

PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA 17, SECTOR 6, BUCUREȘTI

STUDIU DE FUNDAMENTARE

MORFOLOGIE URBANĂ ȘI PARCELAR. UTILIZAREA TERENURILOR

*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 STUDIULUI

PIESE SCRISE

- 1. INTRODUCERE**
 - 1.1 Date generale
 - 1.2 Denumirea obiectivului de investiție
 - 1.3 Amplasament
 - 1.4 Scopul documentației
 - 1.5 Surse de documentare

- 2. SITUAȚIA EXISTENTĂ**
 - 2.1 Utilizarea terenurilor
 - 2.2 Analiza sistemului parcelar
 - 2.3 Inventar numere cadastrale și suprafețe

- 3. CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI**

PIESE DESENATE

- A.2.1. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE – UTILIZAREA TERENURILOR**
- A.2.2. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE - PARCELAR**
- A.3.3. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE – INVENTAR NUMERE CADASTRALE**

1. INTRODUCERE

1.1 Date generale

Studiul de fundamentare – *Morfologie urbană și parcelar. Utilizarea terenurilor* – aferent documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal Zona 17, municipiul București, este întocmit în baza Certificatului de Urbanism nr.495/58V din 22.06.2021.

1.2 Denumirea obiectivului de investitie

Obiectivul pentru care se elaborează prezentul studiu este realizarea unei documentații **PLAN URBANISTIC ZONAL** cu rol coordonator pentru aria urbană delimitată conform certificatului de urbanism.

1.3 Amplasament

Terenul destinat investiției are o suprafață de aproximativ 500 ha și este situat în zona de Vest a municipiului București, delimitat de către Bulevardul , de Strada Valea Oltului, de Prelungirea Ghencea și de către Șoseaua de Centură Ia. Aria cuprinde cu precădere zone de locuire colectivă și individuală pe lot, precum și o suprafață considerabilă de teren viran.

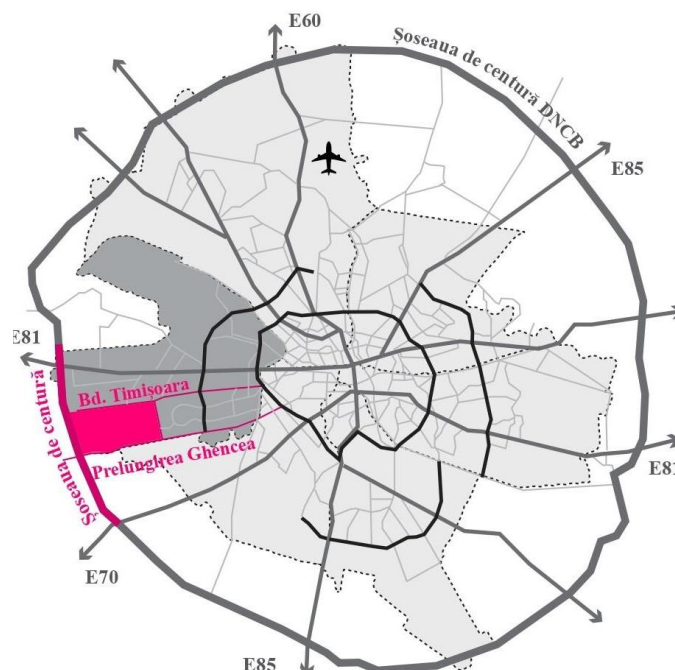


Fig.1. Relația amplasamentului cu rețeaua principală de circulație la nivelul Municipiului București

1.4 Scopul documentatiei

Documentația are ca scop studierea *utilizării terenurilor* în zona destinată investiției, precum și *sistemul parcelar* al acestora. Totodată, studiul urmărește identificarea și inventarierea numerelor cadastrale din zonă, împreună cu suprafețele parcelelor aflate în zona neconstituită, pentru dezvoltarea corectă a soluției privind Planul Urbanistic Zonal. De asemenea, înțelegerea particularităților fondului construit printr-o raportare permanentă la caracteristicile parcelarului reprezintă un instrument principal abordat în acest studiu.

