# ÎNTÂLNIRE DE LUCRU
# PLAN URBANISTIC ZONAL „SISEȘTI -STRĂULEȘTI NORD”
# PLAN URBANISTIC ZONAL „METEOROLOGIEI HOLBAN”
# PLAN URBANISTIC ZONAL „PROMENADA VERDE”

SECTORUL 1, MUNICIPIUL BUCUREȘTI

Primăria Sectorului 1

agora polis

A

B

C

D

DEFINIȚIA DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM

OBIECTIVELE ÎNTÂLNIRII DE LUCRU

DOCUMENTAȚIE ÎN LUCRU

VIZIUNEA LOCUITORILOR

# DEFINIȚIA DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM

# A

# A DEFINIȚIA DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM

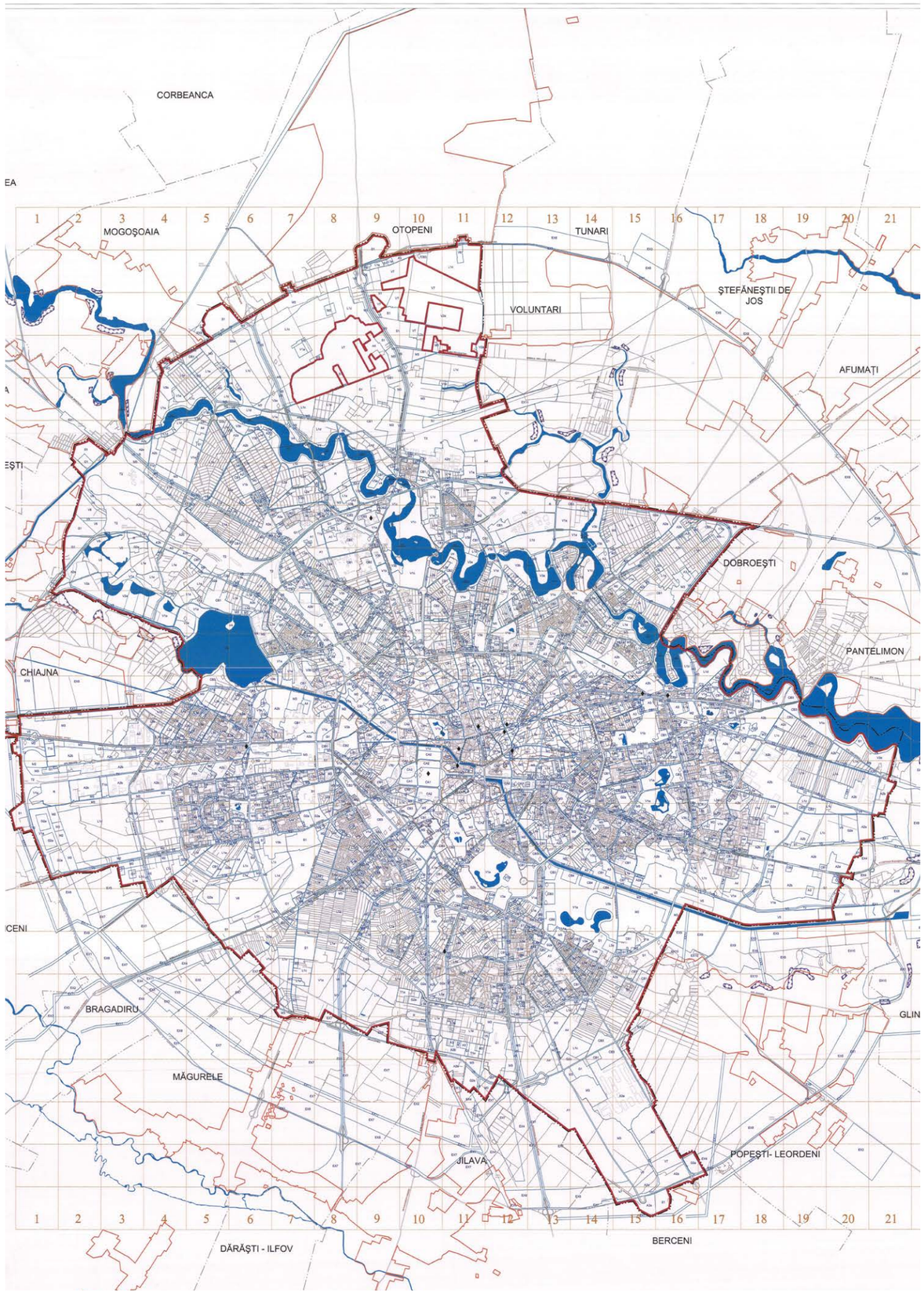
## PUG
## (PLAN URBANISTIC GENERAL)

**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 DEFINIȚIA DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM

