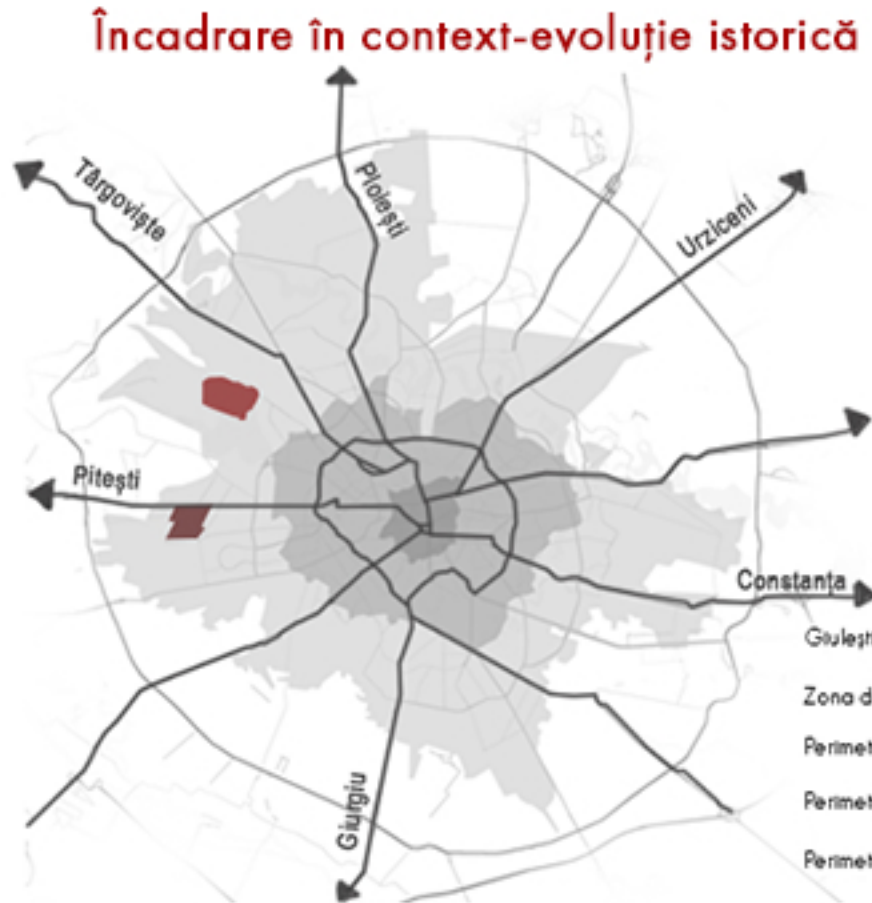
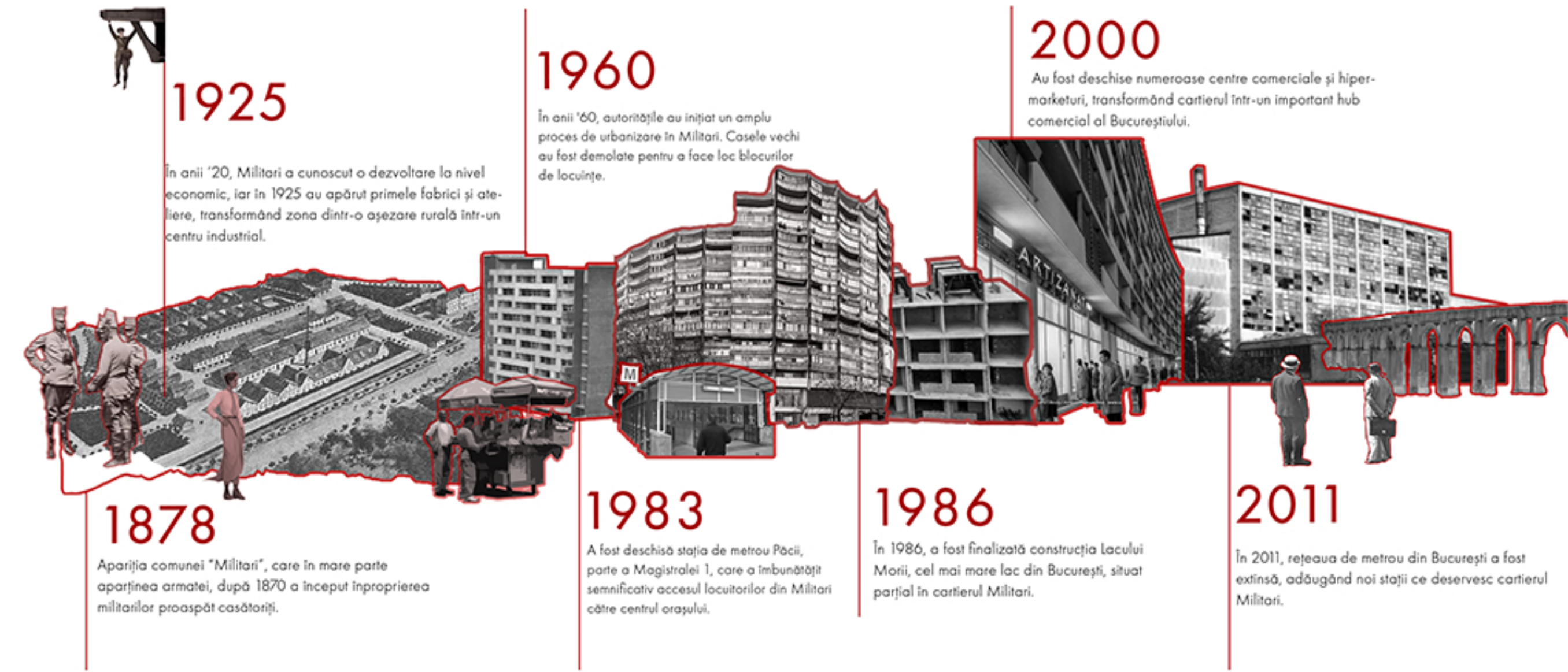


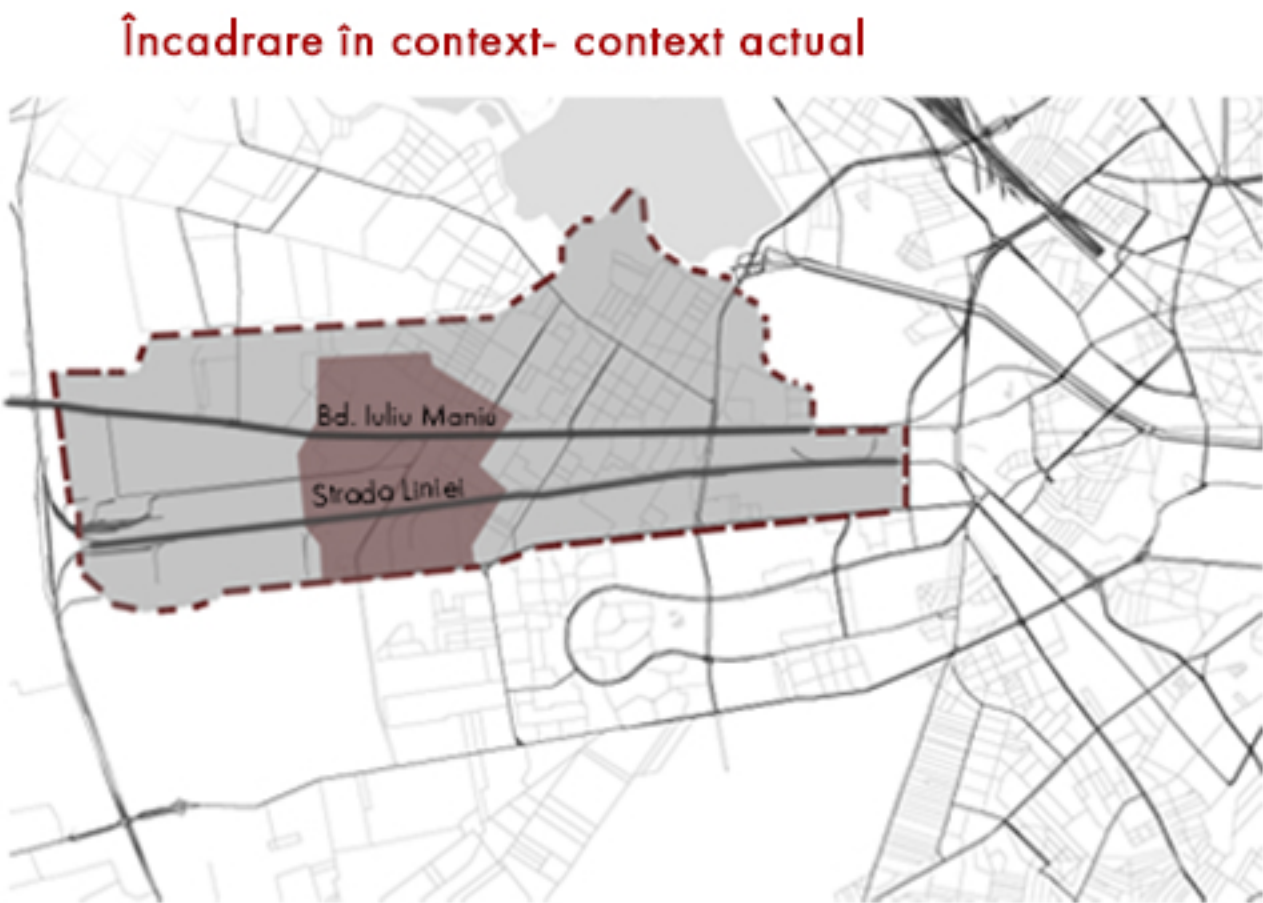
I.ALCĂȚUIRE MORFOLOGICĂ

Cum a afectat evoluția istorică a cartierului Militari din punct de vedere funcțional și morfologic, situația actuală?

Cum a afectat evoluția istorică structura morfologică actuală a cartierului Militari?



La nivelul orașului, situl este poziționat în vestul Bucureștiului, privind ca axe majore Strada Liniei, Strada Valea Cascadei și Bulevardul Iuliu Maniu. Zona este delimitată de principalele artere de circulație care asigură conexiunea directă atât cu centrul orașului, cât și cu autostrada A1. Aceste căi sunt deservite de multiple linii de autobuz și troleibuz, iar în sud-estul sitului, magistrala de metrou M3 oferă acces prin stațiile Păcii, Goriului și Preciziei. În 1950, a fost oficial integrată în perimetrul Bucureștiului, marcând începutul unui proces de urbanizare accelerată.



Atât Militari, cât și Giulești-Sârbi au evoluat de la teren agricol la zonă industrială, apoi rezidențială. Diferențele apar în structura urbană. Giulești-Sârbi păstrează o tramă stradală organică și un parcellar preponderent agricol, ceea ce a dus la o dezvoltare rezidențială neplanificată. În schimb, Militari are un țesut fragmentat, dar cu o dezvoltare mai echilibrată, unde predomină fosta parcele industriale. Ca evoluție istorică, Militari a parcurs tranziția agricol, industrial, rezidențial, comercial, în timp ce Giulești-Sârbi s-a dezvoltat din industrial, rezidențial. Această diferență conferă Militari o mai bună integrare urbană și o funcționalitate mai diversificată.



