

ÎNTÂLNIRE DE LUCRU
PLAN URBANISTIC ZONAL „COLOSSEUM”
PLAN URBANISTIC ZONAL „PROMENADA VERDE”

SECTORUL 1, MUNICIPIUL BUCUREȘTI



Primăria
Sectorului 1

agora
polis

A

DEFINIȚIA DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM

B

OBIECTIVELE ÎNTÂLNIRII DE LUCRU

C

DOCUMENTAȚIE ÎN LUCRU

D

VIZIUNEA LOCUITORILOR

DEFINIȚIA DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM

A

A DEFINIȚIA DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM

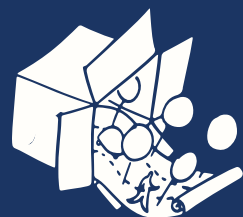
PUG (PLAN URBANISTIC GENERAL)



Ce este?

Principalul instrument de planificare operațională, fiind baza legală pentru realizarea programelor și acțiunilor de dezvoltare

Caracter director, strategic și de reglementare;
Valabilitate 10 ani



Cuprinde:

Reglementări pe termen scurt la nivelul UAT-ului

- delimitarea intravilanului;
- **modul de utilizare al terenurilor;**
- **zonificarea funcțională în corelare cu organizarea rețelei stradale;**
- zone afectate de servituți;
- modernizarea și dezvoltarea echipării tehnico-edilitare etc.

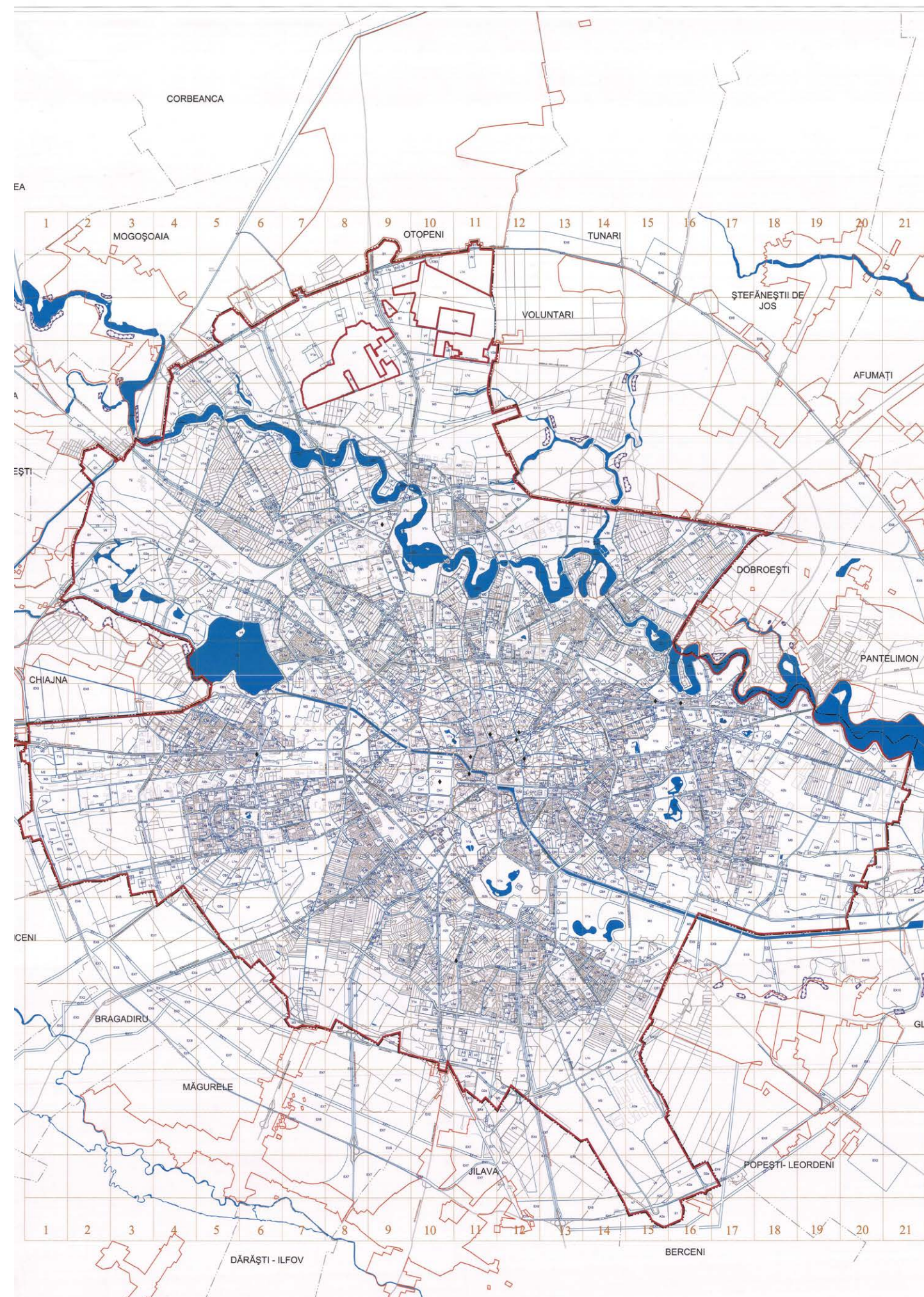
Reglementări pe termen mediu și lung la nivelul UAT-ului:

- evoluția în perspectivă a localității,
- **direcțiile de dezvoltare funcțională,**
- **trasee ale coridoarelor de circulație și de echipare,**
- zone de risc natural,
- **lista principalelor proiecte de dezvoltare etc.**
- **delimitarea zonelor în care se preconizează operațiuni de regenerare urbană.**



Ce reprezintă după aprobare:

Lege locală de construire la nivel de oraș



sursă: PUG Municipiul București

A

PUZ



Ce nu este?



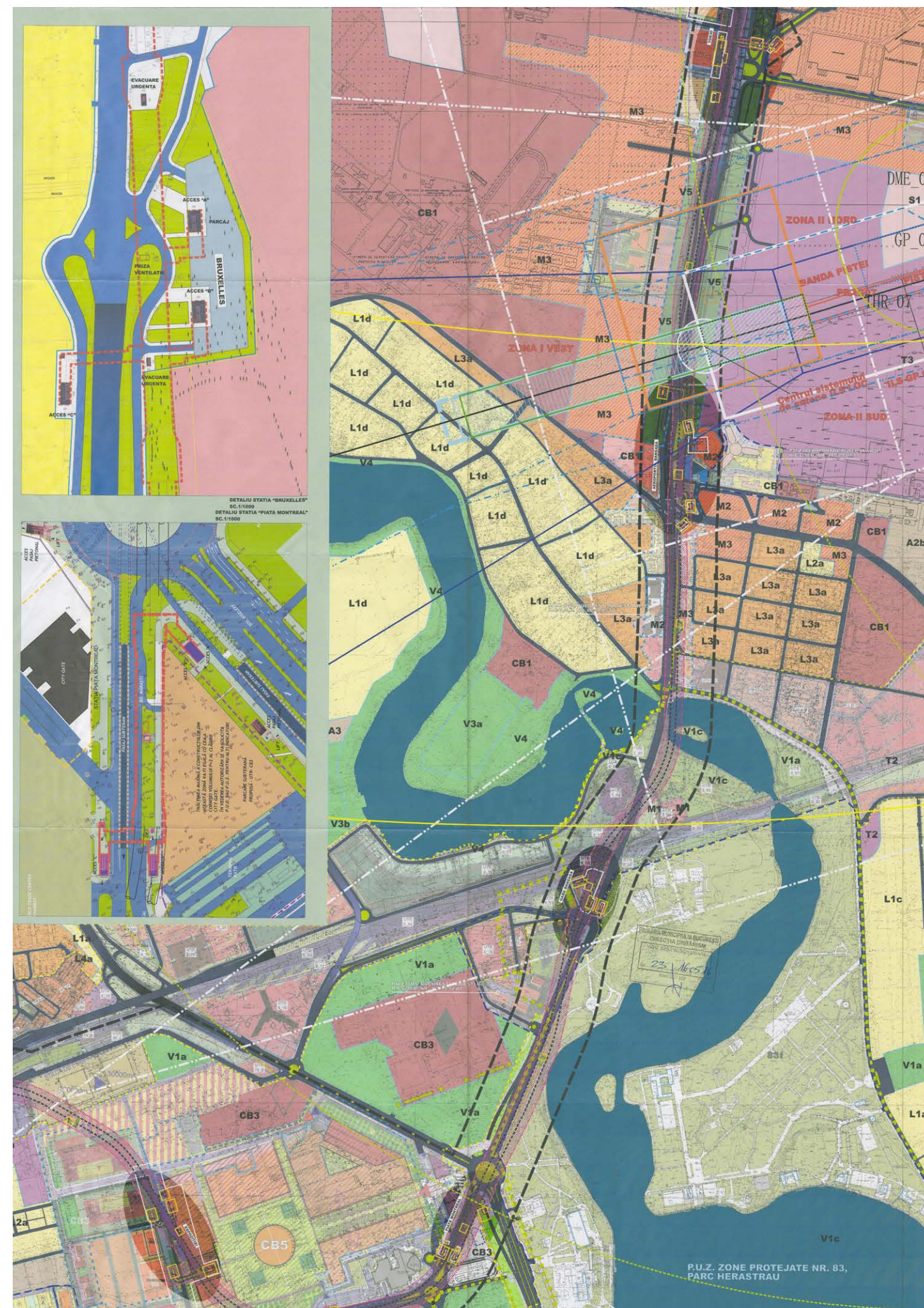
Reglementări specifice detaliate pentru zona studiată