## PUZ
## (PLAN URBANISTIC ZONAL)

**Ce este?**
Instrument de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată

**Ce nu este?**
NU este proiect de investiții

**Cuprinde:**
Reglementări specifice detaliate pentru zona studiată

**Ce reprezintă după aprobare:**
Lege locală de construire la nivel de zonă reglementată prin PUZ

**Elaborarea PUZ este obligatorie în cazul:**
**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

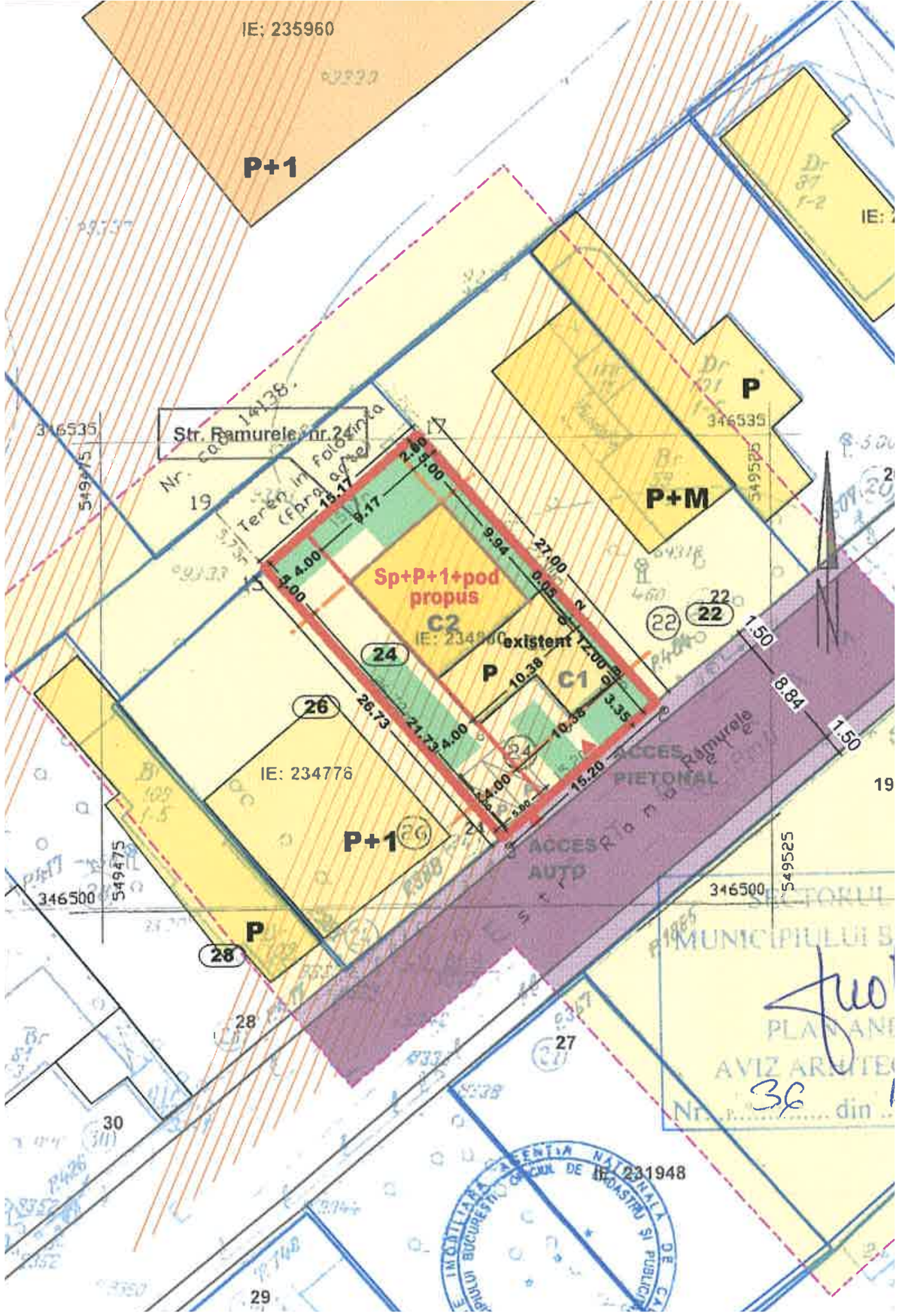
## PUD
(PLAN URBANISTIC DE DETALIU)

**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

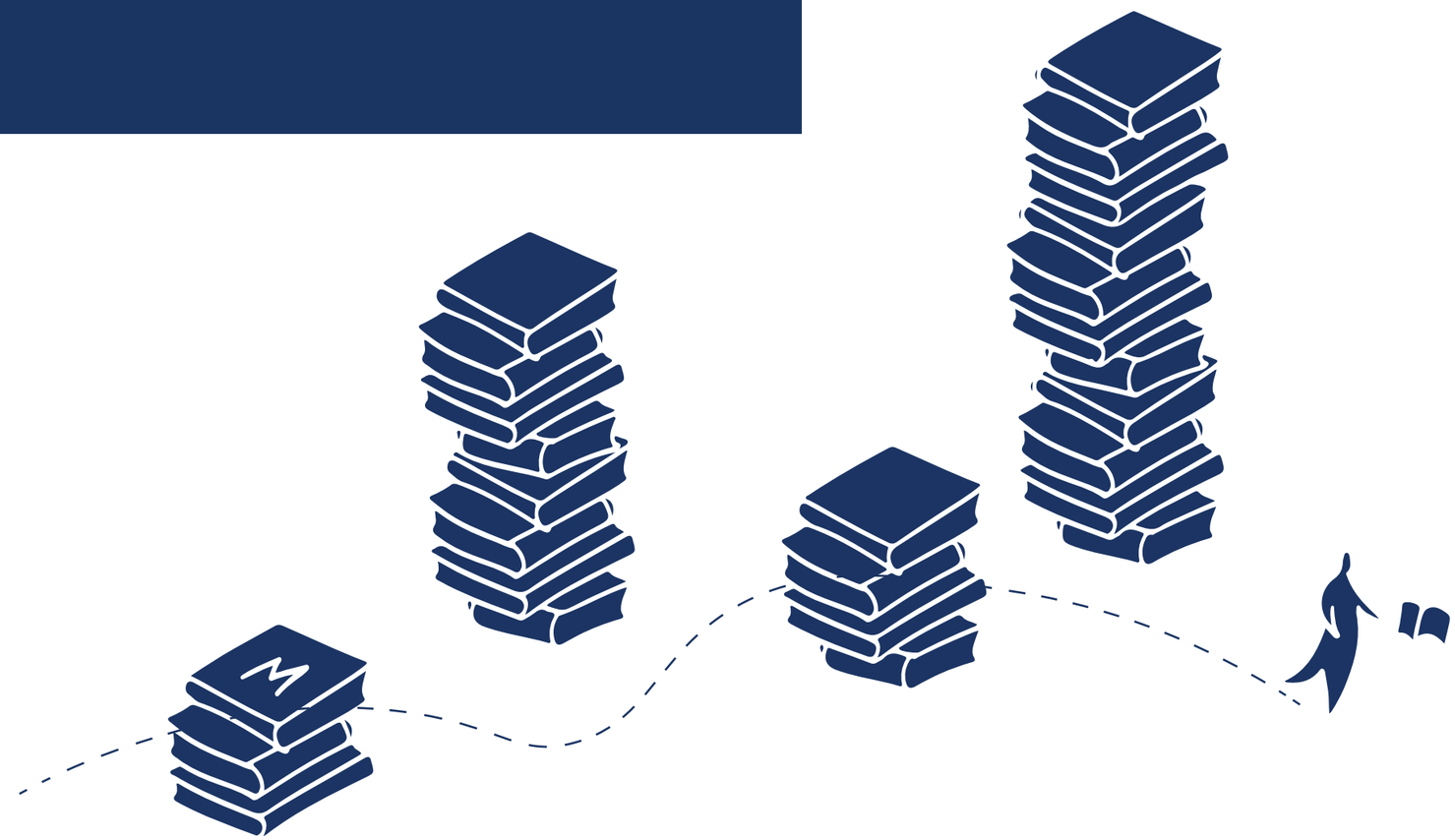
## Ce este un proiect de investiții?