Structura morfologică a cartierului în perioada 1891-1895



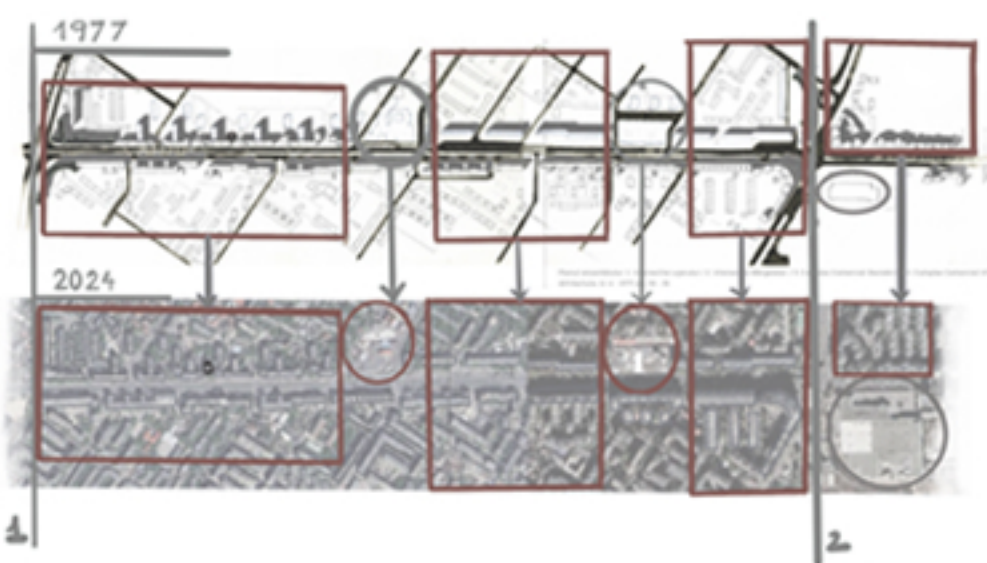
Structura morfologică a cartierului în anul 1920



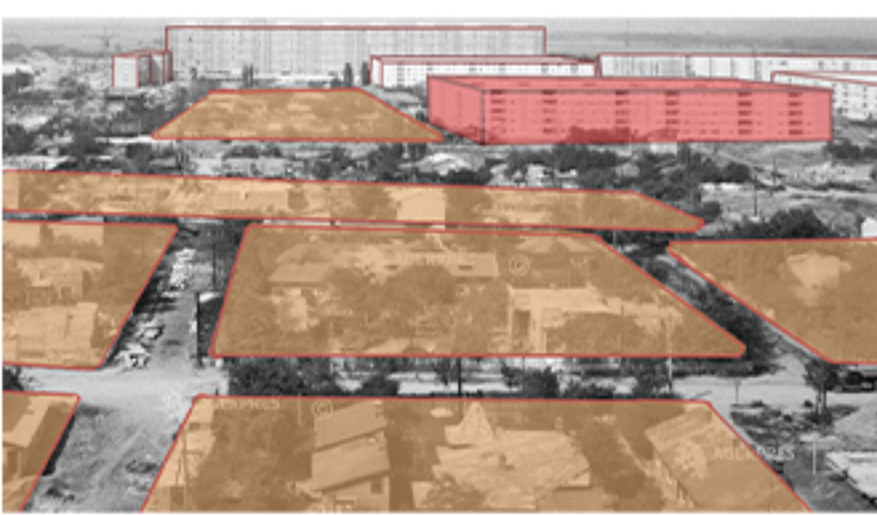
Repere morfologice prezente



Elemente morfologice și repere păstrate din perioada anilor 1960



Structura parcellarului în perioada 1960 în timpul modificărilor zonelor de locuit



Parcele moștenite din perioada desfășurării activităților agricole



Parcele formate în perioada industrializării



Parcele formate în perioada recentă a dezvoltării imobiliare



Parcele formate după perioada industrializării



Construirea zonelor de locuire colectivă în lungul bulevardului Iuliu Maniu



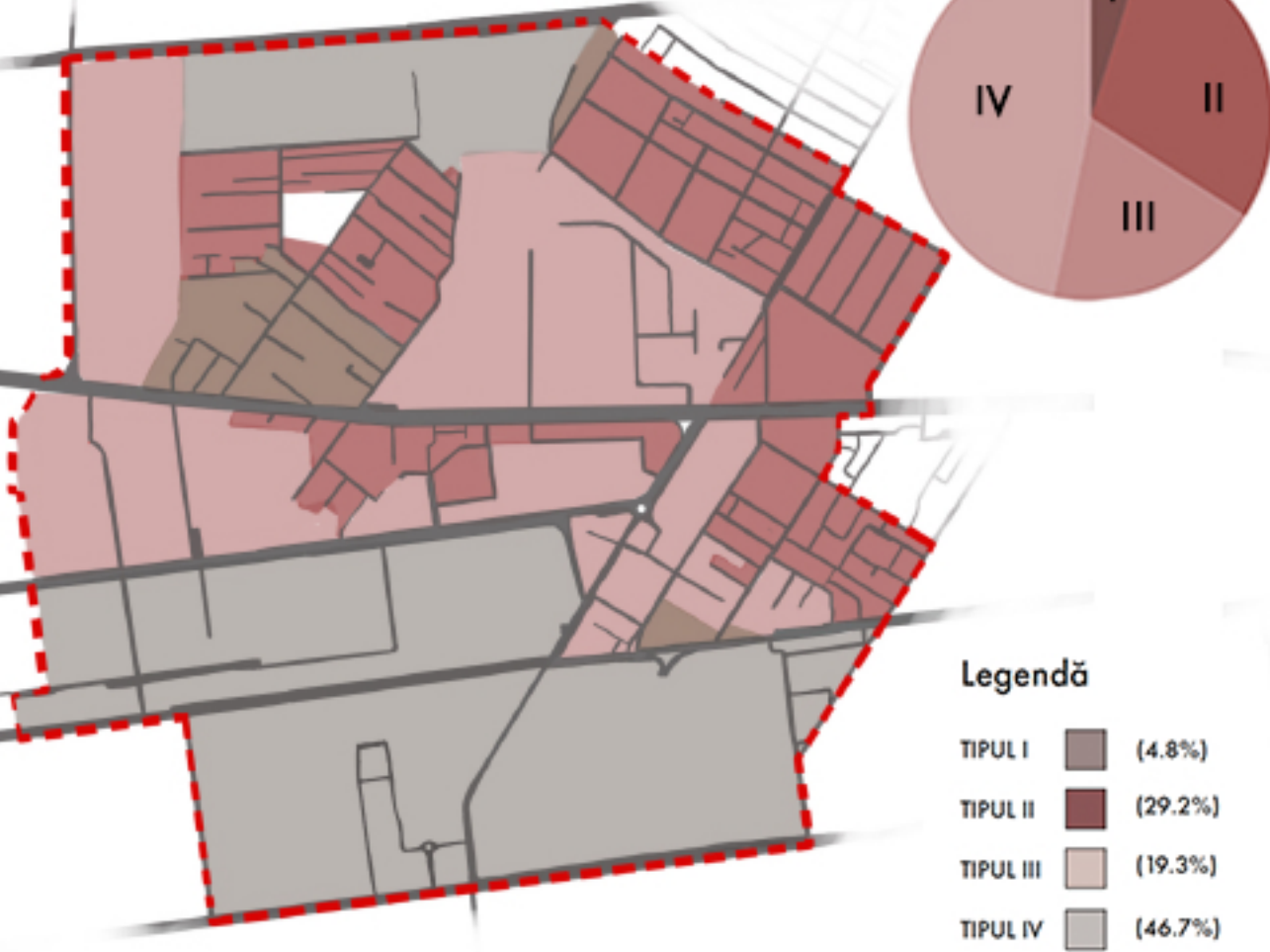
În anumite porțiuni din situl dat, terenurile au fost utilizate pentru activități agricole, ceea ce a condus la formarea unor insule alungite, cu deschidere redusă la stradă. Aceste parcele compun constrângeri în privința mobilității lor și reprezintă o porție semnificativă din totalul suprafeței date.

Odată cu dezvoltarea industrială din a doua jumătate a secolului XX, au apărut parcele de mari dimensiuni, destinate fabricilor și depozitelor de materii prime. Acestea se caracterizează printr-o formă regulată, suprafețe extinse și deschidere largă la arterele principale, facilitând accesul transportului de marfă.

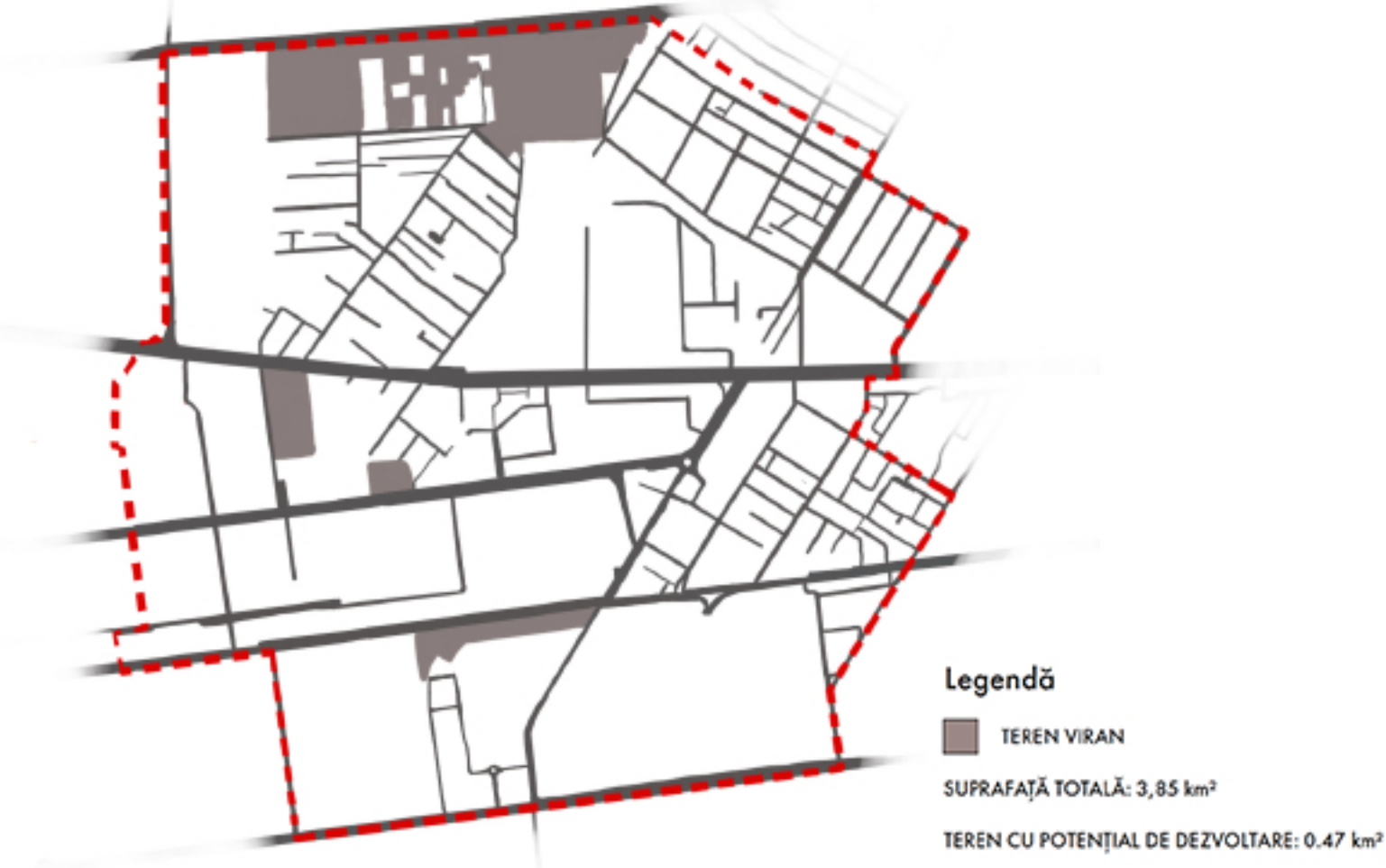
Parcele formate după perioada industrializării au rezultat din restructurarea terenurilor industriale dezafectate, fiind transformate pentru funcțiuni comerciale și rezidențiale. Acestea au suprafețe medii și mari, fiind frecvent ocupate de centre comerciale, hipermarketuri și ansambluri de locuințe colective.