Lege locală de construire la nivel de zonă reglementată prin PUZ



- A. Zonelor centrale ale localităților;**
- B. Zonelor construite protejate și de protecție a monumentelor;**
- C. Zonelor de agrement și turism;**
- D. Zonelor/parcurilor industriale, tehnologice și zonelor de servicii;**
- E. Parcelărilor, pentru divizarea în mai mult de 3 parcele;**
- F. Infrastructurii de transport;**
- G. Zonelor supuse restructurării sau regenerării urbane;**
- H. Altor zone stabilite de autoritățile publice locale din localități, potrivit legii.**



sursă: extras din PUZ Linia Metrou Magistrala 6 1 Mai-Otopeni, tronson 1, sector 1

A DEFINIȚIA DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM

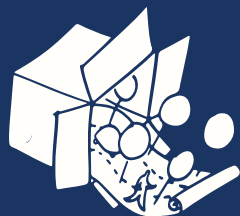
PUD

(PLAN URBANISTIC DE DETALIU)



Ce este?

Instrumentul de proiectare urbană care detaliază reglementările din PUG sau PUZ

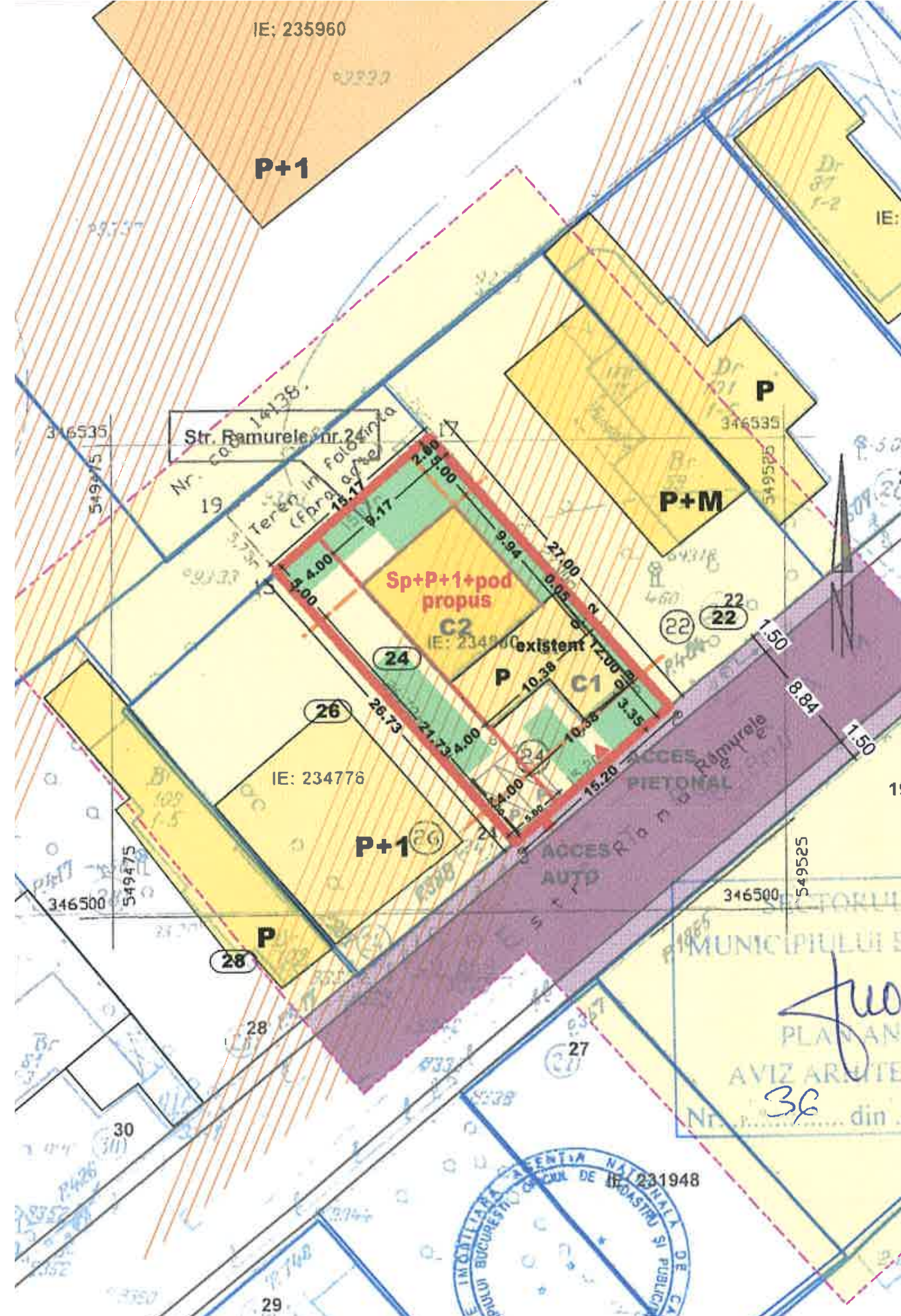


Caracter de reglementare specifică pentru o parcelă în relație cu parcelele învecinate.



PUD nu poate modifica planurile de nivel superior, ci doar le poate detalia

Detaliază: Retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, procentul de ocupare a terenului, accese auto și pietonale, conformarea arhitectural-volumetrică în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate, modul de ocupare a terenului cu stabilirea zonei edificabile, conformarea spațiilor publice.



sursă: extras PUD pentru consolidare și supraetajare construcții existente, rezultând o construcție cu regim de înălțime S+P+1E+pod

A DEFINIȚIA DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM

Ce este un proiect de investiții?

SF/DALI

La faza SF/DALI se stabilește obiectul investiției, costul și durata investiției, și se realizează studiu pe variante, în urma căruia se alege variantă cea mai bună din toate aceste puncte de vedere