1.5 Surse de documentare

În vederea elaborării **Studiului de Fundamentare – Morfologie Urbană și parcelar. Utilizarea terenurilor** – pentru **obiectivul Plan Urbanistic Zonal ZONA 17** au fost consultate următoarele:

Plan Urbanistic General Municipiul București , aprobat prin HCGMB Nr.269/2000, HCGMB Nr.224/2015

Plan Urbanistic Zonal Sector 6, Municipiul București, aprobat prin HCGMB Nr. 278/31.10.2013

Certificat de Urbanism nr. .495/58V din 22.06.2021

Date și informații puse la dispoziție de Primăria Sectorului 6, Municipiul București

Google Earth

2. SITUAȚIA EXISTENTĂ

2.1. Utilizarea terenurilor

Terenul care a generat actuala documentație de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal, cu o suprafață de cca.500 ha, se află în Sud-Vestul Sectorului 6 al Municipiului București, în imediata vecinătate a UAT-urilor Chiajna, Domnești, Clinceni și Bragadiru, fiind delimitat de Șoseaua de Centură DNCB la Vest, B-dul Timișoara la Nord, Prelungirea Ghencea la Sud și Str. Valea Oltului la Est.

Terenul este împărțit în mai multe subzone mixte, fiind prezente activități specifice locuirii colective și individuale, activități specifice comerțului și serviciilor, de depozitare și activități specifice educației (creșe și grădinițe).

Funcțiunea de comerț și servicii este predominant întâlnită de-a lungul Strazii Valea Oltului, iar activitățile de depozitare și industrie se regăsesc de-a lungul Bulevardului Timișoara.

Terenurile necontruite/virane reprezintă cea mai mare suprafață din cadrul zonei studiate (cca. 335 ha, 63,08%), fiind principalul factor ce duce la o slabă conectivitate între subzonele terenului.

FUNȚIUNE	MP	PROCENT
Circulații carosabile și pietonale	357283	6.71%
Circulații feroviare	59458	1.12%
Locuire individuală	631345	11.86%
Locuire colectivă	334744	6.29%
Comerț și servicii	114933	2.16%
Educație	7684	0.14%
Culte	1456	0.03%
Industrie și depozitare	267755	5.03%
Spațiu verde amenajat	20961	0.39%
Cimitir	169989	3.19%
Teren viran	3359027	63.08%
TOTAL	5324635	100.00%

Fig. 2. – Bilanț teritorial Zona 17

Dintre activitățile specifice locuirii individuale și locuirii colective predomină cele de locuire individuală, cu o suprafață de aproximativ 63 ha, față de cele colective - 33 ha. Locuirea individuală se află în mare parte în zona de est și sud-est est a terenului studiat, fiind prezentă și o inserție de dimensiuni mai mici de-a lungul Prelungirii Ghencea. Aceasta din urmă este deconectată de zona principală din cauza suprafeței mari de teren viran.

2.2. Analiza sistemului parcelar

Sistemul parcelar reprezintă un factor important în dezvoltarea urbană, iar pentru o bună înțelegere a acestuia pentru terenul aferent Zonei 17 au fost luate în considerare următoarele categorii de analiză:

_Parcele cu suprafața cuprinsă între **200 și 500 mp**, specifică locuințelor individuale mici;

_Parcele cu suprafața cuprinsă între **500 și 1000 mp**, specifică locuințelor individuale mari, ansamblurilor de locuințe colective mici, depozitelor, unităților comerciale și industriei de dimensiuni mici;

_Parcele cu suprafața între **1000 și 5000 mp**, specifică ansamblurilor de locuințe medii, depozitelor, unităților comerciale și industriei de dimensiuni medii;

_Parcele cu suprafața mai mare de **5000 mp**, specifică locuințelor colective de dimensiuni mari, depozitelor și industriei mari și terenurilor lipsite de construcții.

Astfel, s-a constatat faptul că terenul este alcătuit din diferite tipologii de parcele, rezultând un sistem parcelar neuniform, fiind predominante parcelele de dimensiuni medii (între 1000 și 500 mp) și parcelele de dimensiuni foarte mari (peste 5000 mp). Acestea din urmă alcătuiesc suprafața terenului viran.

Zone concentrând parcele cu suprafața mai mică (între 200 și 500 mp) se regăsesc în partea estică a terenului, fiind specifice locuirii individuale, dar și unor inserții specifice activităților de comerț (comerț de proximitate, alimentare publică).

Privind formele parcelelor din zona de studiu, acestea sunt unele neregulate (poligoane neregulate, triunghiulare, trapezoidale). Acestea sunt identificate în special în zona liberă de construcții, dar și în unele subzone ale locuirii individuale. Zonele cu parcele regulate rectangulare pot fi observate în Nord-Estul terenului, în imediata vecinătate a cartierului Brancuși, reprezentate de ansambluri noi de locuințe individuale.