Parcele recente au apărut odată cu cererea crescută pentru locuințe moderne, fiind organizate pentru cartiere rezidențiale. Acestea variază ca dimensiune, incluzând atât blocuri, cât și lotizări pentru case, într-un cadru planificat și bine integrat urbanistic.

Pondere tipuri de parcele după suprafață



Pondere zone cu potențial de dezvoltare



Analiza insulelor

	Tipul 1	Tipul 2	Tipul 3	Tipul 4
Ilustrare				
Formă	aproximativ regulată	neregulată	neregulată	aproximativ regulată
Mărime	medii (400-600mp)	medii (500-1000mp)	foarte mari (>1000mp)	mici (<300mp)
Front la stradă	mediu (10-12m)	20-30m	>25m	mediu (10-12m)
Raportul laturilor	1/4 < L < 1/3	1 < L < 1/2	1 < L < 1/2	1 < L < 1/2
Funcțiune	majoritatea locuiri individuale	logistică și industrie	clădiri de birouri, locuințe colective, comerț	locuiri individuale și colective

Concluzii:

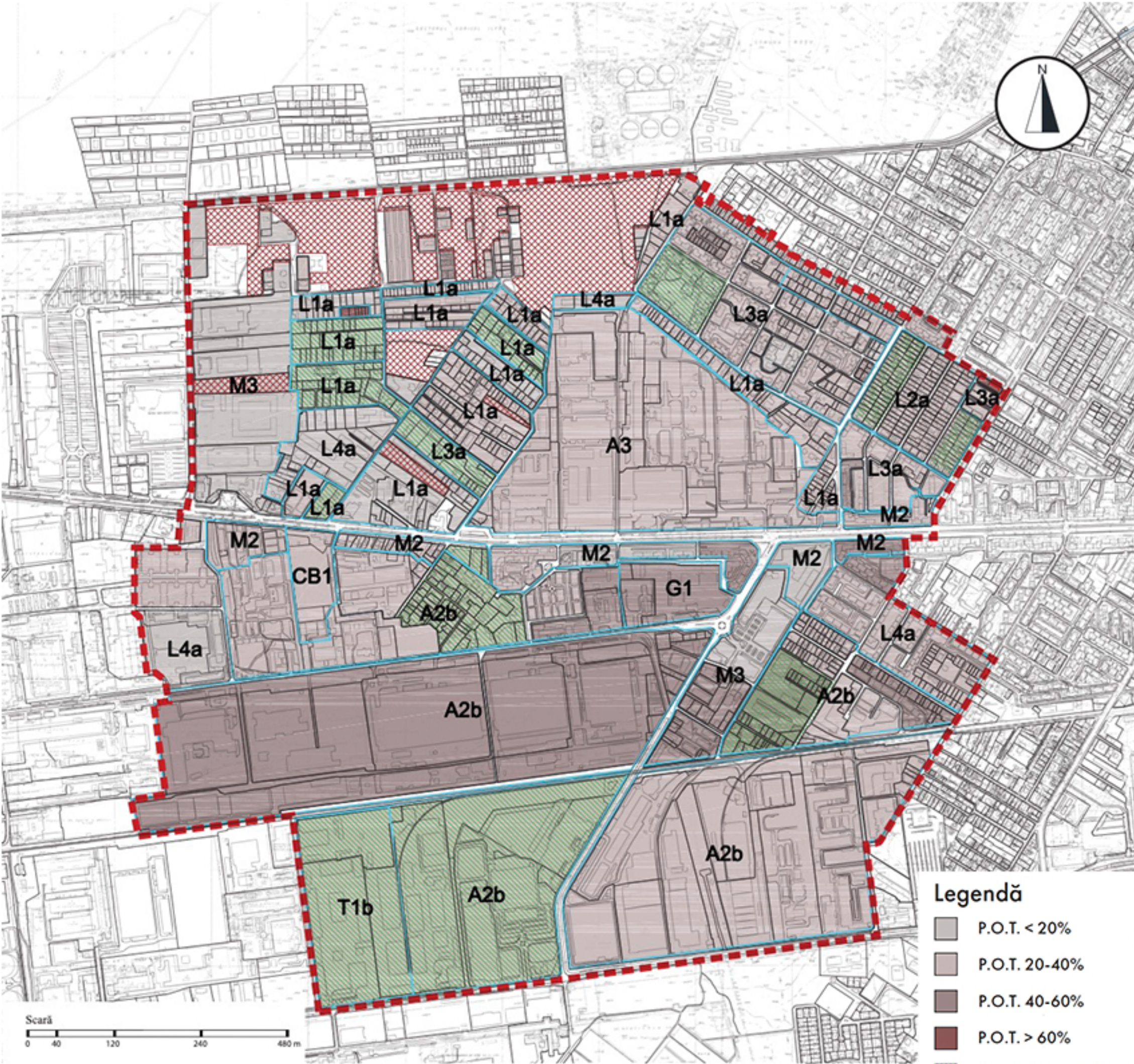
1. Analiza morfologică a zonei arată că, în peste 130 de ani, doar fragmente de terenuri virane din nord s-au păstrat, în timp ce trama centrală s-a menținut, dezvoltarea concentrându-se intens pe bulevardul Iuliu Maniu, iar partea estică devenind o zonă rezidențială mixtă.
2. Militari și Giulești-Sârbi au urmat trasee similare de la teren agricol la industrial, apoi rezidențial și comercial, însă diferențele în structura urbană au influențat integrarea lor. Militari, cu o dezvoltare mai regulată și un parcellar industrial predominant, s-a integrat mai bine în București, în timp ce Giulești-Sârbi, cu o trama stradală organică și parcellar agricol, a cunoscut o dezvoltare rezidențială neplanificată.
3. Tipologiile de parcele regăsite, împreună cu indicatorii urbanistici ce le diferențiază, creează o serie de tipologii de subzone morfologice cu caracteristici particulare (precum zonele industriale, zonele de locuire individuală, zonele de locuire colectivă).

PLANIFICARE URBANĂ STRATEGICĂ ȘI OPȚIONALĂ

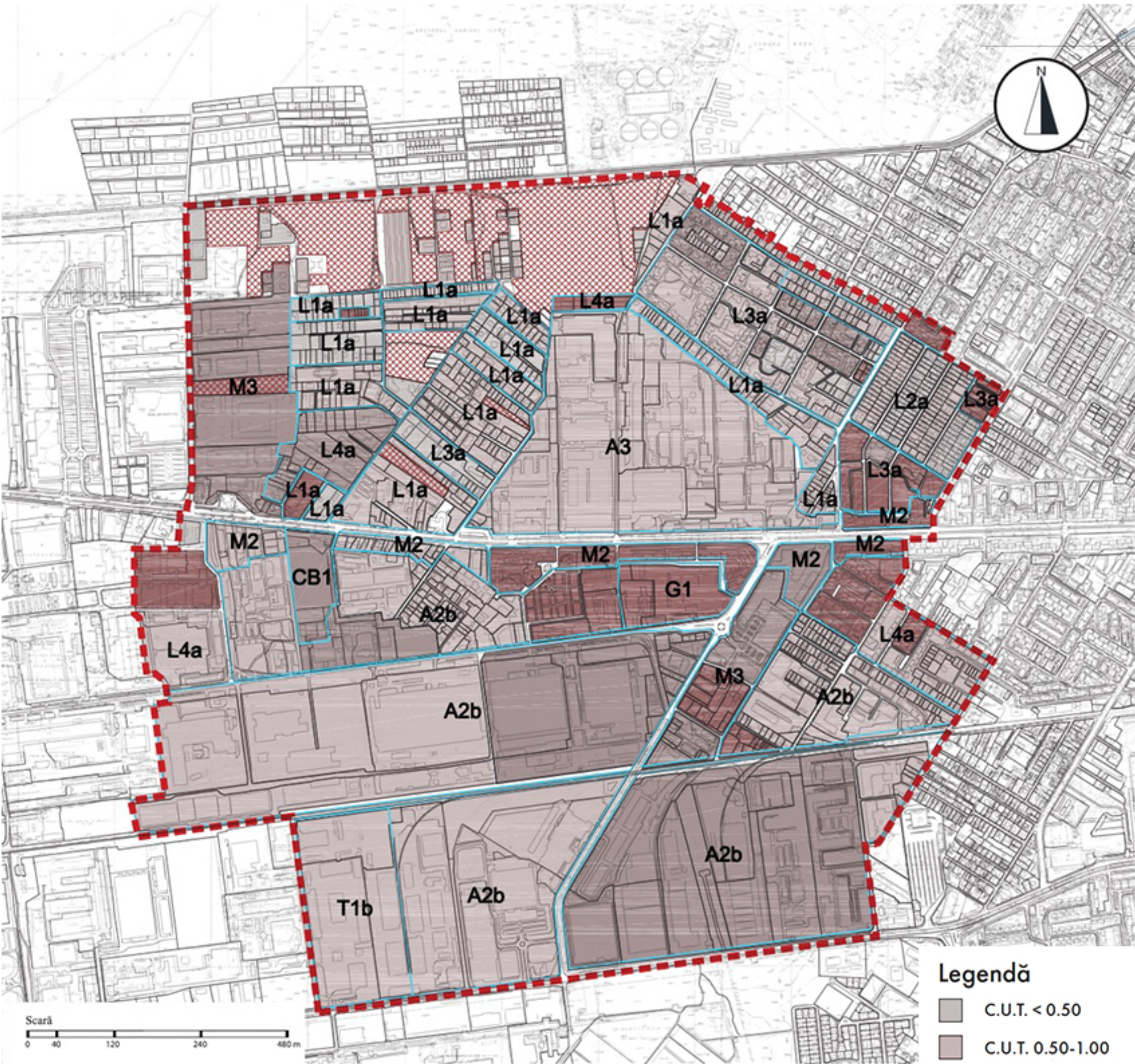
II.ALCĂTUIRE MORFOLOGICĂ

Cum afectează intensitatea utilizării actuale a terenului dezvoltarea ulterioară a cartierului Militari?