DTAD

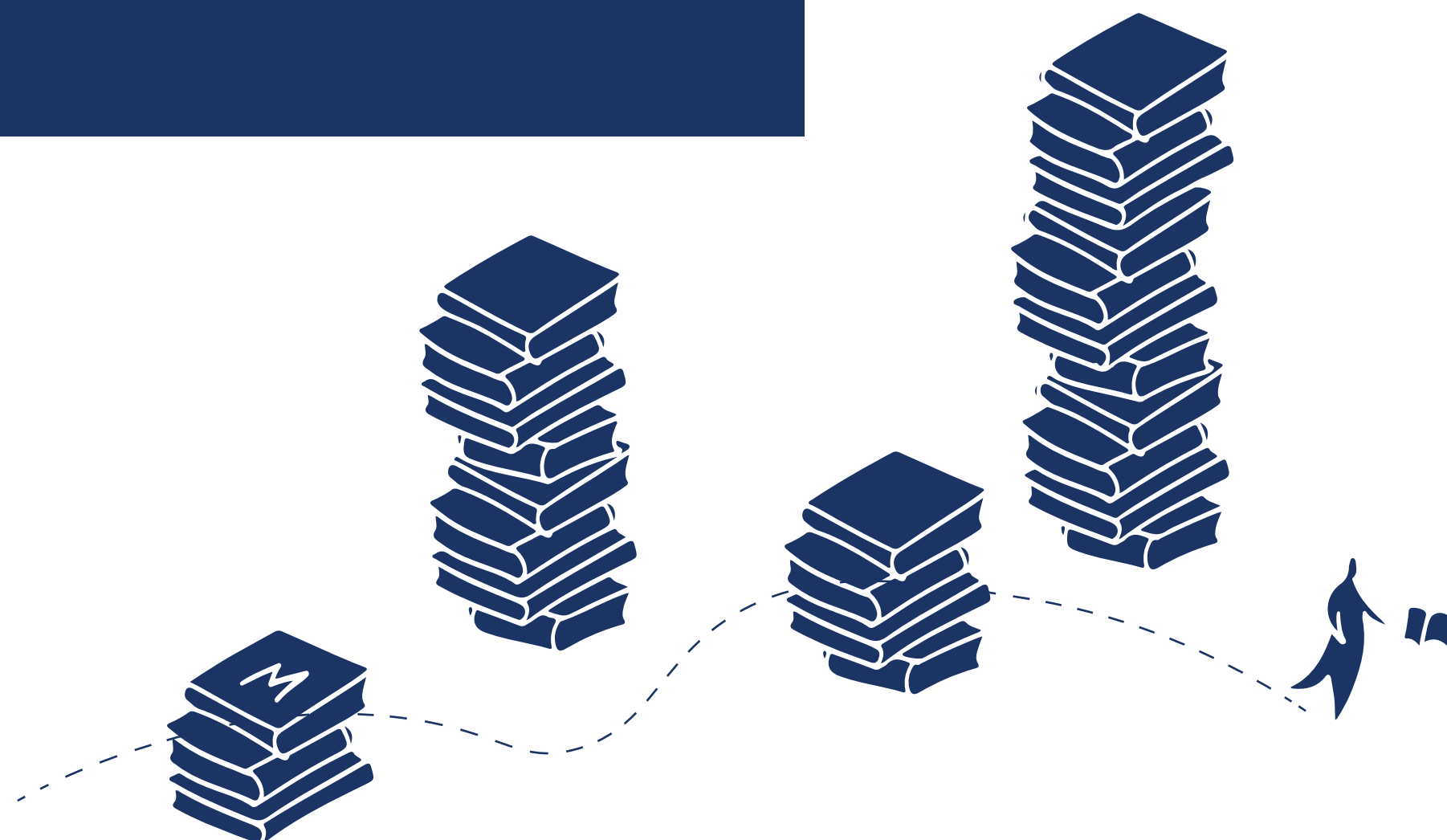
(Documentație Tehnică pentru obținerea Autorizației de Demolare) - Obținere Autorizație de Desființare

DTAC

(Documentație Tehnică pentru obținerea Autorizației de Construire) - Obținere AC - Autorizația de construire = reprezintă actul în baza căruia se face investiția - valabilitate 12 luni

PT

(Proiect Tehnic) și DE (Detalii execuție - anexă la PT)



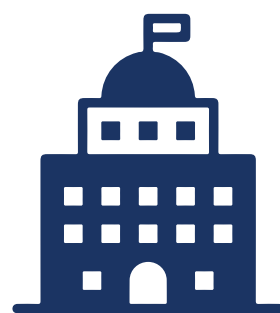
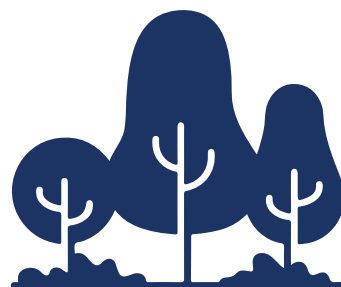
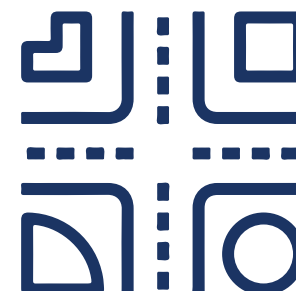
OBIECTIVELE ÎNTÂLNIRII DE LUCRU PUZ COLOSSEUM

B

- Înțelegerea modului de utilizare a teritoriului de către locuitori
- Identificarea **Problemelor și Nevoilor** locuitorilor cu privire la:



Construcții

Dotări publice de
proximitateSpații verzi,
spații publice

Circulații

Transportul
publicAccesibilitate
lac

- **Teme importante de abordat:**

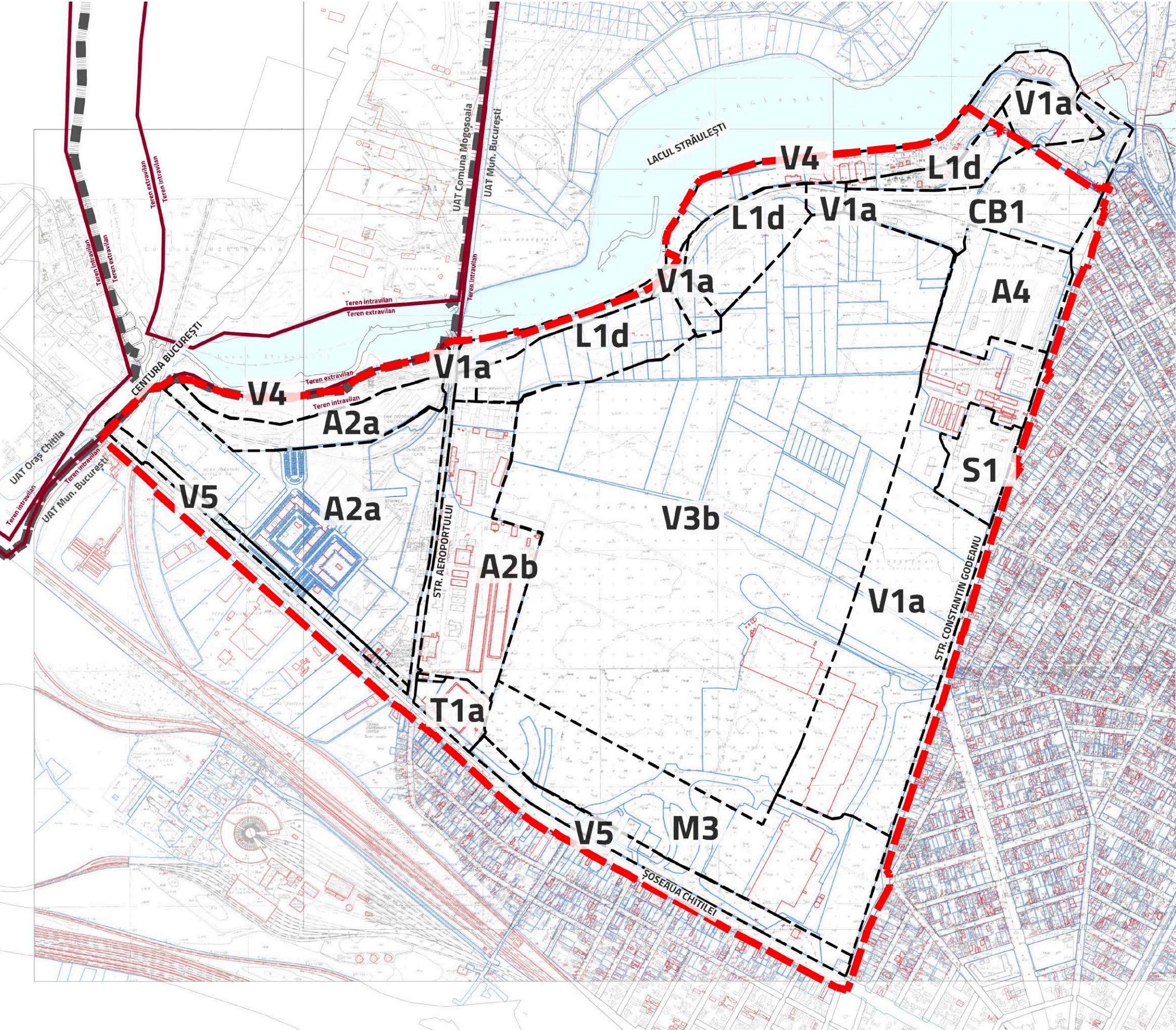
- Vocația zonei în contextul local al cartierului, în contextul municipal și supramunicipal
- Necesitățile zonei în materie de dotări (spații verzi, locuri de joacă pentru copii, creșe/grădinițe, policlinici etc.)
- Circulația carosabilă și deplasările pietonale
- Transportul public: deficiențe ale infrastructurii și nevoi ale populației
- Accesibilitatea pietonală a malurilor de lac

DOCUMENTAȚIE ÎN LUCRU - PUZ COLOSSEUM

- reglementări PUG București
- analiza S.W.O.T.