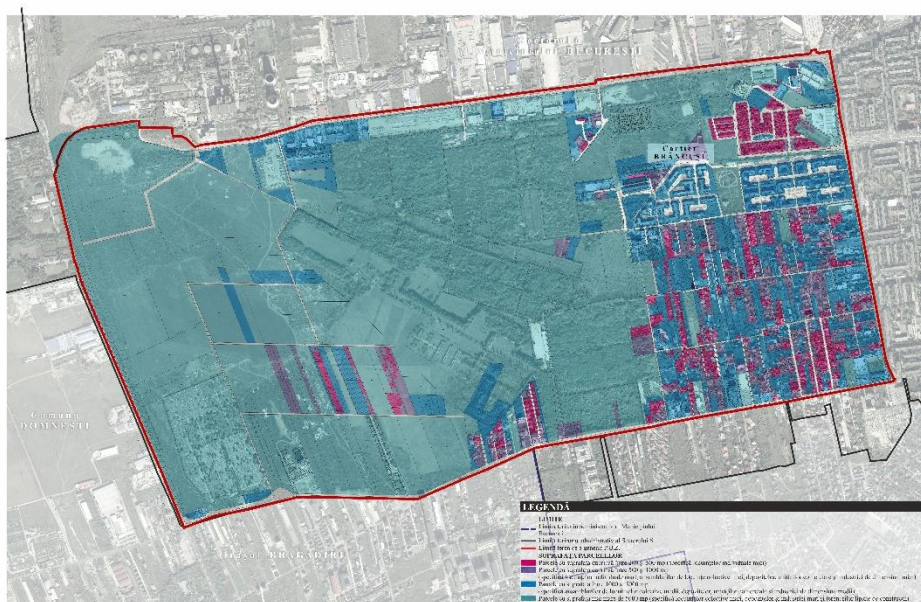


Fig. 3. – Tipologii de parcele Zona 17

2.3. Inventar numere cadastrale și suprafețe

EXISTENT			
Proprietăți private			
NR.	NR. CADASTRAL	SUPRAFAȚĂ MP	PROCENT
1	205934	8685	0.38%
2	216508	126906	5.53%
3	216513	43000	1.87%
4	228608	155557	6.78%
5	207851	20000	0.87%
6	216129	1650	0.07%
7	216138	1650	0.07%
8	216103	3300	0.14%
9	210061	2000	0.09%
10	204597	2500	0.11%
11	204608	2505	0.11%

12	209463	24165	1.05%
13	209461	825	0.04%
14	206053	4995	0.22%
15	232176	5000	0.22%
16	203194	788	0.03%
17	203189	6608	0.29%
18	203192	2502	0.11%
19	203185	3187	0.14%
20	203187	1997	0.09%
21	204478	1884	0.08%
22	202568	7670	0.33%
23	209299	63855	2.78%
24	209301	318992	13.91%
25	206848	119748	5.22%
26	228609	103336	4.50%
27	202163	2000	0.09%
28	208154	20000	0.87%
29	208153	13000	0.57%
30	208152	12000	0.52%
31	217411	5000	0.22%
32	200809	5000	0.22%
33	216626	6946	0.30%
34	226949	4375	0.19%
35	226950	2586	0.11%
36	216628	14200	0.62%
37	208871	49762	2.17%
38	206353	38996	1.70%
39	218865	4362	0.19%
40	218866	4608	0.20%
41	218867	2200	0.10%
42	218864	8775	0.38%
43	229779	29991	1.31%
44	229780	29991	1.31%
45	206303	50004	2.18%
46	216096	61961	2.70%
47	203945	5636	0.25%
48	209640	5005	0.22%
49	211093	3706	0.16%
50	207700	5000	0.22%
51	208340	10009	0.44%
52	203255	3300	0.14%

53	208341	1701	0.07%
54	206445/220741	18405	0.80%
55	206444	3300	0.14%
56	224126	3300	0.14%
57	203383	3300	0.14%
58	203381	749	0.03%
59	203379	500	0.02%
60	203376	400	0.02%
61	203374	400	0.02%
62	203281	400	0.02%
63	203278	516	0.02%
64	203276	516	0.02%
65	203372	318	0.01%
66	203274	318	0.01%
67	203284	243	0.01%
68	203370	323	0.01%
69	203282	300	0.01%
70	203368	318	0.01%
71	203364	200	0.01%
72	203366	407	0.02%
73	203362	200	0.01%
74	203360	369	0.02%
75	203272	400	0.02%
76	203287	377	0.02%
77	203358	336	0.01%
78	203288	241	0.01%
79	203291	197	0.01%
80	203270	197	0.01%
81	201220	4249	0.19%
82	201221	4249	0.19%
83	201214	9001	0.39%
84	201224	500	0.02%
85	201225	2833	0.12%
86	201227	2833	0.12%
87	201230	2833	0.12%
88	201231	2833	0.12%
89	201234	2833	0.12%
90	201235	2833	0.12%
91	207372	408	0.02%
92	215165	419	0.02%
93	207373	503	0.02%