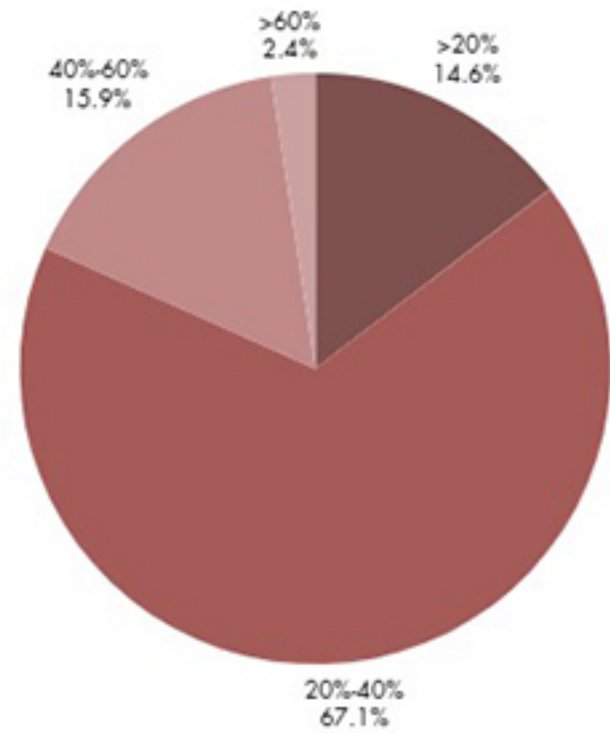
PLAN POT-PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI



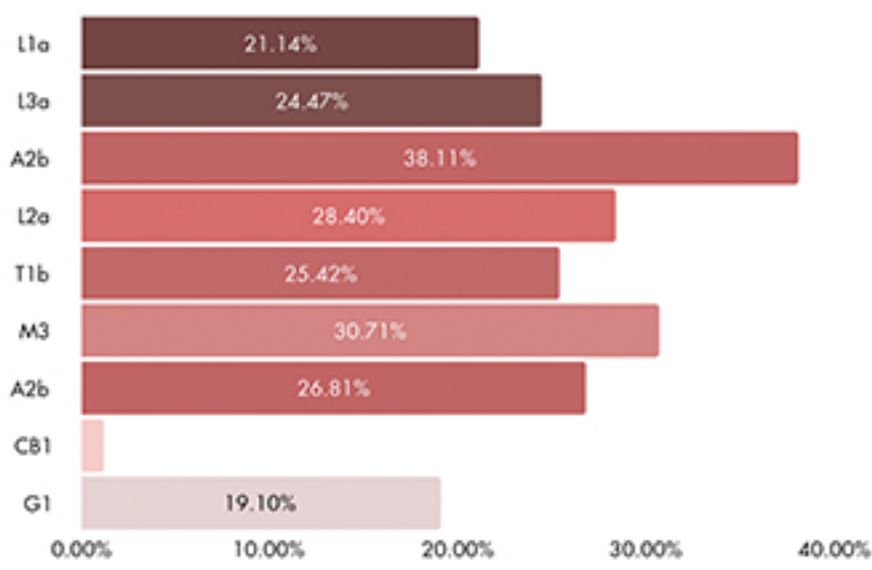
PLAN CUT-COEFICIENT DE OCUPARE A TERENULUI



Diagrame POT



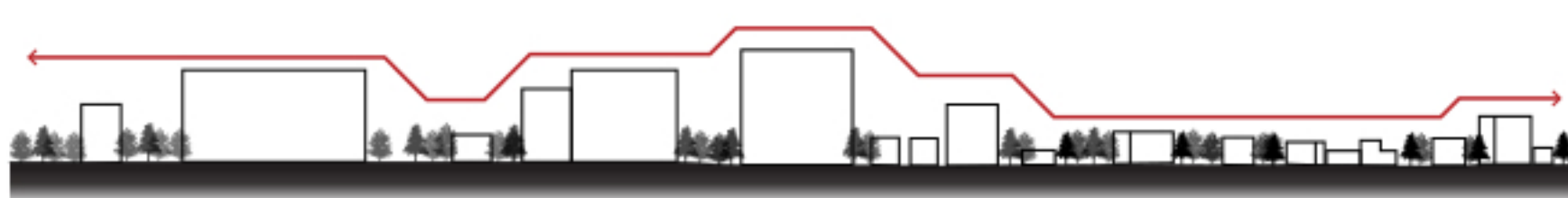
POT pe baza UTR



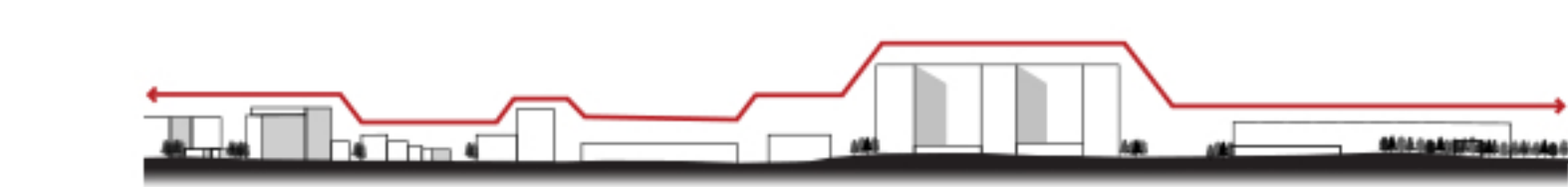
desfășurată istorică 1977



desfășurată Piscul Crăsani



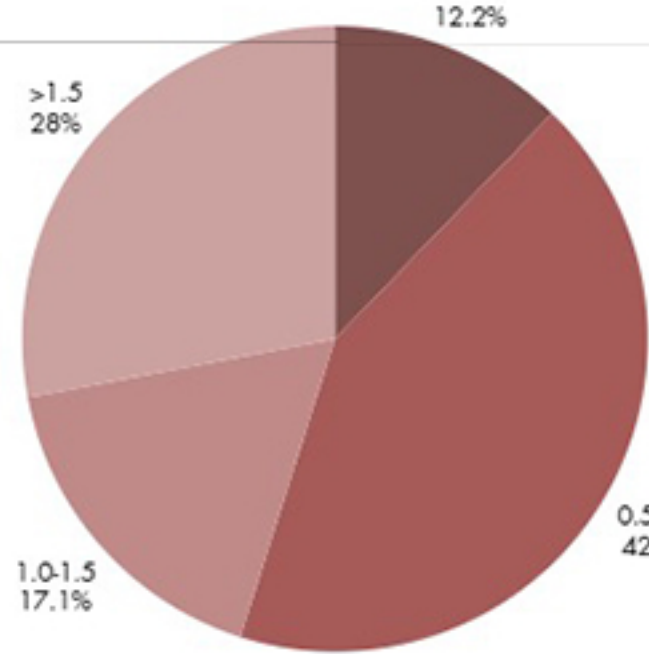
desfășurată Iuliu Maniu



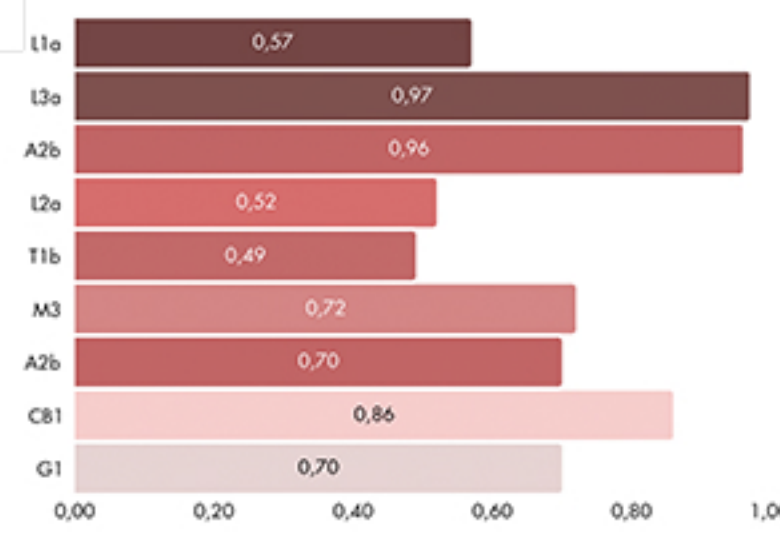
desfășurată Iuliu Maniu vederea sudică



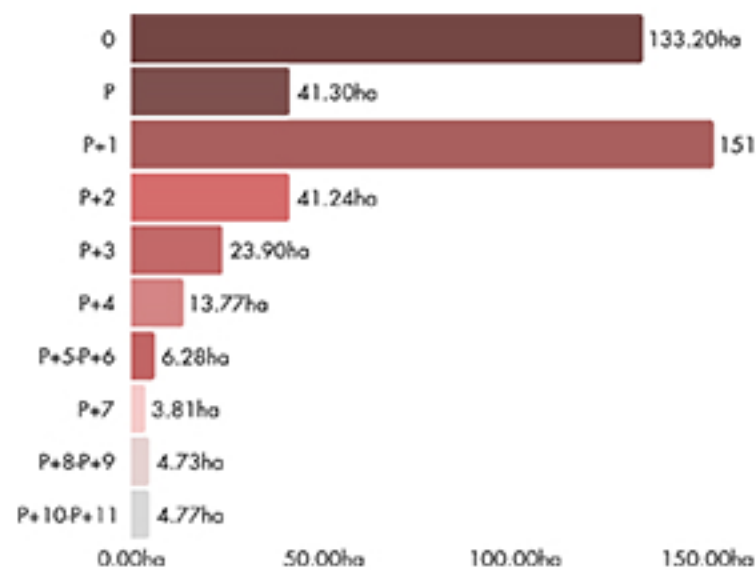
Diagrame CUT



Diagramă CUT pe baza UTR



Diagramă pe baza RH (mp)