REGLEMENTĂRI CONFORM PUG București



Planul Urbanistic General al Municipiului București aprobat cu HCGMB nr. 269 din 21.12.2000, prelungit cu H.C.G.M.B. Nr. 677 din 12.12.2018, încadrează imobilele în următoarele unități teritoriale de referință:

CB1 - Subzona serviciilor publice dispersate în afara zonelor protejate
POT maxim = 50%
CUT maxim = 2,4 mp ADC/mp teren - pentru clădiri >=6 niveluri
2,2 mp ADC/mp teren - pentru clădiri cu 3 -4 niveluri
Regim maxim de înălțime = P+4E
H maxim = distanța între alinamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4metri continuat cu tangenta sa la 45 grade;
M3 - Subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri
POT maxim = 60%, cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 75% cu clădiri cu maximum 2 niveluri
CUT maxim = 2,5 mp ADC/mp teren
Regim maxim de înălțime = P+4E
H maxim = distanța între alinamente
L1d - Locuințe individuale mici cu parcele POT< 20% situate în zona culoarelor plantate propuse pentru ameliorarea climatului Capitalei;
POT maxim = 20%
CUT maxim = 0,9 mp. ADC/mp. teren - pentru înălțimi P+1
=1,3 mp. ADC/mp. teren - pentru înălțimi P+2
Regim maxim de înălțime = P+2
H maxim = 10 metri
A2 - Subzona activităților productive și de servicii
POT maxim = 80%
CUT maxim =15 mc./mp teren
H maxim = 20 metri
A4 - Sere
POT maxim = 80%
CUT volumetric maxlm = 9 mc /mp teren
H maxim = 9 metri
V3b - Complex și baze sportive (Stadionul Giulești, Parcul Sportiv Dinamo, Complex Sportiv Steaua, Stadionul Progresul, Arenele B.N.R., Baza Sportivă Pescărușul (București Noi), Baza Sportivă C.C.C.F. (București Noi Străulești), Baza Sportivă Politehnica, Baza Sportivă Granitul, Baza sportivă Grivița, Clubul Sportiv Metalul, alte baze și cluburi sportive)
POT maxim cu construcții, circulații, platforme = 30%
CUT maxim = 0,35 mp ADC/mp teren
Regim maxim de înălțime = P+2E (cu excepția instalațiilor)
V4 - Spații verzi pentru protecția cursurilor de apă (Lacurile Colentinei, Lacul Morii etc.)
POT maxim cu construcții, platforme, circulații carosabile și pietonale = 15%
CUT maxim = 0,2 mp ADC/mp teren
Regim maxim de înălțime = P+2E (cu excepția instalațiilor)
V5 - Culoare de protecție față de infrastructura tehnică
POT maxim - fără obiect
CUT maxim - conform normelor specifice în vigoare și P.U.Z. avizat conform legii
T1a - Unități de transport izolate
POT maxim = 70% - Incinte tehnice dispersate, cu sau fără clădiri de birouri, nr. niveluri <= 3
50% - Incinte tehnice dispersate, cu sau fără clădiri de birouri, nr. niveluri >= 4
80% - Incinte tehnice în zone industriale
70% - Birouri, nr. niveluri <= 3 nr. niveluri >= 4 (cu condiția să nu se depășească o adâncime de 20 metri față de alinament iar din restul curții să poată fi construită o pondere de 75% cu clădiri având maxim 2 niveluri (8 metri)
CUT maxim = 1 mp ADC/mp teren - Incinte tehnice dispersate, cu sau fără clădiri de birouri, nr. niveluri: 1 Birouri, nr. niveluri: 1.
1,6 mp ADC/mp teren - Incinte tehnice dispersate, cu sau fără clădiri de birouri, nr. niveluri: 2 Birouri, nr. niveluri: 2.
2 mp ADC/mp teren - Incinte tehnice dispersate, cu sau fără clădiri de birouri, nr. niveluri: 3 Birouri, nr. niveluri: 3
2,2 mp ADC/mp teren - Birouri, nr. niveluri: 4 - 5
2,4 mp ADC/mp teren - Incinte tehnice dispersate, cu sau fără clădiri de birouri, nr. niveluri >= 4 Birouri, nr. niveluri >= 6
CUT volumetric maxim = 12 mc/ mp teren - Incinte tehnice în zone industriale
S1 - Subzona cu destinație specială
POT maxim = 50%
CUT maxim = 1,8 mp ADC/mp teren
Regim maxim de înălțime = fără precizări

ANALIZA S.W.O.T.



FOND CONSTRUIT ȘI UTILITĂȚI

Prezența complexului Atria și a altor dezvoltări punctuale (Colosseum, Holcim, Leroy Merlin) indică o zonă în transformare și cu potențial de creștere economică și urbană.

Prezența centrului comercial Colosseum oferă o mixitate funcțională, care poate oferi rezidenților acces la o gamă oarecum variată de facilități și servicii.

Suprafețele mari de teren neconstruite compacte ca localizare care pot fi dezvoltate pentru proiecte corelate coerente sau pentru dotări de mari dimensiuni de importanță municipală sau supramunicipală. Zona este neconstruită în proporție de aproximativ 50% (aproximativ 90 de ha cumulativ), ceea ce oferă o rezervă vastă de teren pentru proiecte de dimensiuni mari și dotări.

TRANSPORTUL PUBLIC

Există stații de autobuz de-a lungul Șoselei Chitilei, chiar dacă acestea nu sunt foarte bine amenajate.

Stația de metrou Străulești conectată cu Park&Ride care oferă posibilitatea deplasării rapide în București.

INFRASTRUCTURA DE CIRCULAȚII ȘI ACCESIBILITATE

Conectivitatea bună cu principalele artere: Șoseaua Chitilei este conectată cu Bd. Bucureștii Noi și centura București, facilitând accesul la diferite părți ale orașului, dar și către localitățile limitrofe.

Proximitatea față de Centura București este un avantaj în ceea ce privește dezvoltarea de proiecte care beneficiază de pe urma unei accesibilități ridicate la nivel municipal și periurban - zone de servicii, birouri, spații de depozitare etc.

Suprafața carosabilă a Șoselei Chitilei, a străzii Constantin Godeanu și a străzii Aeroportului (până imediat după pod) este într-o condiție bună.

Există piste de biciclete de-a lungul străzii Constantin Godeanu, marcate pe carosabil pe anumite porțiuni, iar pe Șoseaua Chitilei acestea sunt parțial marcate pe porțiunea sud-vestică, pe trotuar. (la nivel de semn de circulație și delimitare alee).

SPAȚII VERZI ȘI DOTĂRI

Lacurile Chitila și Străulești sunt elemente de cadru natural care pot fi exploatate ca elemente polarizatoare pentru agrement și amenajări de spații verzi publice de tip promenadă.

REGIM JURIDIC

Zona beneficiază de cadastru electronic înregistrat în baza de date Eterra pentru aproximativ 97% din suprafață, ceea ce facilitează trasarea culeorilor de circulație și necesarul de expropriere în cadrul acțiunilor de sistematizare a zonei.

S

PUNCTE TARI

FOND CONSTRUIT ȘI UTILITĂȚI

Multifuncționalitatea crează o imagine urbană neuniformă și conflicte de vecinătate între diferitele utilizări ale terenului.

Construcțiile sunt relativ noi de-a lungul Șoselei Chitilei și Aeroportului ceea ce face puțin probabil conversia funcțională a acestor amplasamente. Relația cu ansamblul Atria și cu imobilele virane sunt provocări pentru compatibilizarea funcțională și integrarea coerentă din punct de vedere al dezvoltării urbane.

Diversitatea suprafețelor loturilor virane este provocatoare din punct de vedere al reglementării omogene și utilizării coerente - se pretează unor funcțiuni diferite și necesită abordări diferite în ceea ce privește necesarul de infrastructură și consum de resurse urbane.

Atria Urban Resort nu dispune de dotări de proximitate

Nu există infrastructură de utilități în interiorul zonei analizate între străzile Constantin Godeanu, Aeroportului, centrul comercial și malul lacului Străulești.

