



PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA 17, SECTOR 6, BUCUREȘTI

etapa

STUDII DE FUNDAMENTARE

Beneficiar:
Primăria Sectorului 6
decembrie 2021

DENUMIRE PROIECT **STUDII DE FUNDAMENTARE**
în vederea întocmirii
PLANULUI URBANISTIC ZONAL –
ZONA 17, SECTOR 6, BUCUREȘTI

BENEFICIAR **PRIMĂRIA SECTORULUI 6**

FAZA DE PROIECTARE **STUDII DE FUNDAMENTARE**

DATA **DECEMBRIE 2021**

CONȚINUTUL DOCUMENTAȚIEI

A. STUDII URBANISTICE

- A.01. ÎNCADRARE ÎN TERITORIU.
RELAȚII LA NIVEL URBAN.
STUDIUL DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM APROBATE ÎN
ZONA DE STUDIU
- A.02. MORFOLOGIE URBANĂ ȘI PARCELAR.
UTILIZAREA TERENURILOR
- A.03. IMAGINE ȘI PEISAJ URBAN.
ELEMENTE DE CADRU NATURAL.
ALTIMETRIE
- A.04. TIPURI DE PROPRIETATE
- A.05. BEST USE
- A.06. PLAN DE ACȚIUNE

B. STUDII DE SPECIALITATE

- B.01. ANALIZA FACTORILOR INTERESAȚI.
CERCETĂRI SOCIOLOGICE
- B.02. STUDIU REȚELE TEHNICO - EDILITARE



ARGUMENT

Planul Urbanistic Zonal stabilește reglementări specifice pentru o zonă dintr-o localitate urbană sau rurală, compusă din mai multe parcele, acoperind toate funcțiunile: locuire, servicii, producție, circulație, spații verzi, instituții publice, etc¹. Planul urbanistic zonal are caracter de reglementare specifică detaliată pentru o zonă din localitate și asigură corelarea dezvoltării urbane complexe a unei anumite zone cu Planul Urbanistic General al localităților din care face parte, rezolvând în același timp situațiile dezvoltării urbane necontrolate și nestructurate. Documentațiile de urbanism pot viza o serie de categorii specifice de probleme.

Pentru zona de studiu se dorește crearea unui cadru de reglementare din următoarele puncte de vedere: organizarea morfologiei urbane și a rețelei stradale, organizare arhitectural urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane, modul de utilizare al terenurilor, crearea unui sistem de spații publice și de spații plantate, asigurarea echipamentelor publice, dezvoltarea infrastructurii edilitare, reabilitarea, protecția și conservarea mediului, reabilitarea protecția și conservarea patrimoniului construit, potențial economic, condiții și posibilități de realizare a obiectivelor de utilitate publică, în cadrul teritoriului urbanistic al Zonei 17 din cadrul Sectorului 6.

AMPLASAMENT. VECINĂTĂȚI.

Zona care face obiectul acestui studiu este localizată la periferia sectorului 6, și este o arie aflată în curs de dezvoltare ce necesită stabilirea unor reglementări urbanistice unitare pentru a se evita o dezvoltare necontrolată și inefficientă. Suprafața zonei ce face obiectul studiului este de aproximativ 500 ha.

Zona este definită de următoarele limite:

- _Nord: Bulevardul Timișoara
- _Est: Strada Valea Oltului
- _Sud: Bulevardul Prelungirea Ghencea
- _Vest: Șoseaua de Centură

¹ Conform Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal, 2000

În nord zona analizată se învecinează cu un țesut destructurat în dezvoltare de funcțiuni de servicii, depozitare, producție, în sud se învecinează cu un țesut constituit de locuințe individuale și comerț de proximitate în curs de definire urbană. În est vecinătatea este constituită dintr-un țesut de locuire colectivă, iar în vest zona studiată se învecinează cu Șoseaua de Centură.

Zona care face obiectul acestui studiu este una nestructurată, cu un țesut semiurban și un fond construit de calitate medie. Din punct de vedere al analizei funcționale urbanistice predomină trei tipuri de funcțiuni: servicii specifice zonei de periferie urbană, locuire individuală și locuire colectivă. Aria prezintă disfuncții de trafic, o imagine urbană neconfigurată și poluare, reprezentând totodată o importantă rezervă de teren pentru municipiul București.