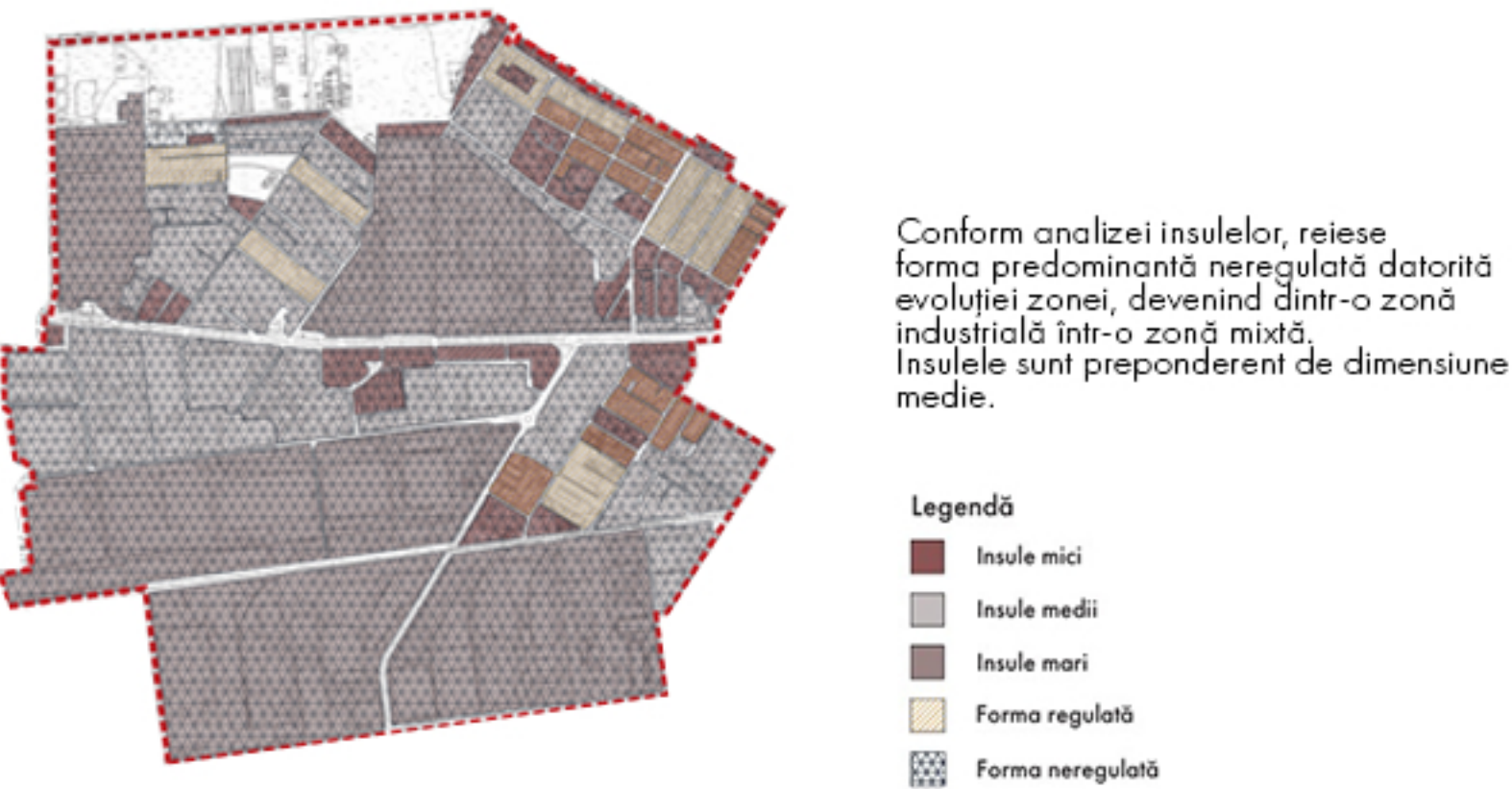
Concluzii:

1. Zonele rezidențiale au o densitate ridicată, mai ales în țesutul fragmentat, cu variații mari de înălțime, exceptând parcelele industriale, care mențin un regim redus (P - P+2). Terenurile neconstruite predomină în nordul și sudul sitului, unde se găsesc terenuri virane și zone industriale dezafectate.
2. Au fost identificate zone unde distanțele dintre clădiri nu sunt respectate, afectând negativ locatarii. Locuințele colective de mare înălțime (>P+6) sunt principalele cauze ale umbririi clădirilor învecinate.
3. CUT-ul peste 1,5 se află în zonele de locuire colectivă înaltă (P+3 - P+14) și respectă reglementările. Distribuția este echilibrată, iar zonele cu CUT sub 0,5 au un mare potențial de extindere pe verticală și orizontală, contribuind la optimizarea spațiului și diversificarea funcțională. POT-ul respectă reglementările, existând chiar posibilitatea de creștere în unele zone subutilizate.