**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 SISEȘTI - STRĂULEȘTI NORD

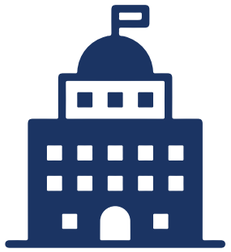
# B

## B1 OBIECTIVELE ÎNTÂLNIRII DE LUCRU - PUZ SISEȘTI - STRĂULEȘTI NORD

- Înțelegerea modului de utilizare a teritoriului de către locuitori

- Identificarea **Problemelor și Nevoilor** locuitorilor cu privire la:

**Construcții**

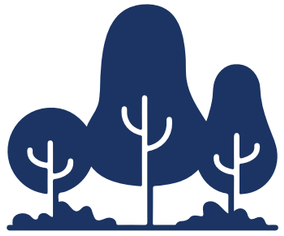


**Dotări publice de proximitate**

**Circulații**

**Transportul public**

**Echipare edilitară**



**Accesibilitate pădure și mal de lac**

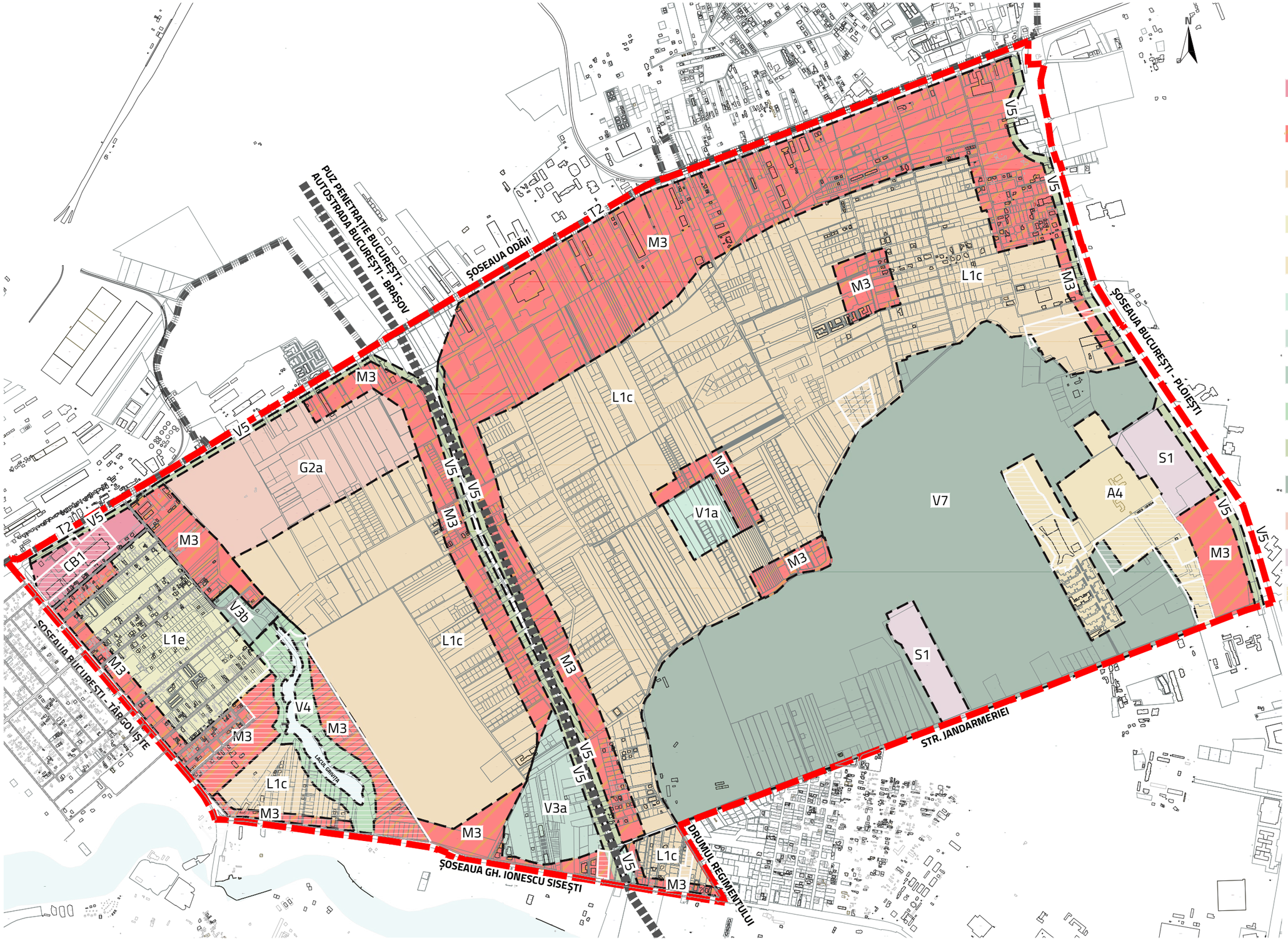
- **Teme importante de abordat:**
  - Necesitățile zonei în materie de dotări (spații verzi, locuri de joacă pentru copii, creșe/grădinițe, policlinici etc.)
  - Circulația carosabilă și deplasările pietonale
  - Transportul public: deficiențe ale infrastructurii și nevoi ale populației
  - Echiparea edilitară
  - Accesibilitatea și amenajarea neintruzivă a Pădurii Băneasa
  - Accesibilitatea pietonală a malului de lac Grivița din interiorul zonei de studiu

# DOCUMENTAȚIE ÎN LUCRU
# PUZ SISEȘTI - STRĂULEȘTI NORD

- reglementări PUG București
- analiza S.W.OT.

C

# REGLEMENTĂRI CONFORM PUG București




**Planul Urbanistic General al Municipiului Bucureşti** aprobat cu HCGMB nr. 269 din 21.12.2000, prelungit cu H.C.G.M.B. Nr. 877 din 12.12.2018, încadrează imobilele în următoarele unităţi teritoriale de referinţă:

**CB1**
**Subzona serviciilor publice dispersate în afara zonelor protejate**

**M3**
**Subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu şi înălţimi maxime de P+4 niveluri**

**L1c**
**Locuinţe individuale şi colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în noile extinderi sau enclave neconstruite**

**L1e**
**Locuinţe individuale pe loturi subdimensionate cu / sau fără reţele edilitare**

**A4**
**Sere**

**V1a**
**Parcuri, grădini, scuaruri şi fâşii plantate publice**

**V3a**
**Baze de agrement**

**V3b**
**Complexe şi baze sportive**

**V4**
**Spaţii verzi pentru protecţia cursurilor de apă**

**V5**
**Culoare de protecţie faţă de infrastructura tehnică**

**V7**
**Păduri şi plantaţii forestiere**

**G2a**
**Subzona cimitirelor**

**S1**
**Subzona cu destinaţie specială**

**zone reglementate prin documentaţii P.U.Z. aflate în vigoare**

## Disfuncții aplicabile la nivelul zonei centrale nesistematizate, preponderent terenuri needificate:

- infrastructură rutieră deficitară sau inexistentă;
- acces auto dificil către terenuri edificate (zona Drumul Piscul Rusului) - preponderent drumuri de pământ;
- zona estică cu areale restrânse construite: parcurgerea fragmentată a spațiului din cauza alternării tronsoanelor de străzi asfaltate cu drumurile de pământ;
- lipsă infrastructură edilitară sau subdimensionată;
- locuitorii nu beneficiază de dotări complementare locuirii;
- lipsă infrastructură pietonală și de biciclete.

## FOND CONSTRUIT

Cartierul Pădurea Băneasa deține rezervă amplă de teren pentru viitoare dezvoltări. Zona este neconstruită în proporție de aproximativ 70% ceea ce oferă o rezervă mare de teren pentru proiecte de dimensiuni mari și dotări, în limita situației cadastrale.

