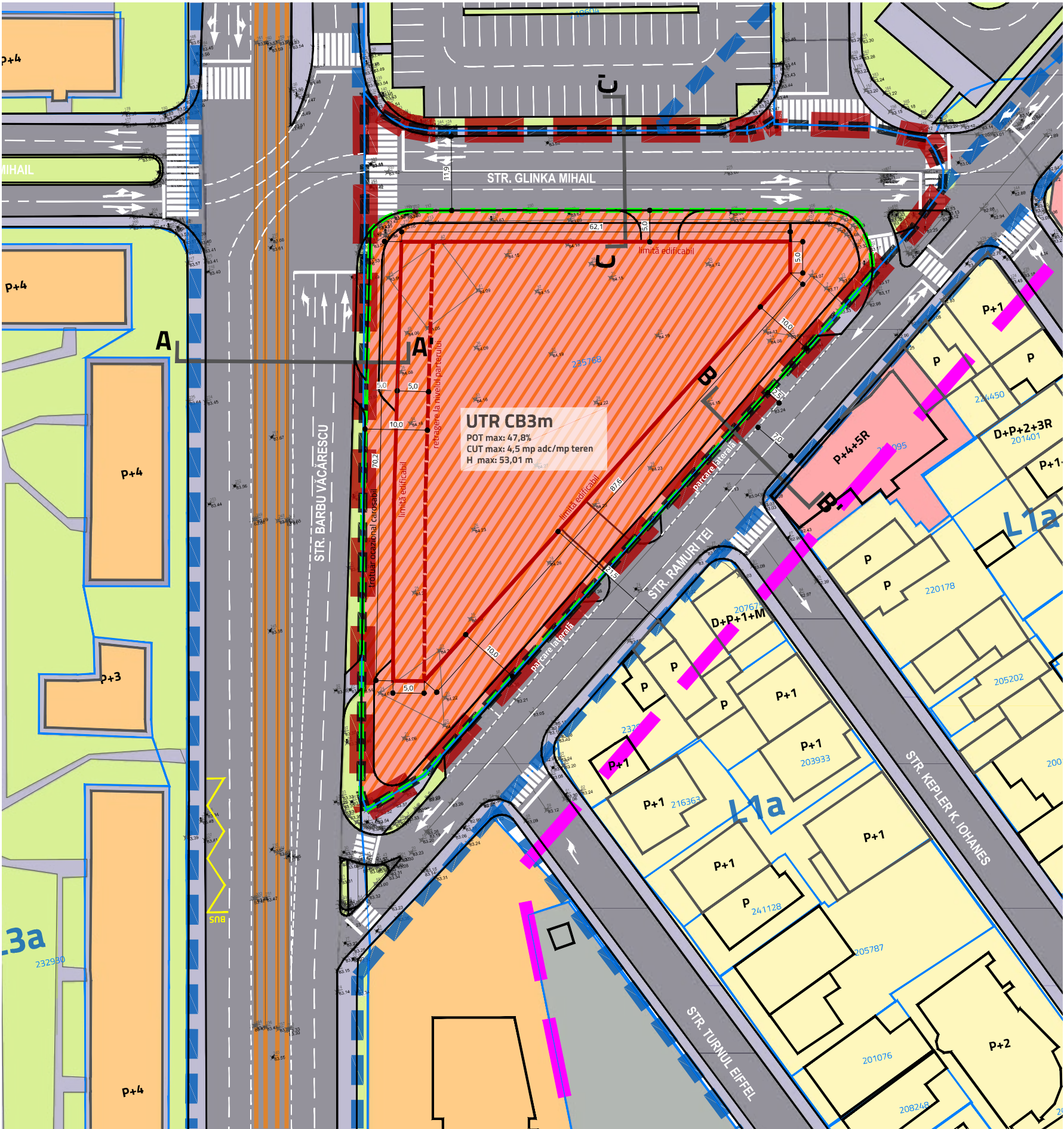
înălțimea maximă admisă
Înălțimea maximă: **53,01 metri** - 17 niveluri supraterane (P+16/ P+Mz+15 etc.)

Către strada **Ramuri Tei** construcția va putea avea o înălțime a fațadei neretrase de maximum **21,5 metri**. Se admite realizarea altor două niveluri suplimentare retrase față de planul fațadei de la strada Ramuri Tei, cu condiția ca acestea să fie retrase cu cel puțin jumătate din înălțimea acestora, dar nu mai puțin de 4 metri.

Către strada **Barbu Văcărescu**, înălțimea maximă va fi de **53 metri** pentru fronturile cu o lățime de cel mult 40 metri, respectiv 21,5 metri pentru fronturile mai lungi de 40 metri.

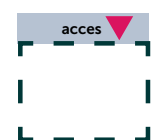
Către strada **Mihail Glinka**, înălțimea maximă va fi de **53 metri** pentru fronturile cu o lățime de cel mult 40 metri, respectiv 21,5 metri pentru fronturile mai lungi de 40 metri.