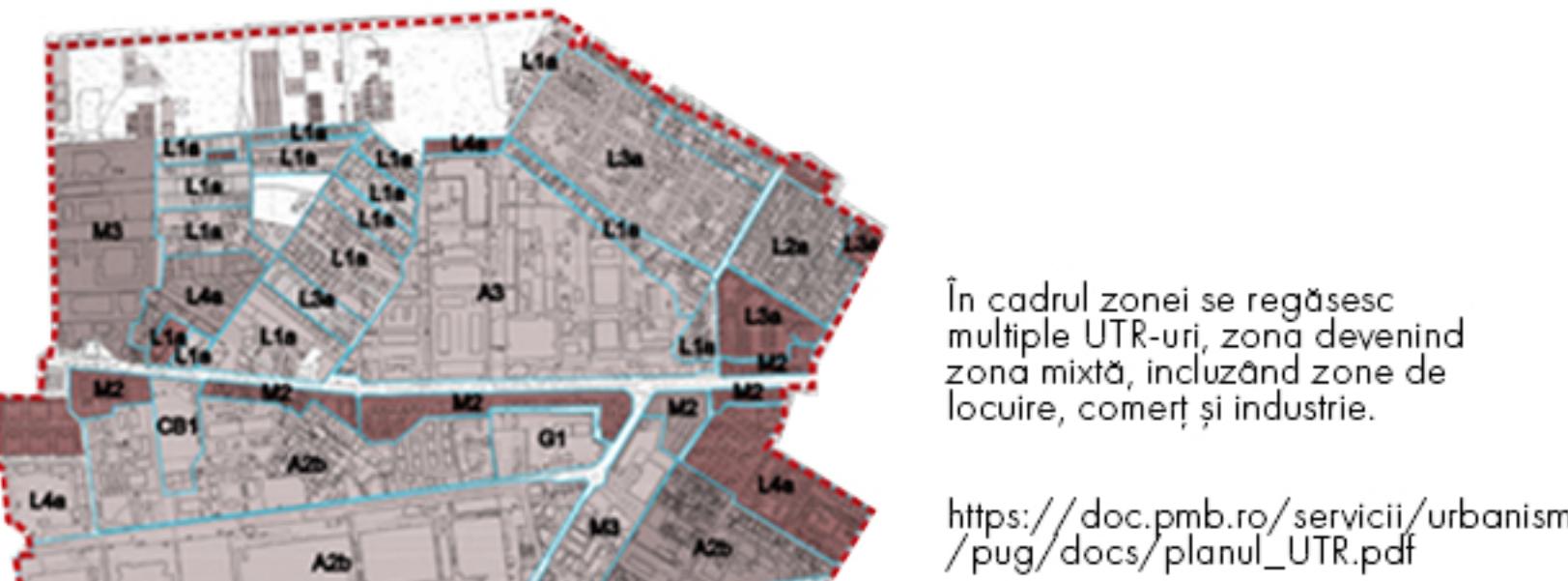
Plan spațiu construit-neconstruit



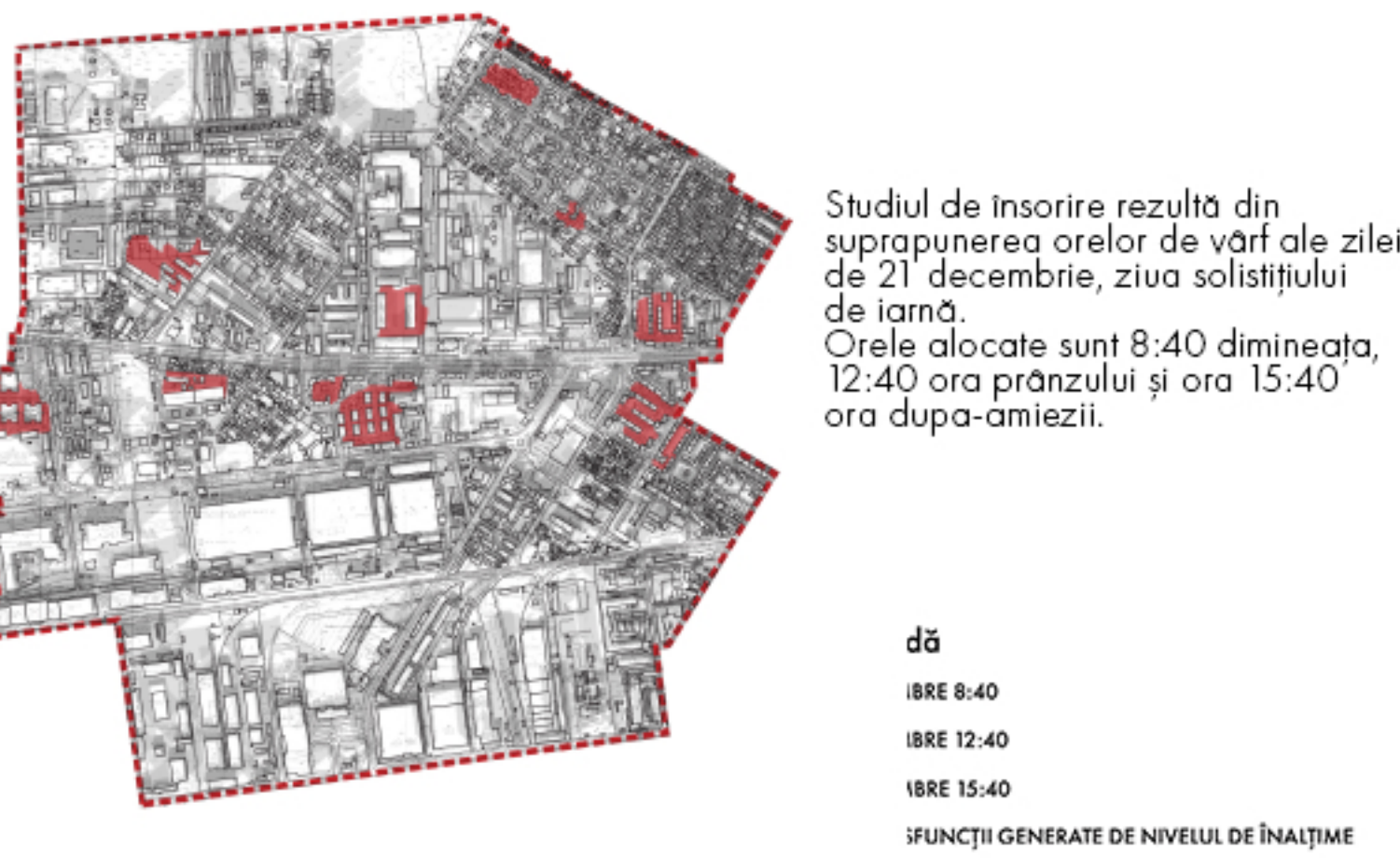
Plan forme și dimensiuni ale insulelor



Plan UTR-uri regăsite în zona alocată



Studiu însorire



Plan regim de înălțime



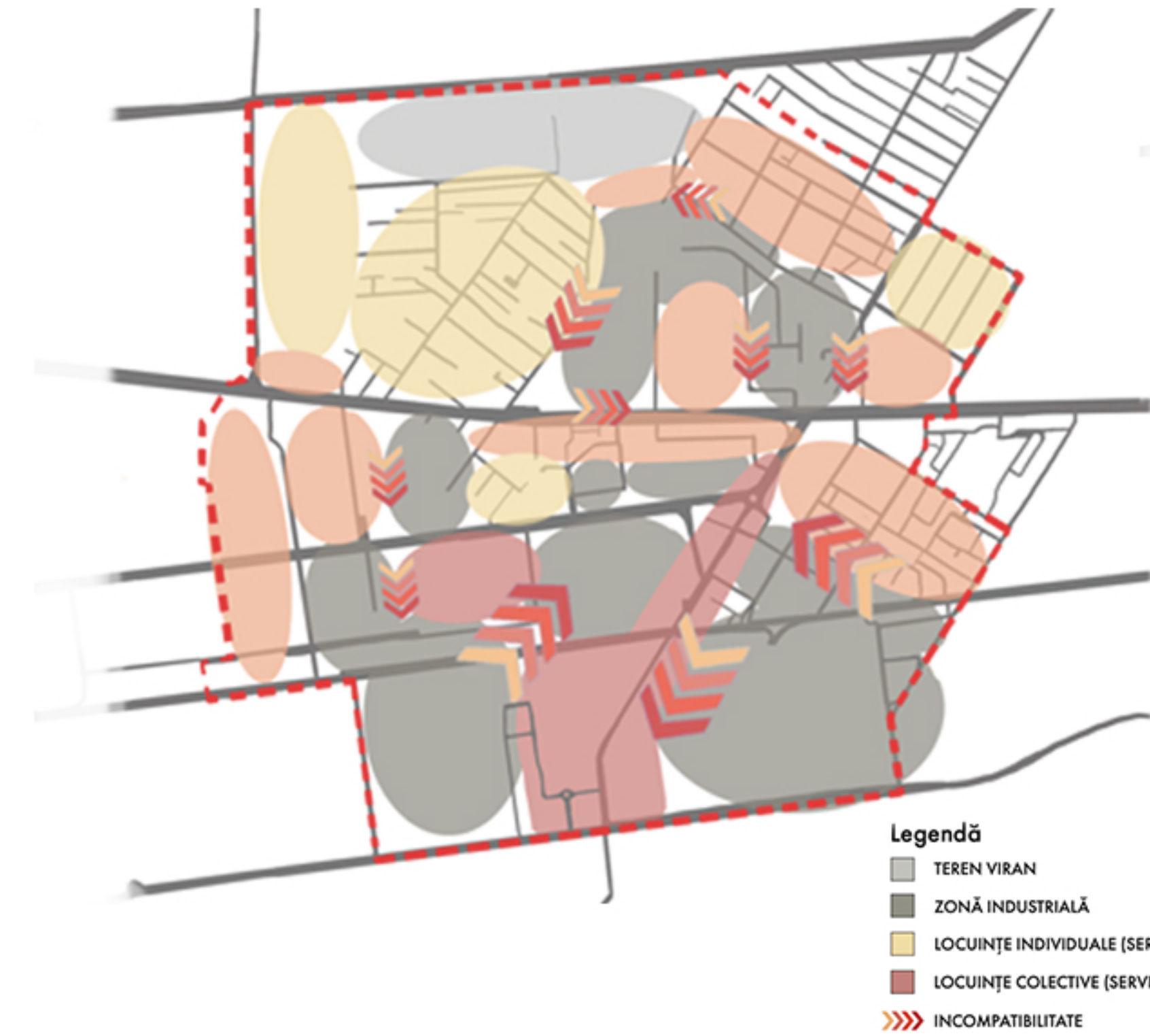
III.STRUCTURĂ FUNCȚIONALĂ

Care sunt principalele funcțiuni regăsite în prezent în cartierul Militari?

Zonificare funcțională



Incompatibilitate funcțională



Incompatibilitati functionale: Lipsa spațiilor verzi și a tranzițiilor armonioase între zonele funcționale evidențiază incompatibilități în sit, reflectând o dezvoltare spontană, fără o planificare centrată pe locuitori.

Conversie funcțională



Cotroceni business centre - precedent : Apaca.
West gates - fost teren industrial.
Kaufland pacii - Fosta fabrica Energomontaj.
Dacia Renault - fost teren industrial.
Cesarom - fost teren industrial.
Militari shopping centre - fost teren industrial.

EVOLUȚIA ISTORICĂ A FUNCȚIUNILOR ECONOMICE REPREZENTATIVE

CONSTRUCȚII ȘI FUNCȚIUNI REPREZENTATIVE- EVOLUȚIE ISTORICĂ

Fabrica de lapte (1960-1961)-localizare Bd Armatei Poporului 19
ACTUAL:Carrefour Lujerului 2025

O întreprindere economică de producție mare, cu angajați eficienți, cu un program ce se respecta. A avut un rol important pentru economia locală și oferea locuri de muncă aproximativ tuturor locuitorilor. Se produceau aproximativ 300.000 L de lapte în 8 ore, dar și brânză, iaurt, înghețată și unt. Se respectau normele de igienă.Demolată în 2002-Aslazi Carrefour Lujerului, fost magazin Cora.

Piața Veteranilor/Gorjului

Localizare- Str. Dealul Tugulea/Gorjului.
Principala piață a cartierului până la apariția centrelor mari comerciale, dar este încă activă. Apare la sfârșitul anilor 70- începutul anilor '80 ca nevoie a populației oflate în creștere.Este alcătuită dintr-un complex alimentar, zone cu tarabe și mici magazine: parfumerie, marochinărie, cizmărie, textile, geamuri și oglinzi, sediul local, școală de marochinărie, etc.

Turbomecanica
fabrica de motoare de avioane 1975

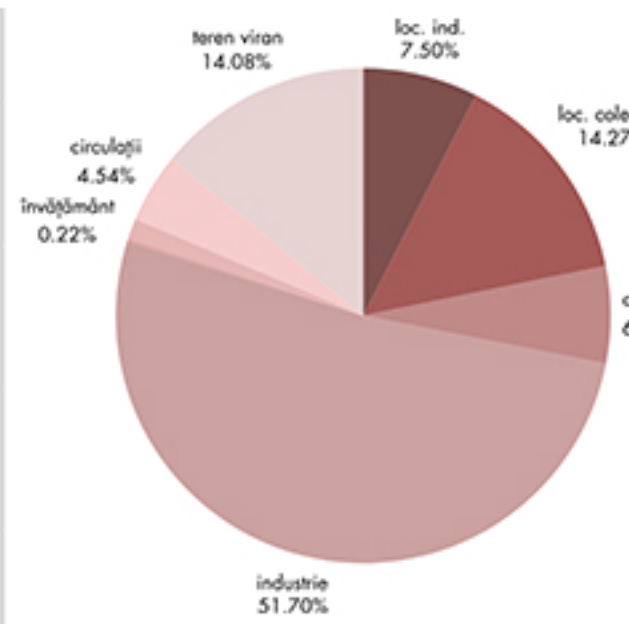
Important pentru evoluția zonei industriale datorită producției mari pentru export, se ofereau salarii bune, iar condițiile de lucru erau conforme.Acorduri externe majore 1978: British Aerospace Corporation și Rolls Royce.Marea capacitate de producție a realizat prin adăugarea altor fabrici de agregare, de aero-turbomotoare mici. 1989-marchează schimbarea majoră în evoluția turbomecanicii, din cauza protestelor foarte mulți muncitori și-au pierdut viața , devenind eroi revoluționari.

Urems

Uzina de radiatoare, echipament metallic, obiecte și armaturi sanitare.
A reprezentat un pilon important în dezvoltarea zonei Militari: Producția anuală de 41.600 tone radiatoare, 100.000 bal emailate,946 muncitori. Plângeri legate de miros, praf și condiții de igienă, echipamente gălăgioase ce asurzesc muncitorii, iar în prezent este în proces de demolare.

Ponderea funcțiunilor prezente

Funcț.	Nr.	%
Loc. individuale	253205.85mp	7.5%
Loc. colective	481794.08mp	14.27%
Comerț	213939.63mp	6.34%
Industrie	1745661.37mp	51.70%
Cult	1616.01mp	0.05%
Învățământ	7572.60mp	0.22%
Sp. verzi amenajate	43797.41mp	1.30%
Teren viran	475516.41mp	4.54%
Acces pietonal, circulații	153161.64mp	14.08%
Total	3376265.19mp	100%



Concluzii:

1. Foste zone industriale au fost reconvertite în sedii administrative (Dacia Renault, Cesarom)și spații comerciale (Cotroceni Business Centre, Kaufland Pacii, Militari Shopping Centre), atrăgând mai mulți utilizatori și răspunzând nevoilor acestora. Aceste transformări au diversificat funcțional zona, dar nu suficient.
2. Zona are un caracter predominant industrial (51,70%), locuirea ocupă doar 20%, iar funcțiunile conexe sunt sub 10%, insuficiente pentru nevoile locuitorilor. Spațiile verzi sunt limitate, dar există potențial de extindere pe terenurile virane și fostele parcele industriale.
3. Zonele de locuit nu sunt deservite de servicii publice complementare (acestea aflându-se concentrate în mare parte în apropierea polilor economici majori), o parte dintre nevoile populației precum sănătatea și educația neavând suficiente spații cu aceste roluri.



Universitatea
de Arhitectură și Urbanism
„Ion Mincu”

Echipa 10

Constantin Eliza-Ioana
Daniela Mara
Dinu Cristiana Florentina Coziana
Dobrescu Ștefan Teodor

Dumitru Laurențiu Florinel
Ghinea Ilinca
Turcu Paula Octavia
Neblea Nicolae Cătălin

Atelier

Planificare Urbană Strategică și Operațională
Proiect de Urbanism „Shake, rattle&roll”