94	215164	838	0.04%
95	217002	419	0.02%
96	215163	419	0.02%
97	215162	754	0.03%
98	209768	503	0.02%
99	214723	741	0.03%
100	215363	25000	1.09%
101	204120	7033	0.31%
102	204118	366	0.02%
103	204116	500	0.02%
104	204113	500	0.02%
105	204111	500	0.02%
106	204109	500	0.02%
107	204107	500	0.02%
108	204105	500	0.02%
109	204502	850	0.04%
110	204501	680	0.03%
111	204500	500	0.02%
112	204499	1000	0.04%
113	204497	500	0.02%
114	204496	640	0.03%
115	217327	445	0.02%
116	208204	445	0.02%
117	204494	850	0.04%
118	210134	824	0.04%
119	207940	739	0.03%
120	207939	500	0.02%
121	207938	1000	0.04%
122	207937	500	0.02%
123	207936	988	0.04%
124	207934	489	0.02%
125	208165	426	0.02%
126	208315	423	0.02%
127	207933	755	0.03%
128	212395	400	0.02%
129	212398	360	0.02%
130	212399	360	0.02%
131	212402	360	0.02%
132	212404	360	0.02%
133	212406	360	0.02%
134	212408	360	0.02%

135	212406	2500	0.11%
136	210066	7500	0.33%
137	210743	9376	0.41%
138	208220	1460	0.06%
139	208224	1460	0.06%
140	217448	460	0.02%
141	208225	3310	0.14%
142	208226	3310	0.14%
143	207887	2500	0.11%
144	207158	7500	0.33%
145	211062	4850	0.21%
146	211060	3223	0.14%
147	211058	3500	0.15%
148	211056	1000	0.04%
149	209303	3000	0.13%
150	211063	1834	0.08%
151	219663	1774	0.08%
152	219664	1115	0.05%
153	210918	3500	0.15%
154	210883	1000	0.04%
155	209305	3000	0.13%
156	207157	2500	0.11%
157	200307	11352	0.49%
158	210985	7171	0.31%
159	203820	12158	0.53%
160	235398	16861	0.74%
161	228203	7285	0.32%
162	203333	11388	0.50%
163	203332	12500	0.54%
164	203331	21839	0.95%
165	220045	3178	0.14%
166	203334	25068	1.09%
167	209555	4364	0.19%
168	208194	9747	0.42%
169	208195	27261	1.19%
170	Fără număr cadastral	8589	0.37%
171	237563	9953	0.43%
172	237564	11373	0.50%
173	204442	4172	0.18%
174	208026	27318	1.19%
175	225613	35516	1.55%

176	207158	7636	0.33%
177	207002	2243	0.10%
178	207450	3292	0.14%
179	227192	1624	0.07%
180	227193	1125	0.05%
181	227194	1749	0.08%
182	237396	2100	0.09%
183	227254	3823	0.17%
184	227255	3820	0.17%
185	227256	3820	0.17%
186	238886	124446	5.43%
187	226006	11110	0.48%
188	226820	9439	0.41%
189	207860	30022	1.31%
190	200005/207860	30021	1.31%
191	206419	19487	0.85%
192	206351	18465	0.80%
193	206420	296	0.01%
194	206417	6757	0.29%
195	220559	751	0.03%
196	226602	949	0.04%
197	215722	607	0.03%
198	200559	267	0.01%
199	226603	52	0.00%
200	200558	547	0.02%
201	220537	518	0.02%
202	219041/220536	526	0.02%
203	208298	449	0.02%
204	220647	516	0.02%
205	220648	209	0.01%
206	220645	396	0.02%
207	220646	226	0.01%
208	201636	1557	0.07%
209	220607	420	0.02%
210	220667	344	0.01%
211	201191	3867	0.17%
212	212275	1132	0.05%
213	234547	21160	0.92%
214	237403	3564	0.16%
215	201918	23067	1.01%
216	233290	8620	0.38%