SPAȚII VERZI ȘI DOTĂRI

Lipsa parcurilor și a altor spații verzi amenajate.

Zona este în proporție de 50% acoperită de vegetație crescută spontan, ceea ce conferă un aspect neîngrijit, sălbatic - câini comunitari, depozitari de deșeuri ș.a..

REGLEMENTĂRI URBANISTICE

Nu există coridoare reglementate rezervate dezvoltării unei trame stradale omogene, conectată și ierarhizată nici în interiorul zonei de studiu nici de-a lungul arterelor existente (Aeroportului și Strada Constantin Godeanu).

Zona a fost supusă unor reglementări urbanistice care au schimbat local propunerile Planului Urbanistic General, permițând dezvoltarea unor proiecte precum Atria Urban Resort sau a Colosseum center, însă, corelat cu situația din teren și cu reglementările existente în vecinătate, există o discrepanță funcțională - zone de depozitare în proximitatea zonelor de locuințe colective și reducerea oportunităților de dezvoltare ale unor zone verzi sau dotări de tipul bazelor sportive de mari dimensiuni compacte, așa cum fuseseră reglementate inițial.

INFRASTRUCTURA DE CIRCULAȚII ȘI ACCESIBILITATE

Gabarite subdimensionate ale străzilor Aeroportului și Constantin Godeanu.

Malurile lacurilor Chitila și Străulești nu sunt accesibile și nici întreținute.

Infrastructura pentru pietoni și bicicliști este deficitară (trotuare largi, treceri pentru pietoni, piste velo dedicate și realizate corespunzător).

Strada Aeroportului nu este conectată (corespunzător) la Centura București îngreunând deplasările autocamioanelor și degajarea fluxurilor carosabile.

Intersecțiile Străzii Aeroportului și a Străzii Constantin Godeanu cu Șoseaua Chitilei nu permit relații de stânga către oraș, ceea ce scad accesibilitatea și încarcă suplimentar intersecția dintre Șoseaua Chitilei și Centura București.

Parcările spontane pe străzile Aeroportului și Constantin Godeanu și pe Șos. Chitilei îngreunează traficul și scad siguranța în deplasare.

Podul de pe strada Aeroportului este subdimensionat.

Marcajele rutiere și semnalizările orizontale sunt vizibile și în stare bună pe tronsonul Șoselei Chitila între centrul comercial și Centura București, în schimb, pe strada Aeroportului și Constantin Godeanu marcajele rutiere orizontale sunt șterse, iar trecerile de pietoni puțin vizibile.

Infrastructura velo este minimală și slab reprezentată, neconectată la puncte de interes și nu oferă siguranță în deplasare pentru cicliști. Aceste aspecte nu încurajează deplasările cu bicicleta, motiv pentru care prezența cicliștilor în zonă este insignifiantă.

TRANSPORT PUBLIC

Lipsa stațiilor de transport public de-a lungul străzii Constantin Godeanu.

Lipsa legăturilor cu transportul public între Șoseaua Chitilei și Metrou Străulești.

W
PUNCTE SLABE

REGLEMENTĂRI URBANISTICE

Planul Urbanistic Zonal Colosseum reprezintă un instrument de planificare al autorității locale a Sectorului 1 al Capitalei care se constituie ca o oportunitate pentru sistematizarea zonei din punct de vedere al infrastructurii de transport și utilități în baza căreia se pot activa proiecte de regenerare urbană ample în cadrul zonei.

Congestia din zonele constituite de birouri și servicii din partea de nord a Bucureștiului coroborat cu rezervele de teren existente în cadrul zonei analizate, cu accesibilitatea relativ bună dată de Centura Capitale, de bd. Bucureștii Noi, de Șoseaua Chitilei, de linia 4 de metrou, reprezintă oportunități pentru dezvoltarea zonei și intrarea în competiție pentru cererea spații pentru locuri de muncă.

SPAȚII VERZI ȘI DOTĂRI

Media mică de spațiu verde/locuitor la nivel de municipiu care pune o presiune constantă pe proiectele publice și private de regenerare urbană de a integra amenajări pentru recreere și petrecere a timpului liber. Acest aspect se poate traduce într-o prioritizare pentru dezvoltarea infrastructurii verzi-albastre de-a lungul lacurilor Chitila-Străulești și creșterea accesibilității acestora pentru utilizarea publică.

FOND CONSTRUIT

Congestia din zonele constituite de birouri și servicii din partea de nord a Bucureștiului coroborat cu rezervele de teren existente în cadrul zonei analizate, cu accesibilitatea relativ bună dată de Centura Capitale, de bd. Bucureștii Noi, de Șoseaua Chitilei, de linia 4 de metrou, reprezintă oportunități pentru dezvoltarea zonei și intrarea în competiție pentru cererea de spații pentru locuri de muncă.

O
P
O
R
T
U
N
I
TĂ
Ț
I

AMENINȚĂRI

Presiunea investițională de a dezvolta proiecte imobiliare pe subzone din teritoriul studiat care poate fragmenta teritoriul.

Solicitarea și ulterior aprobarea reglementărilor urbanistice derogatoare față de situația Planului Urbanistic General al Municipiului București sau a planurilor urbanistice zonale necorelate cu vecinătățile, pe tronsoane de stradă sau areale ale teritoriului.

Dezvoltarea investițiilor imobiliare similare de mari dimensiuni sau a mai multor proiecte de mici dimensiuni în vecinătatea amplasamentului zonei Colosseum (de-a lungul Șoselei Chitilei, în special) care poate conduce la supra-solicitarea intersecțiilor și blocarea traficului, suprasolicitarea rețelelor de utilități, în cazurile în care nu este analizat corespunzător impactul cumulativ al proiectelor.

Implementarea întârziată a proiectelor mari de infrastructură din vecinătate, precum: lărgirea Centurii București, amenajarea pasajelor pentru supratraversarea radialelor sau amenajarea intersecțiilor Centurii București cu radialele care asigură tranzitul între capitală, Chitila și Mogoșoaia, străzile colectoare de-a lungul șoselei de centură; poate genera blocarea dezvoltării unor proiecte de investiții private sau poate afecta condițiile de trafic și de calitate a vieții.

AMENINȚĂRI

Schimbările legislative și administrative care pot bloca aprobarea sau implementarea proiectelor imobiliare, dar mai ales a celor de dezvoltare a infrastructurii suport (străzi, rețele de utilități, dotări publice)

Condiții economice nefavorabile: recesiunea economică, inflația sau alte condiții economice pot limita finanțarea disponibilă pentru proiect sau pot reduce cererea pentru noile dezvoltări.

Opinia publică și rezistența comunității manifestată în cadrul etapelor de consultare publică pe parcursul elaborării documentațiilor urbanistice poate întârzia sau chiar opri dezvoltările, în special în cazul proiectelor controversate.

Tendențe demografice negative precum scăderea populației, îmbătrânirea acesteia sau migrația pot influența negativ necesitatea sau viabilitatea proiectelor urbanistice.

T
AMENINȚĂRI

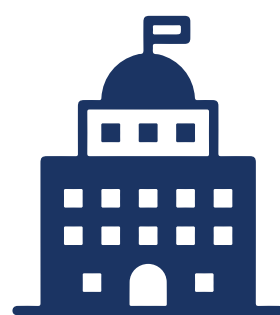
**OBIECTIVELE ÎNTÂLNIRII DE LUCRU
PUZ PROMENADA VERDE**

B

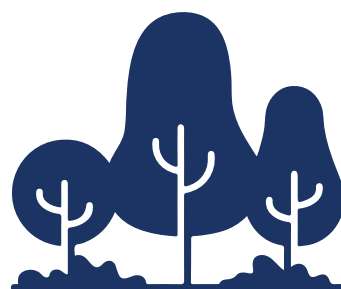
- Înțelegerea modului de utilizare a teritoriului de către locuitori
- Identificarea **Problemelor și Nevoilor** locuitorilor cu privire la:



Construcții



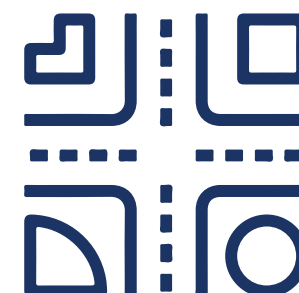
Dotări publice de proximitate



Spații verzi, spații publice



Parcaje



Circulații

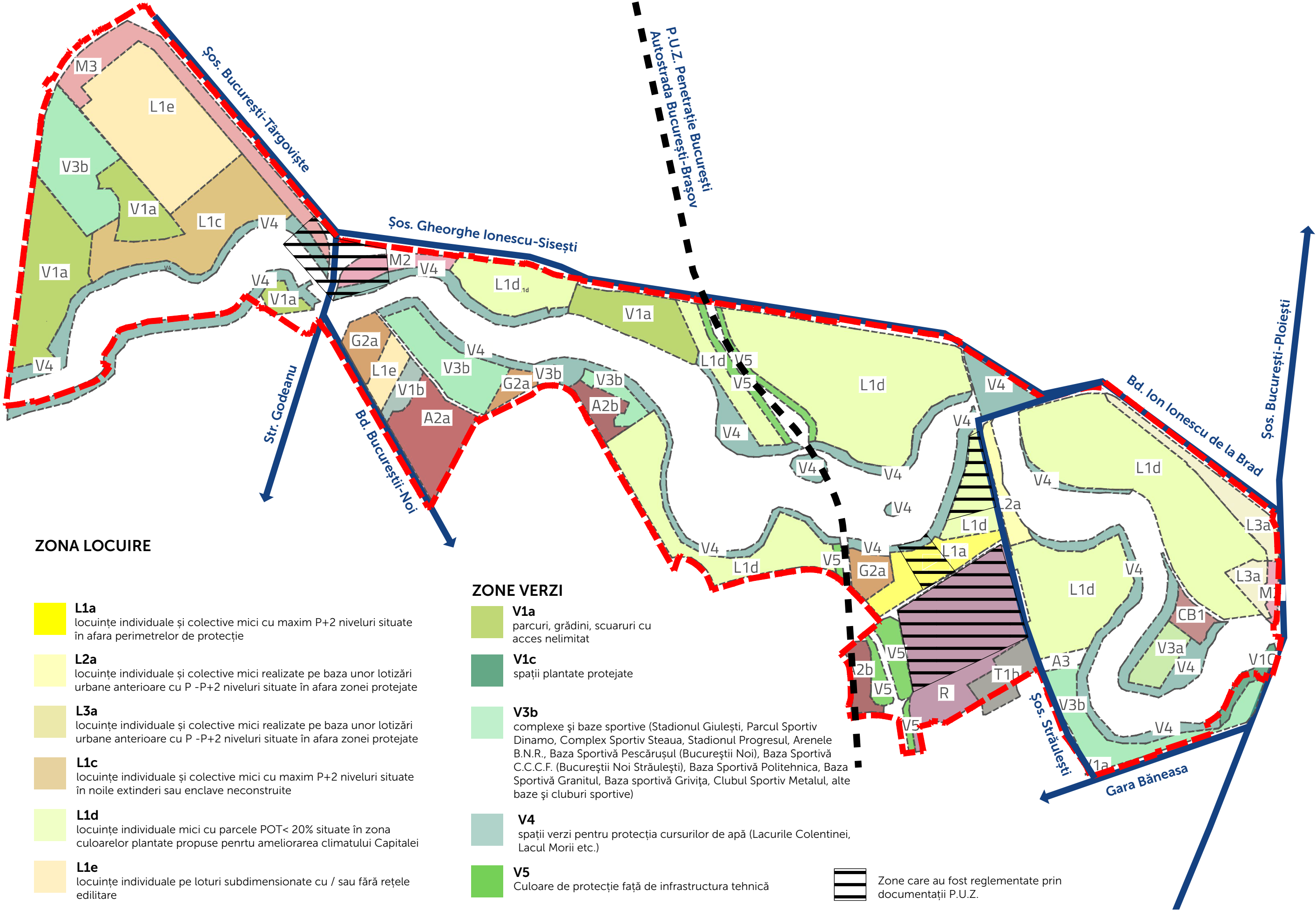
- **Teme importante de abordat:**
 - Terenurile reglementate ca spații verzi în zone rezidențiale constituite
 - Accesibilitatea pietonală a malurilor de lac
 - Construcția de blocuri în zonele de case
 - Necesitatea unor benzi dedicate pentru transport public + piste velo pe arterele principale
 - Nevoia de calmare a traficului pe arterele majore
 - Dotările complementare locuirii
 - Mașinile parcate pe trotuare/benzile de circulație în cartierul Străulești
 - Cadastrul neactualizat
 - Fostele baze sportive
 - Zona Grivco - ICA - Peninsula Lac Băneasa

DOCUMENTAȚIE ÎN LUCRU - PUZ PROMENADA VERDE

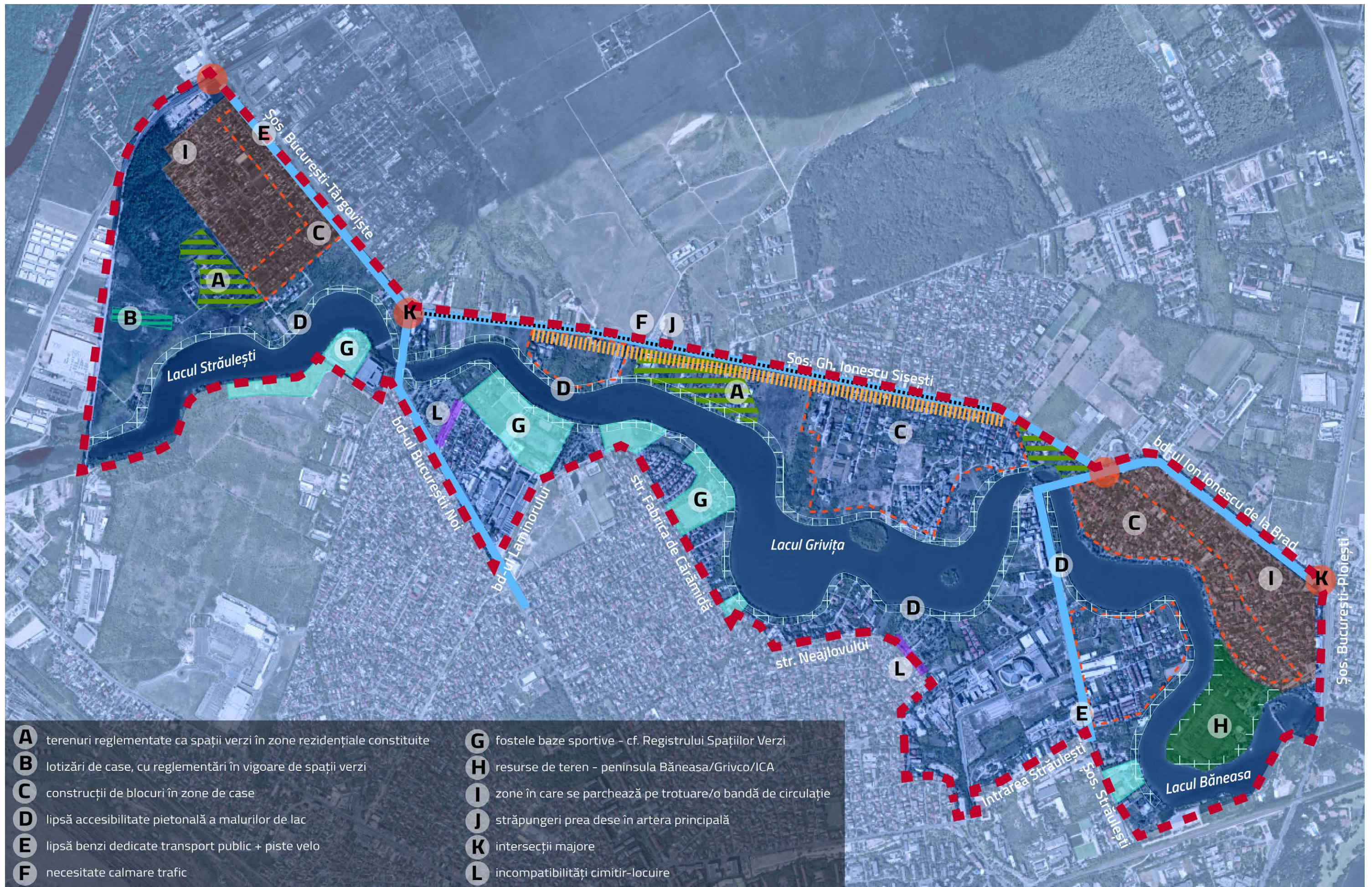
- reglementări PUG București
- analiza S.W.OT.
- S.F. Promenada Verde



REGLEMENTĂRI CONFORM PUG București



ANALIZA S.W.O.T.