Numeroasele ansambluri rezidențiale edificate recent și în curs de construire indică potențialul de creștere economică și urbană.

## SPAȚII VERZI ȘI DOTĂRI

Rezervă de spații verzi ample pentru loisir - Pădurea Băneasa.

Potențial de amenajare zone de loisir la malul de lac Grivița.

## INFRASTRUCTURA DE CIRCULAȚII ȘI ACCESIBILITATE

Conectivitatea bună a zonelor perimetrale zonei de studiu cu principalele artere: Șoseaua București - Ploiești, Șoseaua București - Târgoviște, Șoseaua Gheorghe Ionescu Sisești 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.

## TRANSPORT PUBLIC

Linii de transport public de-a lungul străzilor perimetrale

## REGIM JURIDIC

Zona beneficiază de cadastru electronic înregistrat în baza de date Eterra pentru aproximativ 95% din suprafață, ceea ce facilitează trasarea culoarelor de circulație și necesarul de expropriere în cadrul acțiunilor de sistematizare a zonei.

# S

PUNCTE TARI

## FOND CONSTRUIT ȘI DOTĂRI

Insuficiența zonelor mixte (destinate dotărilor și echipamentelor publice) cu rol de centre de cartier. Nu există infrastructură de utilități în centrul zonei analizate.

Imagine haotică din punct de vedere estetic în lipsa unei planificări sau a unei coordonări adecvate printr-un regulament de estetică.

Prezența Poligonului Băneasa prezintă un risc pentru locuitori: construcții de locuit aflate în zona sa de siguranță.

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.

## INFRASTRUCTURA EDILITARĂ

Lipsa sau subdimensionarea rețelelor edilitare în cartierul Pădurea Băneasa care nu satisfac cerințele zonei și limitează dezvoltarea.

## SPAȚII VERZI

Lipsa spațiilor verzi publice amenajate - nu oferă opțiuni de recreere pentru rezidenți și nu invită la parcurgerea spațiilor la pas sau cu bicicleta

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

Malul lacului Grivița aflat în zona de studiu nu este accesibil și nici valorificat.

## INFRASTRUCTURA DE CIRCULAȚII ȘI ACCESIBILITATE

Multiple străpungeri în centura Bucureștiului/ șoseaua Odăii și șoseaua București - Târgoviște care îngreunează traficul rutier.

Accesibilitate redusă în cartierul Pădurea Băneasa din cauza străzilor neasfaltate care limitează dezvoltarea zonei. Fragmente de drumuri neasfaltate care deservesc terenuri edificate: drumul Regimentului nr. 87A, Drumul Piscul Rusului, Drumul Vârful Berivoiul Mare

Lipsa planificării integrate a tramei stradale în cartierul Pădurea Băneasa duce la o dezvoltare rutieră haotică cu sensuri unice impuse pe o tramă stradală incompletă care limitează deplasarea. Drumul Lăpuș este reglementată cu sens unic deși majoritatea străzilor din cartierul Pădurea Băneasa sunt drumuri de pământ.

Discontinuitatea străzilor și subdimensionarea acestora face dificilă tranzitarea și îngreunează traficul: str. Jandarmeriei, Drumul Regimentului.

Infrastructura pentru pietoni este deficitară: starea trotuarelor de-a lungul străzilor este subdimensionată sau inexistentă.

Oferta de transport nemotorizată redusă (infrastructură pentru biciclete inexistentă) orientează rezidenții către folosirea autovehiculelor

Nu există infrastructură velo.

## REGIM JURIDIC

Intabulare fără planificare duce la lipsa spațiului pentru culoare rutiere și tehnico-edilitare și, în consecință, necesitatea exproprierii/cedării parțiale a terenurilor proprietate privată.

Extinderi necontrolate: construcții care depășesc limitele cadastrale.

W

PUNCTE SLABE

## REGLEMENTĂRI URBANISTICE

Planul Urbanistic Zonal Sisești - Străulești Nord 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.

## 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 acesteia pentru utilizarea publică.

## FOND CONSTRUIT

Linia de metrou M6 (stația 1 Mai - stația Bruxelles), ce se află în execuție, va crește accesibilitatea și implicit interesul pentru această zonă din punct de vedere al locuirii și al dezvoltărilor economice.

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 Capitalei, de Șoseaua București - Ploiești, de Șoseaua București - Târgoviște, de linia 4 de metrou, reprezintă oportunități pentru dezvoltarea zonei cu birouri și servicii.

## 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 disparate ale teritoriului.

Viitoarele investiții imobiliare în vecinătatea P.U.Z.ului pot duce la aglomerarea traficului rutier și suprasolicitarea rețelelor edilitare, în cazurile în care nu este analizat corespunzător impactul cumulativ al proiectelor.

Implementarea întârziată a proiectelor mari de infrastructură din vecinătate (lărgirea Centurii București, amenajarea pasajelor pentru supratraversarea radialelor sau amenajarea intersecțiilor Centurii București cu radialele care asigură tranzitul între capitală și Chitila, Mogoșoaia, străzile colectoare de-a lungul șoselei de centură) poate bloca dezvoltarea unor proiecte de investiții private sau poate afecta condițiile de trafic și calitate a vieții în cazul proiectelor dezvoltate în cadrul cărora s-a mizat pe rezolvarea problemelor de trafic și accesibilitate.

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.

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

# OBIECTIVELE ÎNTÂLNIRII DE LUCRU PUZ METEOROLOGIEI HOLBAN

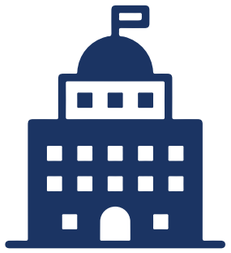
# B

## B2 OBIECTIVELE ÎNTÂLNIRII DE LUCRU - PUZ METEOROLOGIEI HOLBAN

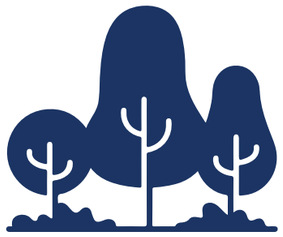
- Înțelegerea modului de utilizare a teritoriului de către locuitori

- Identificarea **Problemelor și Nevoilor** locuitorilor cu privire la:

**Construcții**



**Dotări publice de proximitate**



**Spații verzi, spații publice**

**Circulații**

**Transportul public**

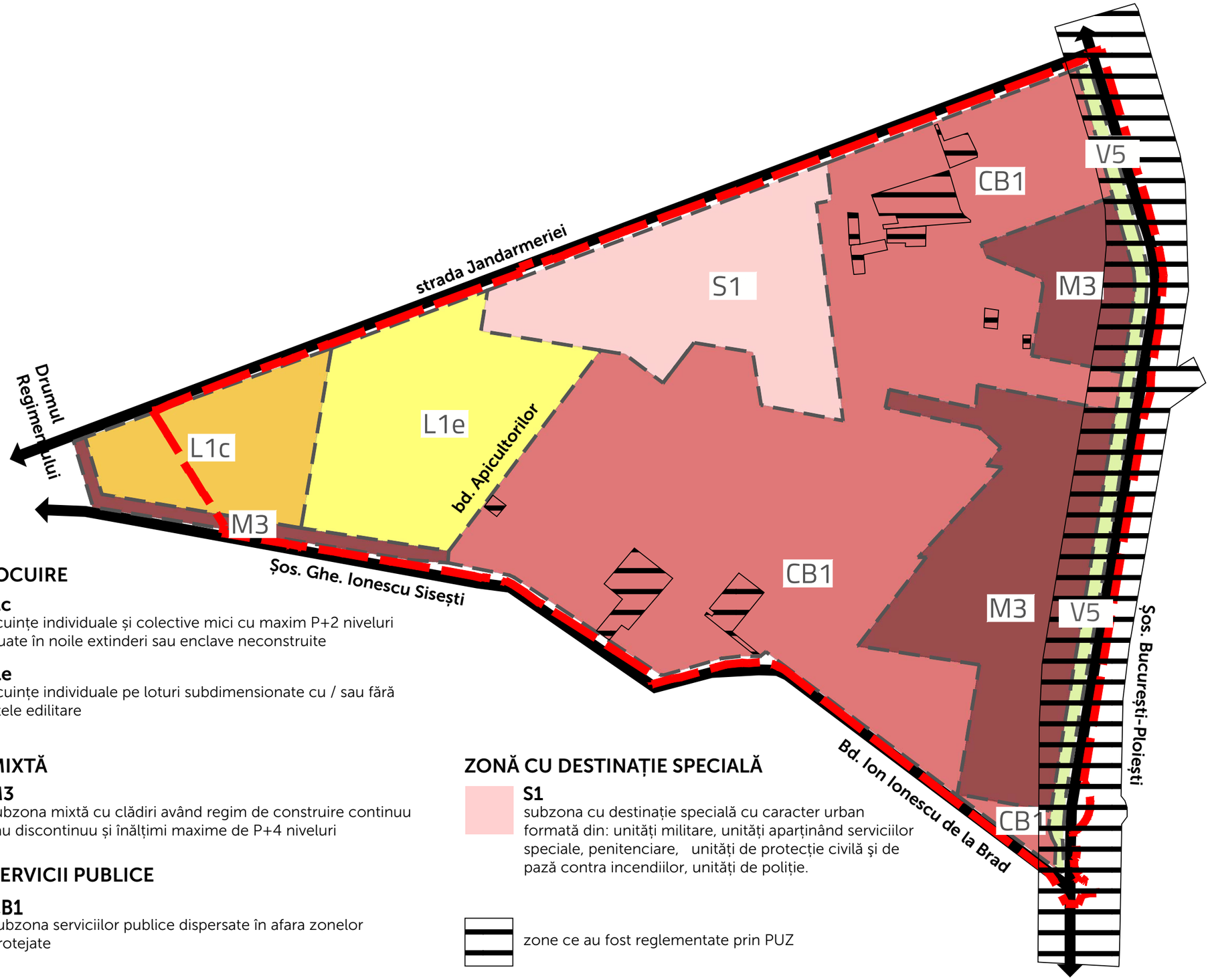
- **Teme importante de abordat:**
  - Necesitățile zonei în materie de dotări (spații verzi, locuri de joacă pentru copii, creșe/grădinițe, policlinici etc.)
  - Circulația carosabilă și deplasările pietonale
  - Transportul public: deficiențe ale infrastructurii și nevoi ale populației

# DOCUMENTAȚIE ÎN LUCRU
# PUZ METEOROLOGIEI HOLBAN

- reglementări PUG București
- analiza S.W.OT.

C

# REGLEMENTĂRI CONFORM PUG București




## ZONĂ LOCUIRE

**L1c**
locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în noile extinderi sau enclave neconstruite

**L1e**
locuințe individuale pe loturi subdimensionate cu / sau fără rețele edilitare

## ZONĂ MIXTĂ

**M3**
subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri

## ZONĂ SERVICII PUBLICE

**CB1**
Subzona serviciilor publice dispersate în afara zonelor protejate

## ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

**S1**
subzona cu destinație specială cu caracter urban formată din: unități militare, unități aparținând serviciilor speciale, penitenciare, unități de protecție civilă și de pază contra incendiilor, unități de poliție.

zone ce au fost reglementate prin PUZ

# Disfuncții aplicabile la zona rezidențială (preponderent locuire individuală)

lipsă spații verzi de loisir (parcuri)

imobile locuire colectivă edificate pe parcele destinate locuirii individuale

parcări spontane pe marginea carosabilului

strada Jandarmeriei

lipsă legatură între zonele rezidențiale și posibile zone de loisir

arteră de transport congestionată la orele de vârf

Jandarmeria funcționează ca o enclavă în țesut și impune o serie de restricții pentru terenurile din jur

lipsă dotări complementare locuirii

zonă nesistematizată/în curs de sistematizare

lipsă legatură între zonele rezidențiale și posibile zone de loisir

viteză de deplasare mare (bd. Oaspeților)

zona rezidențială (preponderent locuire individuală)

circulații subgabaritate (fundături Drumul Regimentului)

Bd. Oaspeților

fond construit destructurat (șos. Sisești)

lipsă conexiune între zona de nord (strada Jandarmerie) și zona de sud a sitului (strada Ion Ionescu de la Brad)

arteră constant congestionată

Șos. Ghe. Ionescu Sișești

frecvență scăzută mijloace transport în comun

fragmentarea excesivă a terenurilor destinate serelor/spațiilor pomicole (din punct de vedere juridic)

Șos. București-Ploiești

arteră de transport congestionată la orele de vârf

Bd. Ion Ionescu de la Brad

intersecție aglomerată la orele de vârf

## FOND CONSTRUIT ȘI UTILITĂȚI

Existența unui țesut dezvoltat ordonat, rezultat  în urma operațiunilor de planificare urbană, cu un regim de înălțime specific de P/P+1, însoțit de dotări de proximitate de tipul: unități de învățământ (școli, grădinițe). Zonele rezidențiale sunt completate de  unități  comerciale, aflate în proximitatea acestora (Kaufland)

Existența unui cluster de instituții de cercetare și dezvoltare la nivelul zonei de studiu;

Existența unui cluster de activități comerciale dezvoltate de-a lungul Șoselei București-Ploiești;

Existența unui imobil valoros din punct de vedere istorico-arhitectural la nivelul sitului - Casa Nae Ionescu;

## TRANSPORTUL PUBLIC

Existența stațiilor de autobuz de-a lungul următoarelor artere: bd. Ion Ionescu de la Brad/Șoseaua Străulești, Bd. Oaspeților, strada Jandarmeriei, Șoseaua București-Ploiești

## INFRASTRUCTURA DE CIRCULAȚII ȘI ACCESIBILITATE

Conectivitatea bună cu artera Șoseaua București Ploiești facilitând accesul la diferite părți ale orașului, dar și către localitățile limitrofe.