217	220846	5652	0.25%
218	220845/201869	6845	0.30%
219	212285	3697	0.16%
220	204193	5089	0.22%
221	201882	24334	1.06%
TOTAL PROPRIETATE PRIVATĂ		2293864	100.00%

DOMENIU PUBLIC			
NR.	NR. CADASTRAL	SUPRAFAȚĂ MP	PROCENT
1	208871	49762	29.4%
2	208291	19814	11.7%
3	226519	19958	11.8%
4	206852	40870	24.1%
5	238659	14761	8.7%
6	Valea Calmatuiului	13715	8.1%
7	Valea Alunisului	4773	2.8%
8	Valea Izvoarelor	5839	3.4%
TOTAL DOMENIU PUBLIC		169492	100.0%

DOMENIU PRIVAT STAT			
NR.	NR. CADASTRAL	SUPRAFAȚĂ MP	PROCENT
1	A2.1/233241	161127	11.3%
2	A2.2/233241	763369	53.3%
3	A2.3/233241	118870	8.3%
4	A2.4/233241	81782	5.7%
5	A2.5/233241	70457	4.9%
6	A2.6/233241	33314	2.3%
7	A2.7/233241	21102	1.5%
8	A2.8/233241	77621	5.4%
9	A2.9/233241	9089	0.6%
10	A2.10/233241	14918	1.0%
11	A2.11/233241	5434	0.4%
12	A2.12/233241	14629	1.0%
13	A2.13/233241	4396	0.3%
14	A2.14.1/233241	4561	0.3%
15	A2.14.2/233241	197	0.0%
16	A2.16.1/233241	8492	0.6%
17	A2.16.2/233241	726	0.1%
18	A2.18/233241	5704	0.4%
19	A2.19/233241	4957	0.3%

20	A2.20/233241	18618	1.3%
21	A2.21.1/233241	8097	0.6%
22	A2.21.2/233241	1959	0.1%
23	A2.22/233241	2088	0.1%
TOTAL DOMENIU PRIVAT STAT		1431507	100.0%

BILANȚ TOTAL SUPRAFEȚE			
NR.	PROPRIETATE	SUPRAFAȚĂ MP	PROCENT
1	Proprietăți private	2293864	58.9%
2	Domeniu privat stat	1431507	36.8%
3	Domeniu public	169492	4.4%
TOTAL		3894863	100.0%

3. CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI

În privința modului de utilizare a terenului, s-a constatat faptul că atât zonele de locuire individuală, cât și cele de locuire colectivă nu au o bună deservire la serviciile specifice educației, în zonă fiind prezent un număr scăzut de creșe și grădinițe, nefiind identificate alte unități de învățământ. De asemenea, zonele constituite în partea vestică a zonei studiate sunt deconectate de activitățile comerciale și de serviciile din partea estică, în principal din cauza suprafeței mari de teren viran. Aceste inserții nou dezvoltate au nevoie cu precădere de acces la dotări și echipamente publice, pentru a putea oferi locuitorilor o calitate ridicată a modului de locuit. În caz contrar, ansamblurile dezvoltate nu vor putea fi ocupate la capacitate maximă.

Întrucât principalele zone de comerț și servicii sunt identificate de-a lungul arterelor principale – Bulevardul Timișoara și Strada Valea Oltului, acestea pot fi dezvoltate și de-a lungul Prelungirii Ghencea, în prezent neexistând activități de acest tip.

În privința sistemului parcelar, ponderea cea mai mare este reprezentată de parcelele cu suprafață de peste 1000 și 5000 mp. Această caracteristică este accentuată de ponderea însemnată a ansamblurilor de locuințe colective, dar și de terenurile neconstruite, acestea din urmă reprezentând un procent de 63% din totalul suprafeței terenului studiat. În cadrul zonei studiate nu s-au identificat parcele neconstruibile (mai mici de 150 mp), însă se remarcă prezența parcelelor lungi specifice parcelarului agricol (raport al laturilor mai mare de 1/3), ceea ce conduce la situații de subutilizare a unor parcele, dar și la o construire dificilă în profunzime datorită configurației.

În concluzie, zona de studiu se poate dezvolta coerent, atât din punct de vedere al utilizării terenului, cât și din punct de vedere al sistemului parcelar, ținând cont de criteriile de analiză utilizate în acest studiu. Deși este identificată ca disfuncție majoră în cadrul situației existente, suprafața mare de teren neconstruit permite dezvoltarea de noi module publice, dar și de locuit, astfel fiind posibilă atragerea unui număr mare de noi locuitori.