FOND CONSTRUIT

Existența unui ansamblu de clădiri valoroase în zona ICA - str. Gârlei;

Imobile de locuințe colective P+3, dezvoltate în anii 60`, ca ansamblu coerent la bd-ul Ion Ionescu de la Brad;

Imobile de locuințe colective/semicolective P+1, dezvoltate în jurul anilor 50-60`, ca ansamblu, cuprins între str. Someșul Rece-șos. București-Ploiești;

CIRCULAȚII

Străzi marcate ca „zonă 30” și amenajate cu elemente de calmare a traficului, pe artere precum: str. Someșul Rece, str. C-tin Dobrogeanu Gherea, str. Gârlei, str. Petre Aurelian;

Str. Someșul Rece amenajată ca arteră cu sens unic și parări rezidențiale amenajate, într-un țesut de locuințe individuale și locuințe colective P+4;

Parări rezidențiale și publice amenajate, pe străzi precum: str. Someșul Rece, alea Someșul Rece, str. Gârlei, bd-ul Petroliștilor,

Existența stațiilor de autobuz pe Șos. București-Ploiești, bd-ul Ion Ionescu de la Brad, Șos. Gh. Ionescu Sisești, Șos. București-Târgoviște, Bd-ul Bucureștii Noi, str. Coralilor și Șos. Străulești;

Existența stației de metrou și a nodului intermodal Străulești;

Bulevarde amenajate cu 2 benzi pe sens, și parțial parările laterale pe marginea străzii, pe artere precum: bd-ul Ion Ionescu de la Brad, Șos. Gh. Ionescu Sisești, Șos. București-Târgoviște, bd-ul Bucureștii Noi, bd-ul Petroliștilor și Șos. Străulești;

FUNCȚIUNI

Existența unor resurse generoase de teren liber care permit inserția/dezvoltarea mai multor tipuri de funcțiuni, în zona bd-ul Ion Ionescu de la Brad, Peninsula Lacului Băneasa, șos. Străulești, șos. Gh. Ionescu Sisești, zona localizată la sud de Lacul Grivița;

Existența unei mixități funcționale de-a lungul arterelor principale, ce asigură dotările complementare locuirii (dotări comerciale, educaționale, servicii);

Existența dotărilor sportive, precum Baza Sportivă ProRapid, dar și a memoriei locului redată prin fostele baze sportive ale fabricilor: baza sportivă Pescărușul, Tehnometal, Geodezie;

SPAȚII VERZI

Malul nordic al Lacului Băneasa este parțial amenajat: zone de loisir amenajate în „insula parc”, promenadă cu mobilier urban (minimal amenajată) pe str. Gârlei, str. Madrigalului;

Malul sudic al Lacului Băneasa este accesibil pietonal și parțial amenajat în zona căii ferate, prin intermediul aleii Mateloților; acesta este subutilizat din punct de vedere al amenajărilor private pe malul lacului;

Cele 2 maluri ale Lacului Băneasa comunică printr-un podet edilitar și un dig amenajat;

Zonele aferente ansamblurilor de locuințe colective sunt amenajate cu spații verzi de incintă, locuri de joacă pentru copii, grădini de fațadă, locuri pentru întâlniri comunitare, amenajate cu precădere de locuitorii zonei (zona alea Someșul Rece);

Existența unei păduri în zona cartierului Străulești, care contribuie la menținerea unui microclimat local echilibrat;

Existența unei peninsule formată de lacul Băneasa, needificată, care prezintă o resursă bogată de teren; existența a 2 insule dezvoltate în arealul Lacului Grivița, needificate și cu un potențial crescut de amenajare;

Existența unor puncte de vizibilitate către Lacul Străulești în zona str. Aeroportului și în zona Nodului Intermodal Străulești, precum și către Lacul Băneasa în zona Pod Străulești;

S

PUNCTE TARI

FOND CONSTRUIT

Existența unor stiluri arhitecturale diverse, case construite în perioade diferite de timp, discrepanțe între stil și regim de înălțime;

Insertii de construcții P+4 - P+5 în zone de locuire individuală cu regim scăzut de înălțime, care generează probleme de însorire și vizibilitate;

Ansamblul de clădiri valoroase din zona ICA - str. Gârlei, este nevalorificat, construcțiile se află în stare de degradare, nu sunt incluse pe lista monumentelor istorice clasate, iar accesul în incinta/interiorul acestora este nerestricționat, clădirile fiind supuse vandalismului;

Împrejmuiri degradate și realizate în multiple stiluri și înălțimi, în toată zona de studiu; împrejmuiri opace și foarte înalte, care flanchează străzile, s-au evidențiat pe străzile de legătură între str. Someșul Rece-str. C-ti Dobrogeanu Gherea;

CIRCULAȚII

Parcări spontane pe trotuare sau spații libere, care împiedică circulația pietonală și generează o imagine urbană degradată;

Trotuare subdimensionate, degradate sau existente pe o singură parte, care descurajează/împiedică circulația pietonală;

Lipsa pistelor de biciclete în întreaga zonă de studiu (excepție bd-ul Petroliștilor);

Existența multiplelor artere care străpung șos. Gh. Ionescu Sisești, distanța de 50m între anumite intersecții de străzi; drumuri private cu barieră/împrejmuire fără continuitate, cu accesul public restricționat;

Existența multiplelor străzi neasfaltate, de pământ, cu precădere în zone rezidențiale nou dezvoltate;

Fundături neamenajate sau amenajate necorespunzător, existente în zonele cu dezvoltări rezidențiale noi;

Intersecții aglomerate și problematice, precum intersecția dintre șos. București-Târgoviște și șos. Odăi, în zona pasajului Mogoșoaia, ambele generând trafic pe direcția de ieșire în zona cartierului Străulești;

FUNCȚIUNI

Existența unor funcțiuni industriale, depozitare/logistică, de tip cluster, în zone cu profil rezidențial, ce generează trafic greu, zgomot;

Incompatibilități funcționale între cimitirele existente și vecinătățile rezidențiale, lipsa unor perdele verzi de protecție între aceste areale;

Existența unor areale reglementate prin PUG București ca zone verzi, în mijlocul unor zone rezidențiale, care împiedică dezvoltarea unitară a teritoriului și generează fragmentarea acestuia;

SPAȚII VERZI

Zona peninsulară aferentă malului nordic al Lacului Băneasa este inaccesibilă pietonal și vizual începând după arealul ansamblului ICA;

Malul sudic al Lacului Băneasa este total inaccesibil, pe direcția Podul Străulești - aleea Mateloților;

Vegetație de aliniament împrejmuată și în alveole/fâșii subdimensionate, în cartierul Străulești, care generează o imagine urbană degradată la nivelul străzilor rezidențiale;

Malul nordic al Lacului Grivița este inaccesibil pietonal și vizual, din cauza vegetației spontane care obturează vizibilitatea, a lipsei accesului spre mal, precum și din pricina proprietăților/ansamblurilor rezidențiale private dezvoltate până în luciul de apă;

Malul sudic al Lacului Grivița este inaccesibil pietonal și parțial vizual, din cauza proprietăților și dezvoltărilor rezidențiale private realizate până în malul de lac, a vegetației spontane și a accesului restricționat în zona bălții Grivița;

Malul nordic și sudic al Lacului Străulești este total inaccesibil pietonal și vizual, din cauza lipsei accesului către mal, a vegetației spontane care obturează vizibilitatea către lac, și a proprietăților private dezvoltate/intabulate până în malul de lac;

W
PUNCTE SLABE

FOND CONSTRUIT

Existența unor programe naționale de restaurare a construcțiilor cu valoare istorică și arhitecturală;

Existența unor programe naționale privind creșterea eficienței energetice a clădirilor publice (școli, grădinițe, instituții) și a ansamblurilor de locuințe colective;

Existența unor programe naționale privind creșterea eficienței energetice a clădirilor de locuit, prin instalarea de panouri fotovoltaice;

FUNCȚIUNI

Proximitatea față de nuclee importante funcționale: zona RomExpo și zona centrului comercial Băneasa;

CIRCULAȚII

Proximitatea față de zona de intrare în București - Șoseaua București-Ploiești și Șoseaua București-Târgoviște reprezintă un potențial pentru dezvoltarea în continuare a zonei (comerț specializat - firme, birouri etc.)