Palier de analiză

Structură funcțională

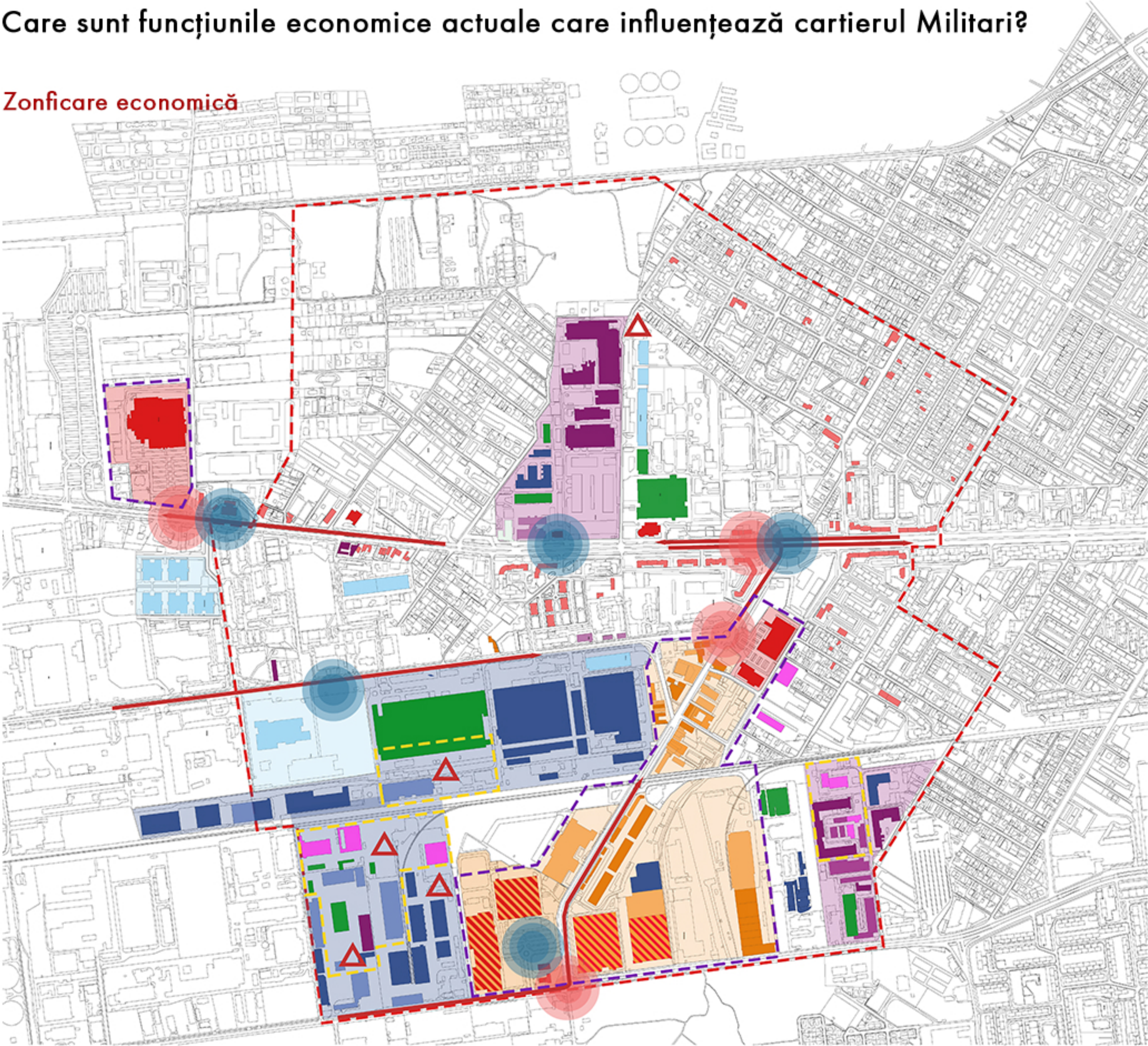
Planșă

nr. 21
nr. 3

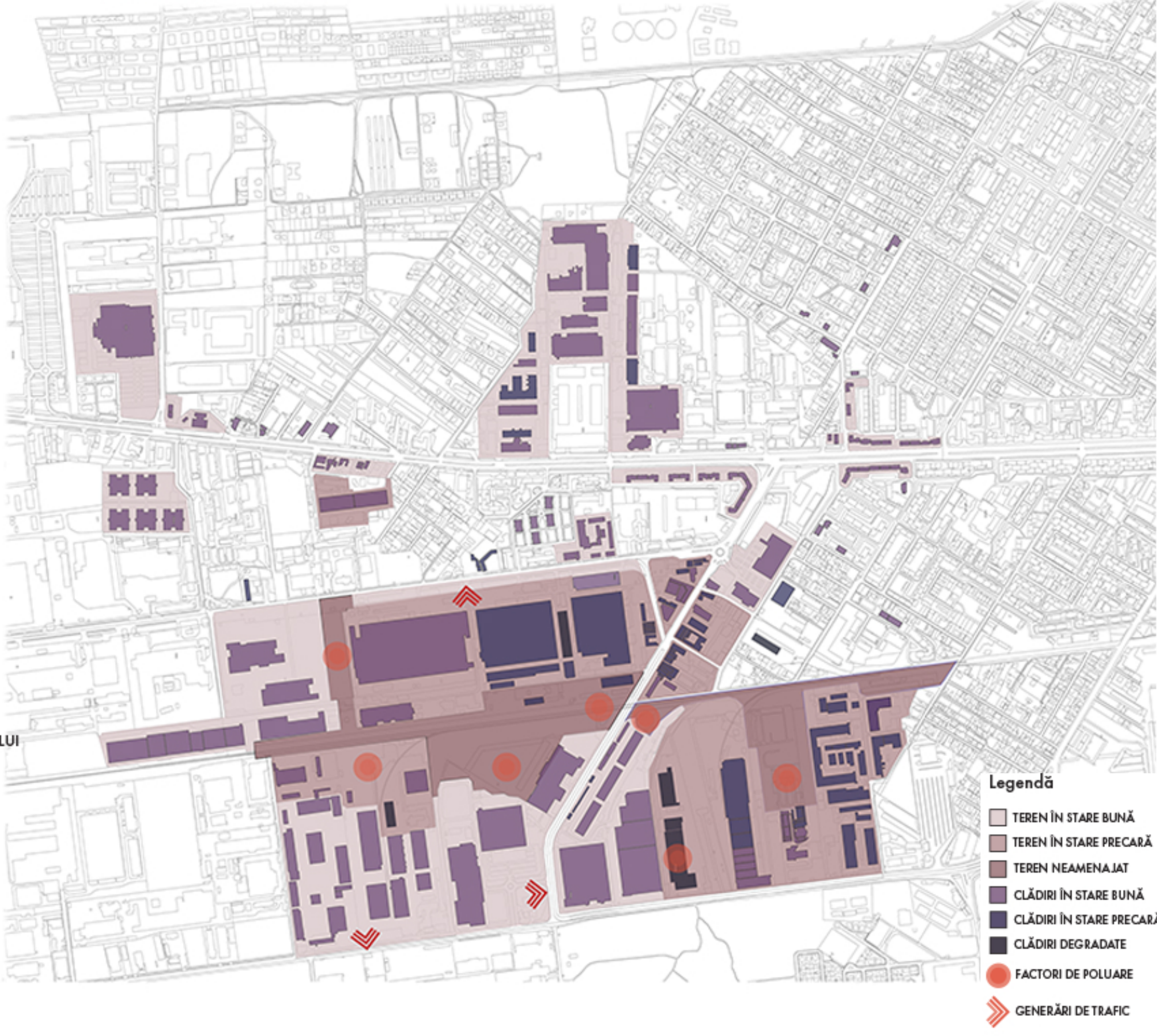
IV.STRUCTURĂ FUNCȚIONALĂ- PALIER ECONOMIC ȘI SOCIAL

Care sunt funcțiunile economice actuale care influențează cartierul Militari?

Zonficare economică

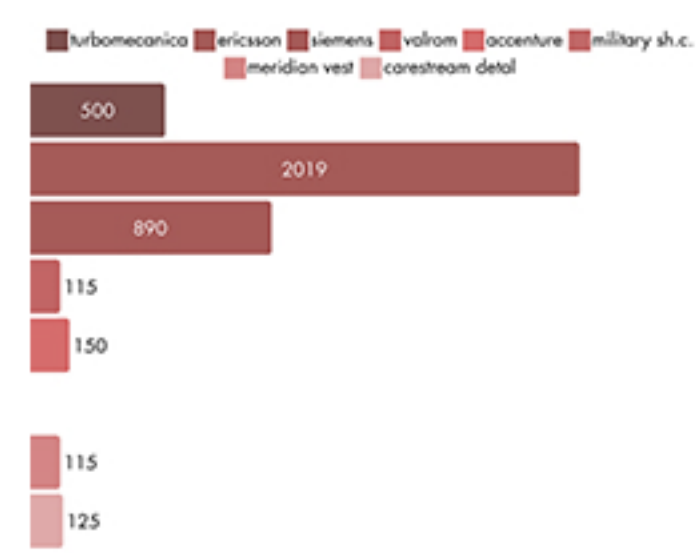


Calitatea zonei economice

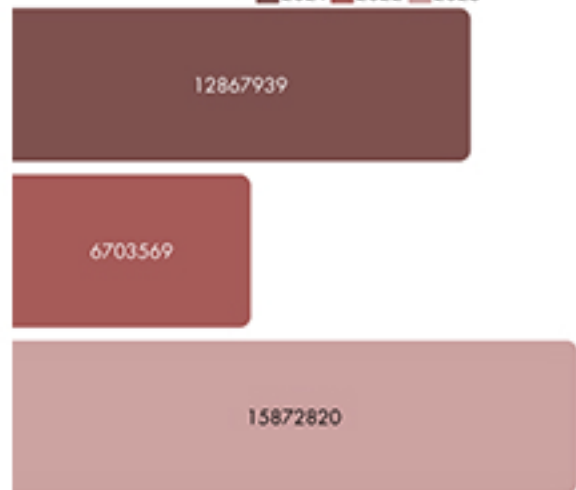


Principale întreprinderi economice

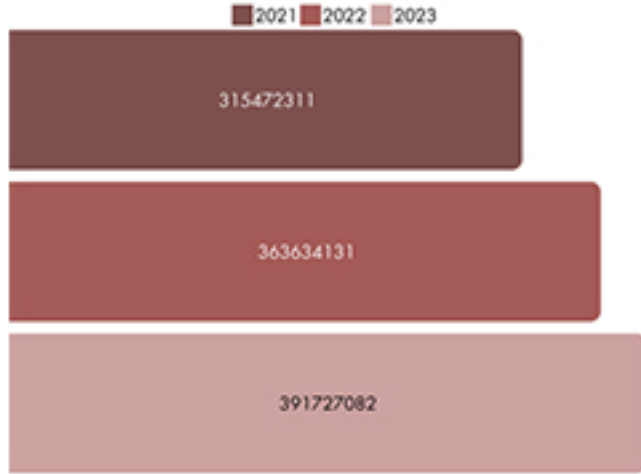
Nr.	Nume	Specializare	Anul apariției	Localizare	Suprafață	Cifra afaceri	Nr. angajați
1.	Turbomecanica	furnizarea de piese și componente pt. industria aeronautică	1974-1980	Bd. Iuliu Maniu 244	33.700mp	131.363.429	500
2.	Ericsson	furnizare de servicii de telecomunicații mobile	1994	Str. Preciziei 24	16.000mp	885.705.988	2019
3.	Siemens	furnizare de servicii în industria tehnologică	1995	Str. Preciziei 24	15.000mp	745.737.089	890
4.	Valrom	furnizare de surse pt. energie, construcție	1996	Str. Preciziei 28	27.000mp	391.727.082	115
5.	Accenture	activități de consultanță și management afaceri	2008	Str. Preciziei 24	12.000mp	190.958.500	150
6.	Militari Shopping Centre	furnizarea unor multiple funcțiuni	2001	Bd. Iuliu Maniu 303	51.400mp	71.449.065	-
7.	Meridian Veer	furnizare de servicii de vânzare auto	2005	Bd. Iuliu Maniu 319-329	15.000mp	38.257.458	115
8.	Corestream dental	gestionarea practicii stomatologice	2017	Str. general Paul Teodorescu 4	1.300mp	23.049.126	125