Parcelarul edificat înainte de 1989 este  dezvoltat pe o tramă ortogonală și dispune atât de spații carosabile, cât și pietonale, suprafața carosabilă a acestor artere este una bună;

## SPAȚII VERZI ȘI DOTARI

Existența suprafețelor mari de spații verzi (sere, spații pomicole) la nivelul zonei;

Majoritatea străzilor  din țesutul vechi dispun de aliniamente verzi ;

# S

PUNCTE TARI

## FOND CONSTRUIT ȘI UTILITĂȚI

Ansamblurile rezidențiale cu acces din strada Jandarmerie (The Ivy, Cortina Nord etc.) nu dispun de dotări de proximitate;

Edificarea imobilelor de locuire colectivă, cu regim mediul de înălțime pe un parcelar destinat locuințelor individuale;

Degradarea fondului construit, atât datorită vechimii acestuia, cât și datorită materialelor utilizate;

Fragmentarea excesivă a terenurilor destinate serelor/spațiilor pomicole - o parte din proprietăți au un regim de proprietate privat;

Existența unui fond destructurat la nivelul străzii Gh. Ionescu Sisești, tradus prin imobile ce nu se încadrează în scara locului, incompatibilitate volumetrică între primul front la strada și restul arealului construit;

Existența spațiilor care funcționează ca enclave în țesut (Jandarmeria Română)

## SPAȚII VERZI ȘI DOTĂRI

Lipsa parcurilor și a altor spații verzi amenajate.

Existența unor suprafețe mari de teren (ce fac parte din Ferma Regală Băneasa, Serele Băneasa etc.) ce nu sunt exploatate- se află într-o stare avansată de degradare

## INFRASTRUCTURA DE CIRCULAȚII ȘI ACCESIBILITATE

Gabarite subdimensionate ale fundaturilor ce pornesc din Drumul Regimentului;

Grad redus de accesibilitate și conectivitate internă a zonelor destinate echipamentelor publice, zonele ce cuprind: Serele Băneasa, Institutul Cantacuzino etc.)

Lipsa conectivității dintre arealul nordic și sudic al sitului la nivelul zonelor destinate instituțiilor/serviciilor - lipsă străzi care să conecteze cele două fronturi;

Infrastrucutra pentru pietoni  este deficitară (treceri pentru pietoni, piste velo dedicate și realizate corespunzător)

Existența drumurilor neasfaltate ( cu precădere la dezvoltările noi din zona de nord-est a sitului - aleea Meteorologiei etc.);

O parte din zonele destinate pietonilor (trotuare) sunt degradate și necesită intervenții;

Bulevardul Oaspeților reprezintă un pericol din punct de vedere al circulației pietonilor - viteze mult prea mari ale automobilelor;

Lipsa infrastructurii velo la nivelul sitului;

Existența parcărilor spontane la nivelul carosabilului, spațiilor pietonale;

## TRANSPORT PUBLIC

Frecvența scăzută a mijloacelor de transport în comun;

Liniile de transport în comun nu au o conectivitate ridicată cu zonele de vest/est/centru orașului (2 linii de transport în comun fac legătura cu Piața Unirii, majoritatea conectând zona la cartierele Aviației, Bucureștii Noi, Chitila, Pădurea Băneasa

W

PUNCTE SLABE

## REGLEMENTĂRI URBANISTICE

Planul Urbanistic Zonal Meteorologiei Holban 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.

## CIRCULAȚII

Pentru zona de studiu a PUZ sunt incluse o serie de  proiecte mari de infrastructură a transportului public, axate pe noi linii de metrou, trasee propuse pentru tramvaie de mare viteză și piste noi velo, prevăzute în PMUD București.

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

## AMENINȚĂRI

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

Dezvoltarea investițiilor imobiliare similare de mari dimensiuni de-a lungul străzii Jandarmeriei 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 poate bloca dezvoltarea unor proiecte de investiții private sau poate afecta condițiile de trafic și calitate a vieții în cazul proiectelor dezvoltate în cadrul cărora s-a mizat pe rezolvarea problemelor de trafic și accesibilitate.

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)

## AMENINȚĂRI

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.

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

# OBIECTIVELE ÎNTÂLNIRII DE LUCRU PUZ PROMENADA VERDE

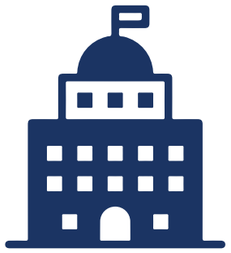
# B

## B3 OBIECTIVELE ÎNTÂLNIRII DE LUCRU - PUZ PROMENADA VERDE

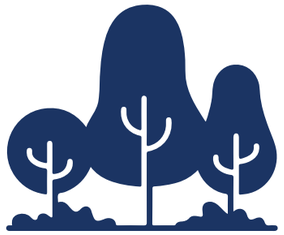
- Înțelegerea modului de utilizare a teritoriului de către locuitori

- Identificarea **Problemelor și Nevoilor** locuitorilor cu privire la:

**Construcții**



**Dotări publice de proximitate**



**Spații verzi, spații publice**

**Parcaje**

**Circulații**

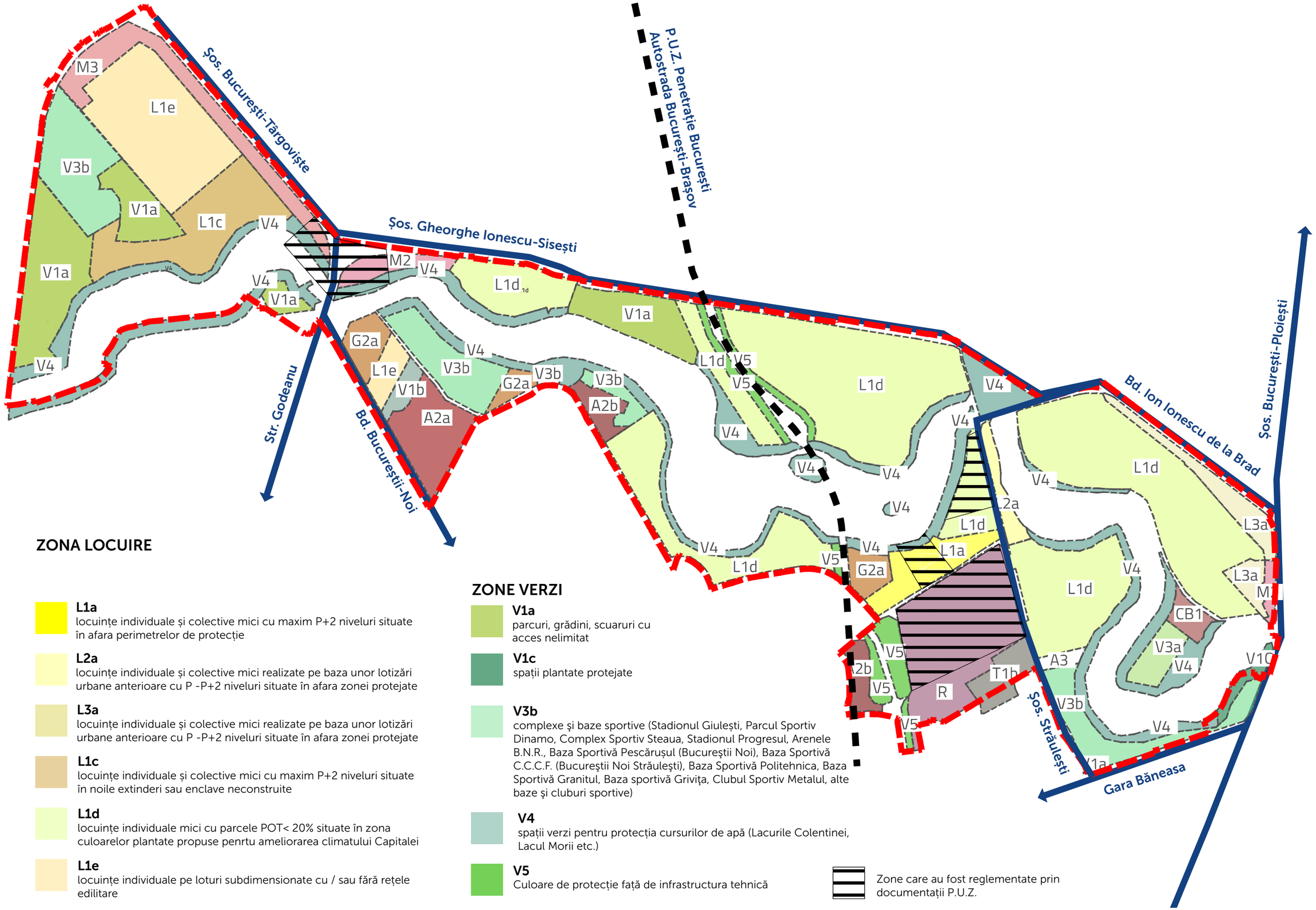
- **Teme importante de abordat:**
  - Terenurile reglementate ca spații verzi în zone rezidențiale constituite
  - Accesibilitatea pietonală a malurilor de lac
  - Construcția de blocuri în zonele de case
  - Necesitatea unor benzi dedicate pentru transport public + piste velo pe arterele principale
  - 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

C

# REGLEMENTĂRI CONFORM PUG București




## ZONA LOCUIRE

**L1a**
locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție

**L2a**
locuințe individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări urbane anterioare cu P -P+2 niveluri situate în afara zonei protejate

**L3a**
locuințe individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări urbane anterioare cu P -P+2 niveluri situate în afara zonei protejate

**L1c**
locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în noile extinderi sau enclave neconstruite

**L1d**
locuințe individuale mici cu parcele POT< 20% situate în zona culoarelor plantate propuse penrtu ameliorarea climatului Capitalei

**L1e**
locuințe individuale pe loturi subdimensionate cu / sau fără rețele edilitare

## ZONE VERZI

**V1a**
parcuri, grădini, scuaruri cu acces nelimitat

**V1c**
spații plantate protejate

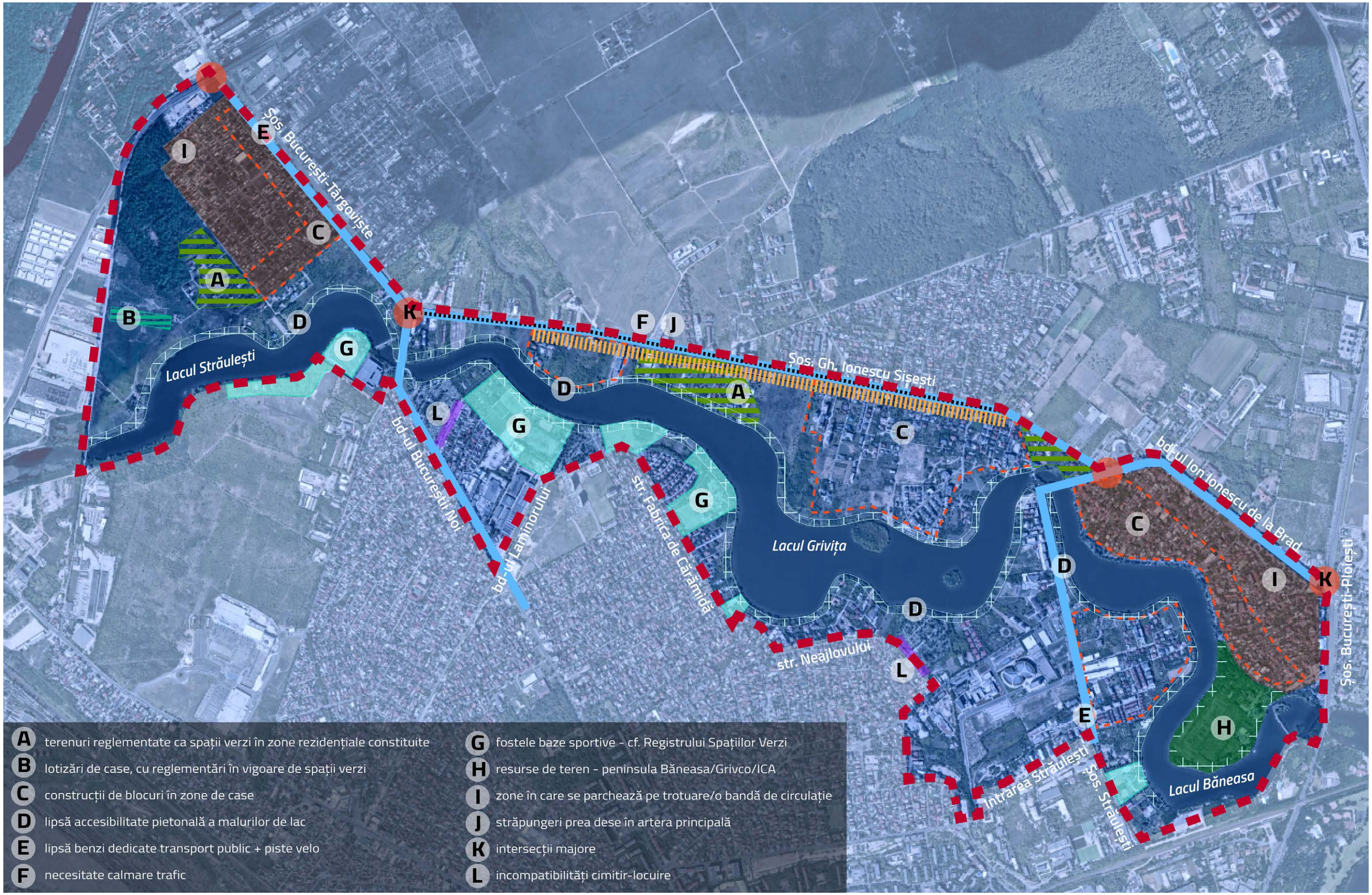
**V3b**
complexe și baze sportive (Stadionul Giulești, Parcul Sportiv Dinamo, Complex Sportiv Steaua, Stadionul Progresul, Arenele B.N.R., Baza Sportivă Pescărușul (Bucureștii Noi), Baza Sportivă C.C.C.F. (Bucureștii Noi Străulești), Baza Sportivă Politehnica, Baza Sportivă Granitul, Baza sportivă Griviţa, Clubul Sportiv Metalul, alte baze și cluburi sportive)

**V4**
spații verzi pentru protecția cursurilor de apă (Lacurile Colentinei, Lacul Morii etc.)

**V5**
Culoare de protecție față de infrastructura tehnică

Zone care au fost reglementate prin documentații P.U.Z.