Proximitatea față de Gara Băneasa, aferentă magistralei feroviare 800 București-Constanța;

Proximitatea față de Aeroportul Băneasa;

Proximitatea față de viitoarea magistrală 6, 1 Mai-Aeroport Otopeni, și față de viitoarea stație Aeroport Băneasa

SPAȚII VERZI

Prezența salbei de lacuri creată de-a lungul râului Colentina și integrarea lacurilor zonei de studiu în sistemul verde-albastru al orașului;

Existența unui Studiu de Fezabilitate în curs de elaborare privind dezvoltarea promenadei verzi aferente lacurilor din Sectorul 1;

Proximitatea față de Pădurea Băneasa și față de pădurea Chitila-Mogoșoaia, ce oferă oportunitatea dezvoltării unui sistem de păduri urbane la nivel municipal;

Existența unor programe naționale privind regenerarea spațiilor verzi existente, crearea de noi spații verzi și crearea de noi dotări sportive și de agrement;

O
P
O
R
T
U
N
I
TĂ
Ț
I

FOND CONSTRUIT

Presiunea investițională de a dezvolta proiecte imobiliare în zonele de proximitate cu malurile de lac;

Solicitarea și ulterior aprobarea reglementărilor urbanistice derogatoare față de situația Planului Urbanistic General al Municipiului București sau a planurilor urbanistice zonale necorelate cu vecinătățile, pe tronsoane de stradă sau areale ale teritoriului, care conduc la dezvoltarea fragmentată a teritoriului;

CIRCULAȚII

Implementarea întârziată a proiectelor mari de infrastructură din vecinătate, precum: lărgirea Centurii București, amenajarea pasajelor pentru supratraversarea radialelor sau amenajarea intersecțiilor Centurii București cu radialele care asigură tranzitul între capitală, Chitila și Mogoșoaia, străzile colectoare de-a lungul șoselei de centură; poate genera blocarea dezvoltării unor proiecte de investiții private sau poate afecta condițiile de trafic și de calitate a vieții.

Dezvoltarea investițiilor imobiliare majore, fragmentat, care conduce la generarea unor intersecții prea dese cu arterele majore, suprasolicitarea intersecțiilor mari și generarea unor congestii majore de trafic;

SPAȚII VERZI

Dezvoltările imobiliare de-a lungul malurilor de lac, care împiedică crearea unei promenade pietonale continuă la nivelul salbei de lacuri;

FUNCȚIUNI

Dezvoltarea rezidențială excesivă care conduce la diminuarea resurselor de teren aflat în domeniul public, împiedicând dezvoltarea dotărilor complementare locuirii (spații verzi, dotări de sănătate, educaționale, sportive, culturale), generând cartiere dormitor lipsite de dotări și astfel o calitate scăzută a locuirii;

T

AMENINȚĂRI

STUDIU DE FEZABILITATE - PROMENADĂ VERDE

Studiu de fezabilitate și documentații tehnice conexe pentru obiectivul de investiții renovare, reabilitare a malurilor lacurilor Băneasca, Grivița și Străulești - PROMENADA VERDE
Imagini de atmosferă - amenajări punctuale de-a lungul promenadei - **Lacul Străulești**



Ansamblu platforme deck - belvedere și relaxare



Platforme suspendate minim invazive



Amenajare cu caracter natural - plante acvatice, graminee și ierburi decorative specifice malului de apă



Amfiteataru contemplare, zonă loisir



Amenajări de-a lungul promenadei - joc de platforme adaptate declivității malului



Mobilier urban de lemn și elemente de signalistică



Punct de belvedere și contemplare faună și floră

STUDIU DE FEZABILITATE - PROMENADĂ VERDE

Studiu de fezabilitate și documentații tehnice conexe pentru obiectivul de investiții renovare, reabilitare a malurilor lacurilor Băneasca, Grivița și Străulești - PROMENADA VERDE

Imagini de atmosferă - amenajări punctuale de-a lungul promenadei - **Lacul Băneasa**



Primăria
Sectorului 1

Beneficiar:
Sectorul 1 al Municipiului București

Proiectant:
Asocierea AQUAPROIECT S.A. (lider asociere)-
TERA design studio S.R.L.



STUDIU DE FEZABILITATE - PROMENADĂ VERDE

Studiu de fezabilitate și documentații tehnice conexe pentru obiectivul de investiții renovare, reabilitare a malurilor lacurilor Băneasca, Grivița și Străulești - PROMENADA VERDE
Imagini de atmosferă - amenajări punctuale de-a lungul promenadei - **Lacul Băneasa și Lacul Grivița**



Platforme suspendate **minim invazive**



Ansamblu platforme deck - **belvedere și relaxare**



Punct de **belvedere** și contemplare cu **integrarea vegetației existente**



Amenajare cu mobilier urban în **diferite ansambluri / dispus liniar** de-a lungul promenadei



Mobilier urban de lemn **orientat către oglinda de apă**



Loc de joacă pentru copii



Zonă picnic/adunare - mobilier urban cu ansambluri de spații acoperite



Zonă picnic/adunare - mobilier urban cu ansambluri de spații acoperite



Primăria Sectorului 1
Beneficiar: Sectorul 1 al Municipiului București

Proiectant:
Asocierea AQUAPROIECT S.A. (lider asociere)-
TERA design studio S.R.L.

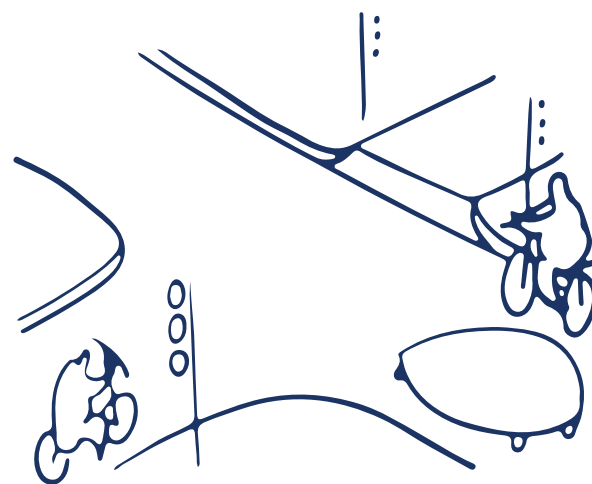
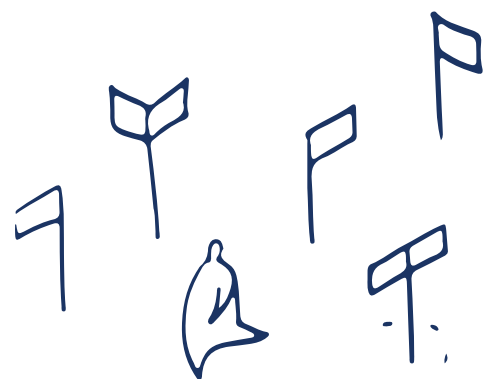
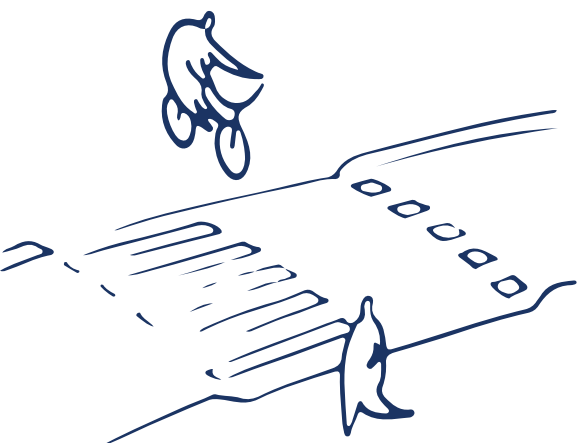


VIZIUNEA LOCUITORILOR

D

VIZIUNEA LOCUITORILOR DESPRE DIRECȚIILE DE DEZVOLTARE ALE ORAȘULUI, RESPECTIV ZONEI PUZ

CE ÎȘI DORESC LOCUITORII?



- DE LA SECTOR - Sectorul pe care mi-l doresc este...
- DE LA ZONĂ - Zona PUZ doresc să fie....