Numărul de subsoluri nu se normează



G. Propunere reglementare

CB3m - subzona polilor urbani principali detaliați prin PUZ



circulații și accesuri

Sunt admise 3 accesuri carosabile, câte unul pentru fiecare latură a terenului.



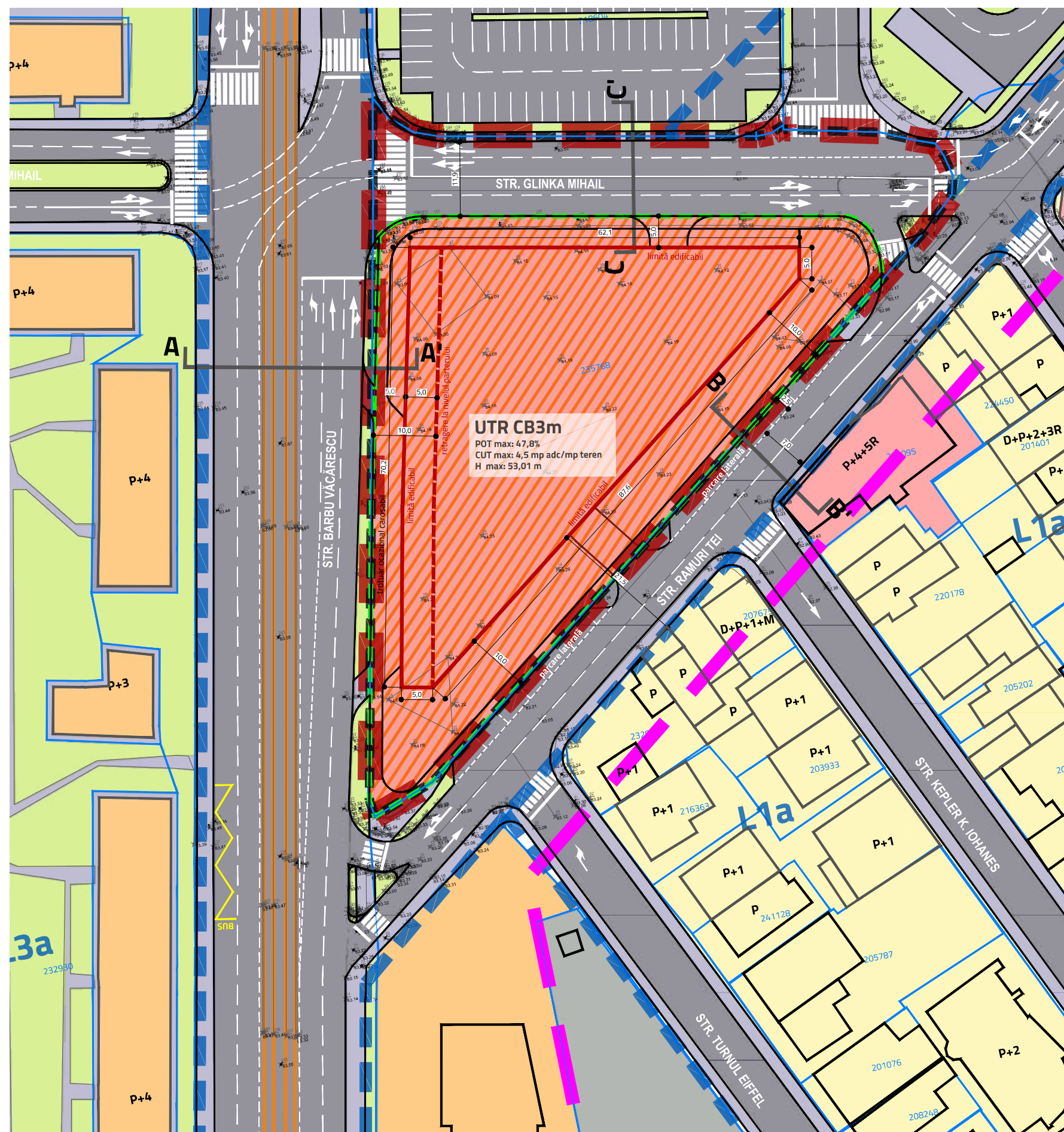
spații libere și spații plantate

Conform Aviz APM nr 5/22.03.2021, minimum **30% din totalul lotului**, din care 2/3 pe teren natural, restul peste placă cu nivel de pământ de minimum 60 cm.



indicatori urbanistici:

POT max=47,8%
CUT max=4,5 mp adc/mp teren



H. Ilustrare de mobilare

Ilustrare de mobilare teren - structura funcțională



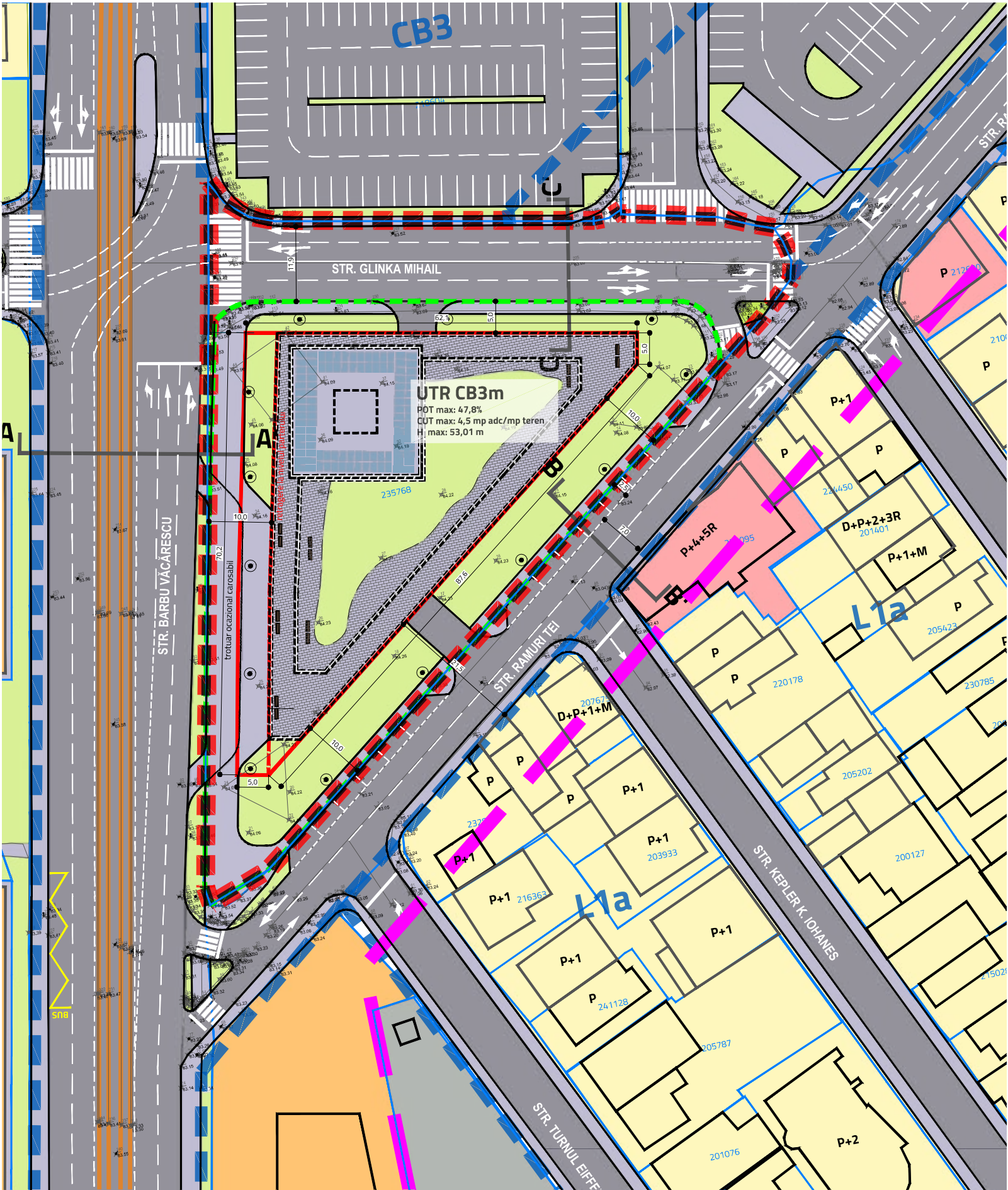
- P+1 - comerț
- P+2 - P+6 - birouri și servicii
- P+7 - P+13 - locuințe colective
- 4 niveluri subterane

Ilustrare de mobilare teren - bilanț propunere



600 angajați
86 apartamente
432 locuri de parcare din care 13 locuri la sol și 419 în subsol

Suprafața spațiu verde la sol ilustrată: 1160 mp
Suprafața spațiu verde pe placă ilustrată: 600 mp



Ilustrare de mobilare

H. Ilustrare de mobilare



Volumetrie propusă, vedere din strada Barbu Văcărescu, dinspre vest

H. Ilustrare



Volumetrie propusă, vedere din strada Barbu Văcărescu, dinspre nord-vest

H. Ilustrare



Volumetrie propusă, vedere din parcare Kaufland, dinspre nord

H. Ilustrare



Volumetrie propusă, vedere aeriană dinspre nord-vest

H. Ilustrare



Volumetrie propusă, vedere aeriană dinnspre vest



www.agorapolis.ro

Bd. Aurel Vlaicu 63, etaj 3, biroul 8, Sector 1, București