Conform PUZ Coordonator Sector 6 zona ce face obiectul acestui studiu cuprinde mai multe tipuri de unități teritoriale de referință, respectiv:

Subzone mixte M2, M3 - subzone mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri / P+4 niveluri;

CB1 - subzone dispersate existente în afara zonelor protejate;

G1, G2a - subzona cimitirelor;

L1a, locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri;

L3a - locuințe colective medii cu P+3- P+4 niveluri;

V1a - parcuri, grădini și scuaruri publice orașenești și fâșii plantate publice;

V5 - culoare de protecție față de infrastructura tehnică.

METODOLOGIE

Documentația își propune să releve principalele intercondiționalități ale Zonei 17, în integralitatea ei – înțelesă ca subsistem urban în cadrul teritoriului Municipiului București, cu componentele sale:

- (a) relații la nivelul macro, mezzo și micro teritorial (local) cu sistemul urban major, zonele învecinate;
- (b) fondul construit existent cu aspectele care vizează: imaginea urbană; morfologia urbană; caracteristicile parcelarului – în termeni de dimensiuni medii ale parcelelor, POT, CUT, Rh (prin raportare la valori globale medii);
- (c) sistemul de circulații
- (d) sistemul de spații publice și spații plantate. Peisajul urban;

- (e) tipurile de proprietate
- (f) utilizarea și destinația terenurilor.

În acord cu complexitatea necesară unei asemenea abordări, studiul propune clarificarea conceptuală, metodologică și tehnică a noțiunilor introduse (tipologii de parcelar și în relație cu acestea, tipologii de fond construit, peisaj, sistem de circulații, etc.), evaluarea cantitativă și calitativă a acestor elemente aferente sistemului urban în scopul asigurării suportului deciziei la nivel urban și metropolitan.

În acest sens, dincolo de aspectele ce caracterizează fondul construit sau regimul de proprietate, studiul explorează o serie de caracteristici specifice morfologiei parcelarului investigând caracteristica de constructibilitate a parcelelor, fundamentând un suport pentru etapa următoare a studiului, privind elaborarea reglementărilor urbanistice și a regulamentului local de urbanism aferente PUZ Zona 17, Sector 6, București.

Obiectivul principal constă în determinarea atributelor specifice zonei și identificarea premiselor de construire ulterioară (construire de nou, înlocuire totală sau parțială, upgrade), în baza unei abordări ce urmărește condiționări existente la cele trei niveluri spațiale definitorii:

la nivel de teritoriu (metropolitan / municipal);

la nivel intra-urban (sector);

la nivel de local (zonă/cartier).

Dar înțelegerea caracteristicilor zonei analizate este indisolubil legată de subsistemul parcelar, în condițiile în care terenul reprezintă suport și condiție a construirii. Este motivul pentru care abordarea nu se limitează doar la a înțelege caracteristicile fondului construit, ci privește în detaliu și caracteristici ale morfologiei parcelarului cu implicații asupra formulării ulterioare a reglementărilor urbanistice.

În privința manierei de abordare, studiul urmărește trei linii directoare care structurează modelul de analiză și fundamentează posibile tipologii.

_Abordare multiscalară relevând principale intercondiționalități la nivelul zonei analizate a căror logică este influențată de procese ce caracterizează scara teritoriului, scara urbană și scara locală.

_Înțelegerea particularităților zonei printr-o raportare permanentă la caracteristicile parcelarului.

_Descompunere în criterii de analiză detaliată dar și recompunerea tuturor aspectelor pentru o înțelegere integrată.

STRATEGIE

Dinamica urbană determinată de intenția de investiție în zonă este structurată la nivelul administrației publice a sectorului 6 prin consolidarea aparatului de specialitate. În acest sens, a fost prezentată strategia avută în vedere.

Prezenta documentație reprezintă etapele 4,5,6 din cadrul acestei strategii, urmărind construirea bazei de reglementare urbanistică pentru o dezvoltare coerentă și echilibrată a Zonei 17.