# 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 parcări rezidențiale amenajate, într-un țesut de locuințe individuale și locuințe colective P+4;

Parcări rezidențiale și publice amenajate, pe străzi precum: str. Someșul Rece, aleea 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 parcările 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;

# S

PUNCTE TARI

## 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 podeț 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 aleea 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;

## FOND CONSTRUIT

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

Inserții 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;

Lipsă piste 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 există 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 împrejmuită 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 funcțional: 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;

## 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 disparate ale teritoriului, care conduc la dezvoltarea fragmentată a teritoriului;

## CIRCULAȚII

Implementarea întârziată a proiectelor mari de infrastructură din vecinătate (lărgirea Centurii București, amenajarea pasajelor pentru supratraversarea radialelor sau amenajarea intersecțiilor Centurii București cu radialele care asigură tranzitul între capitală și Chitila, Mogoșoaia, străzile colectoare de-a lungul șoselei de centură) poate bloca dezvoltarea unor proiecte de investiții private sau poate afecta condițiile de trafic și calitate a vieții în cazul proiectelor dezvoltate în cadrul cărora s-a mizat pe rezolvarea problemelor de trafic și accesibilitate;

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 nivel salbei de lacuri;

## FUNCȚIUNI

Antropizarea 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 zone rezidențiale lipsite de dotări și astfel o calitate scăzută a locuirii;

# T

## AMENINȚĂRI

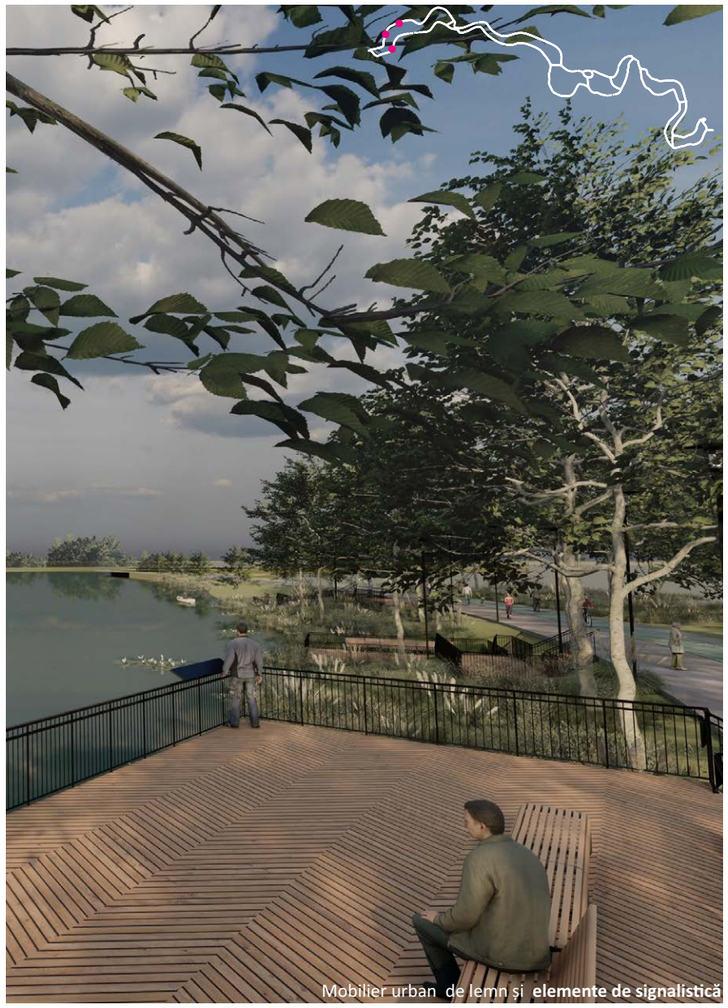
# STUDIU DE FEZABILITATE - PROMENADĂ VERDE

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**



Mobilier urban de lemn și **elemente de signalistică**

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

**Amfitetaru contemplare**, zonă loisir

Amenajări de-a lungul promendadei - **joc de platforme adaptate declivității malului**

Punct de **belevedere** și contemplare **faună și floră**

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**

**Piațetă** - zonă deschisă pentru **evenimente**

**Amenajare dinamică** - joc de apă și lumini

Zonă de **acces parc peninsulă**

Reamanejare integrală parc peninsulă - **Perspectivă aeriană/plan**

Reamanejare integrală parc peninsulă - **design contemporan - zone întâlnire, agrement și losir**

Amenajare peisagistică **degajare zonă pentru multiple perspective către lac**

Mobilier urban orientat către oglinda apă

Piațetă - **loc de întâlnire și socializare**

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 **belevedere** 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

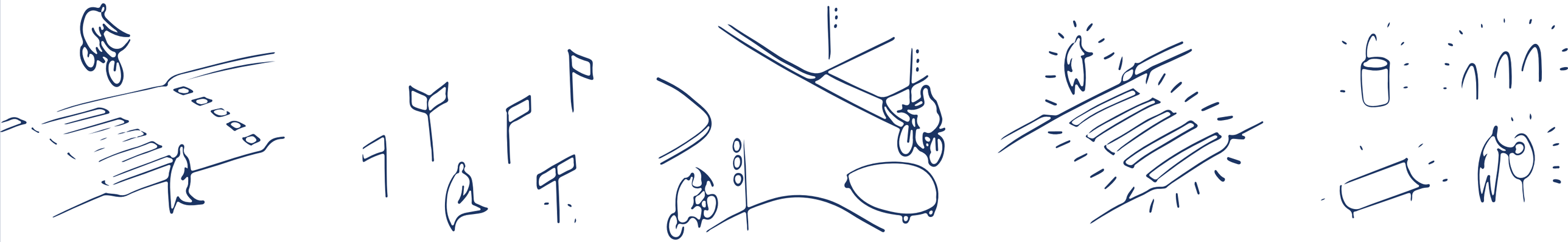
Proiectant:
Asocierea AQUAPROIECT S.A. (lider asociere) -
TERA design studio S.R.L.

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....**