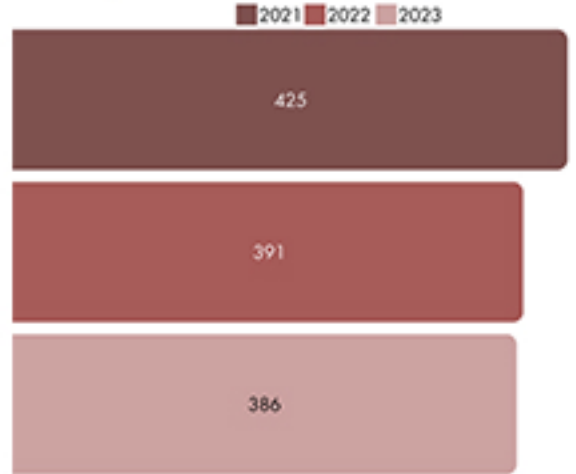
Evoluția profitului



Evoluția cifrei de afaceri



Evoluția nr. de angajați



Poli economici



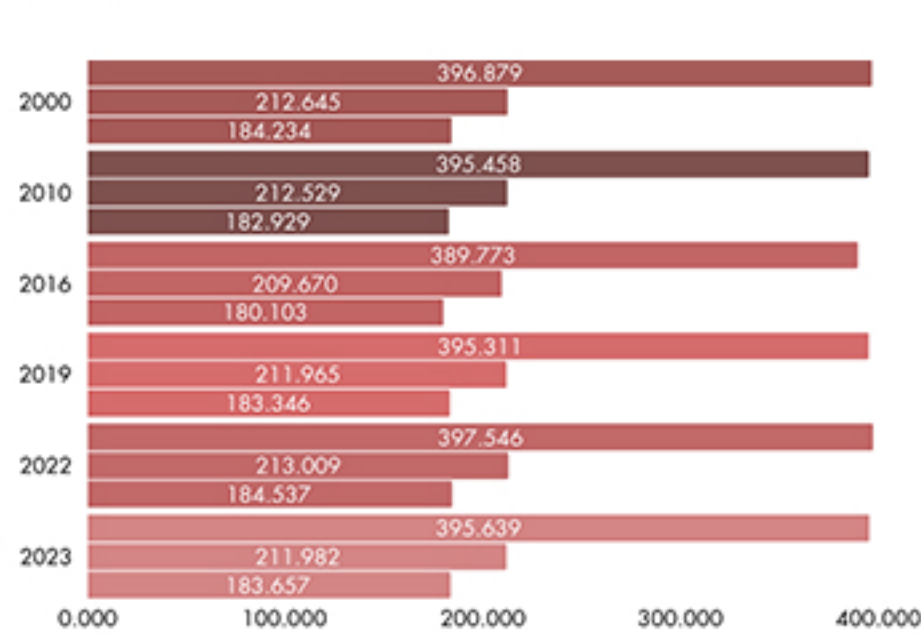
Zone destinate locuitorilor si de interes extern



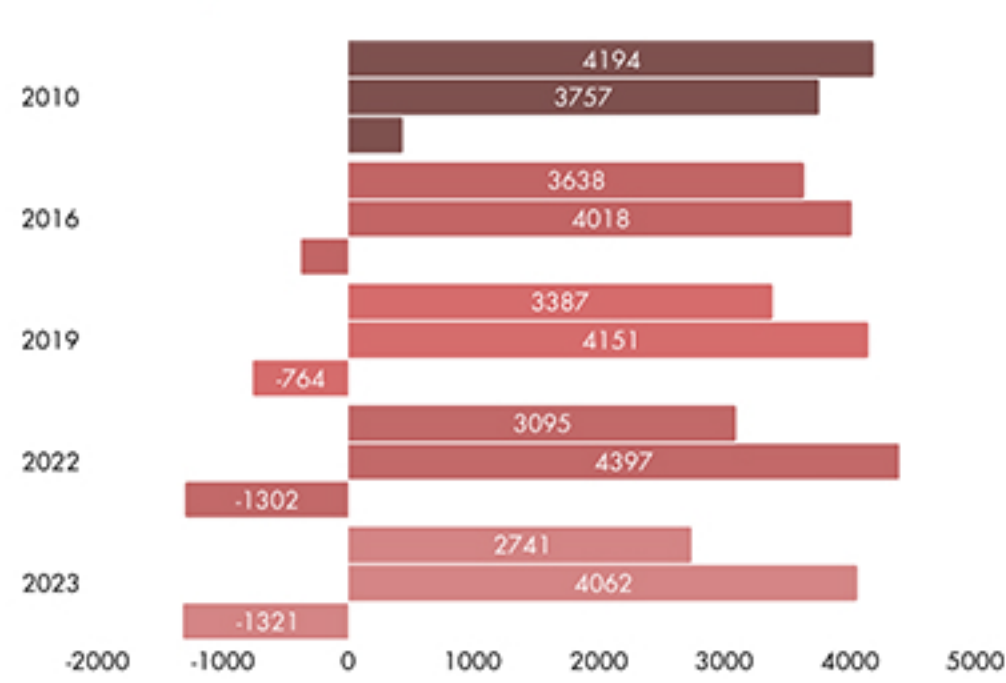
Legendă

Analiza socio-demografică

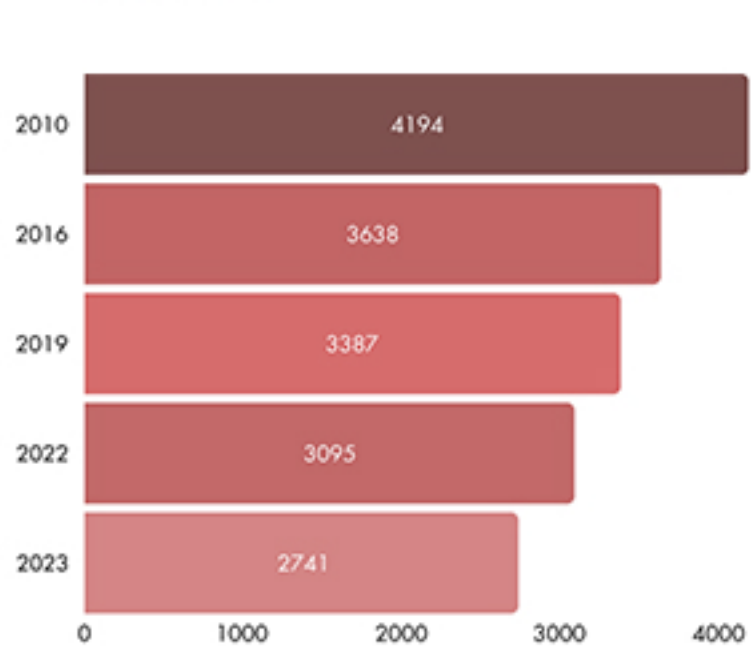
Evoluția demografică



Spor natural



Natalitate



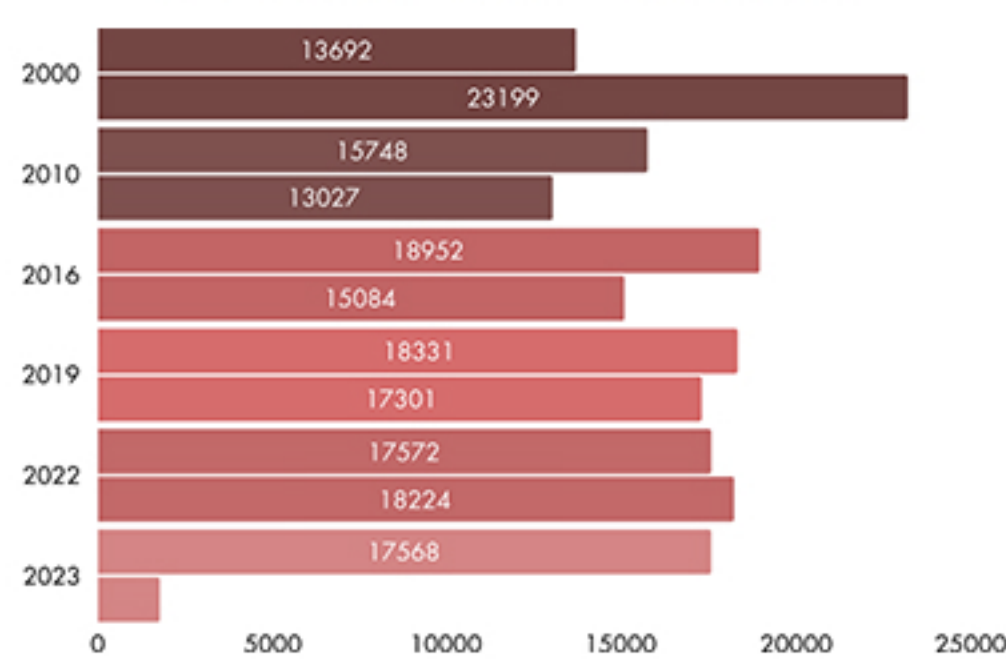
Concluzii:

1. Poli comerciali industriali domină situl, urmați de zone mixte axate pe servicii locale, situate în principal la bulevard, în timp ce parcurile comerciale atrag o populație extinsă, generând trafic intens.
2. Populația este predominant tânără, generând o creștere a forței de muncă din zonă. Acest lucru este susținut de cantitatea de locuri de muncă și posibilități diversificate ale zonei (palier comercial, industrial, economic).
3. Zona este poziționată la intrarea în oraș, astfel tranzitul acestora este format atât din autovehicule destinate industriei, cât și ce autovehicule ale reviranilor și ale persoanelor aflate în tranzit. Acest trafic intens este generat de totalitatea funcțiilor economice importante aflate în zonă.

Ponderea pe sexe a populației(F și M)



Evoluția gr. de vârstă 4-9; 10-14 ani



Unitate de învățământ	Capacitate	Locuri libere
Grădinița Magic World Kindergarten	aprox. 60	-
Grădinița Minime	aprox. 60	-
Kids jayland afterschool	aprox. 40	-
Friends corner before& afterschool	aprox. 40	-
Liceul tehnologic „Petru Poni”	912	168

V.SINTEZĂ-ALCĂTUIRE MORFOLOGICĂ

Care sunt funcțiunile economice actuale care influențează cartierul Militari?



Legendă

- LIMITĂ ZONĂ DE STUDIU
- ▨ CIRCULAȚII
- ▨ ȚESUT FRAGMENTAT
- ▨ ȚESUT DESTRUCTURAT
- ▨ ȚESUT TIP INCINTĂ
- REGIM DE ÎNĂLȚIME CRESCUT
- REPERE
- DENSITATE DE MASĂ
- ▨ TEREN SLAB UTILIZAT
- ▨ TEREN VIRAN
- ✕ FUNDĂȚURI
- ZONĂ DENS UTILIZATĂ
- PROBLEME DE ÎNSORIRE
- ↔ DISFUNCȚII ZONALE
- TENDINȚE DE DENSIFICARE ȘI DEZVOLTARE HAOTICĂ

Ierarhizare morfologică

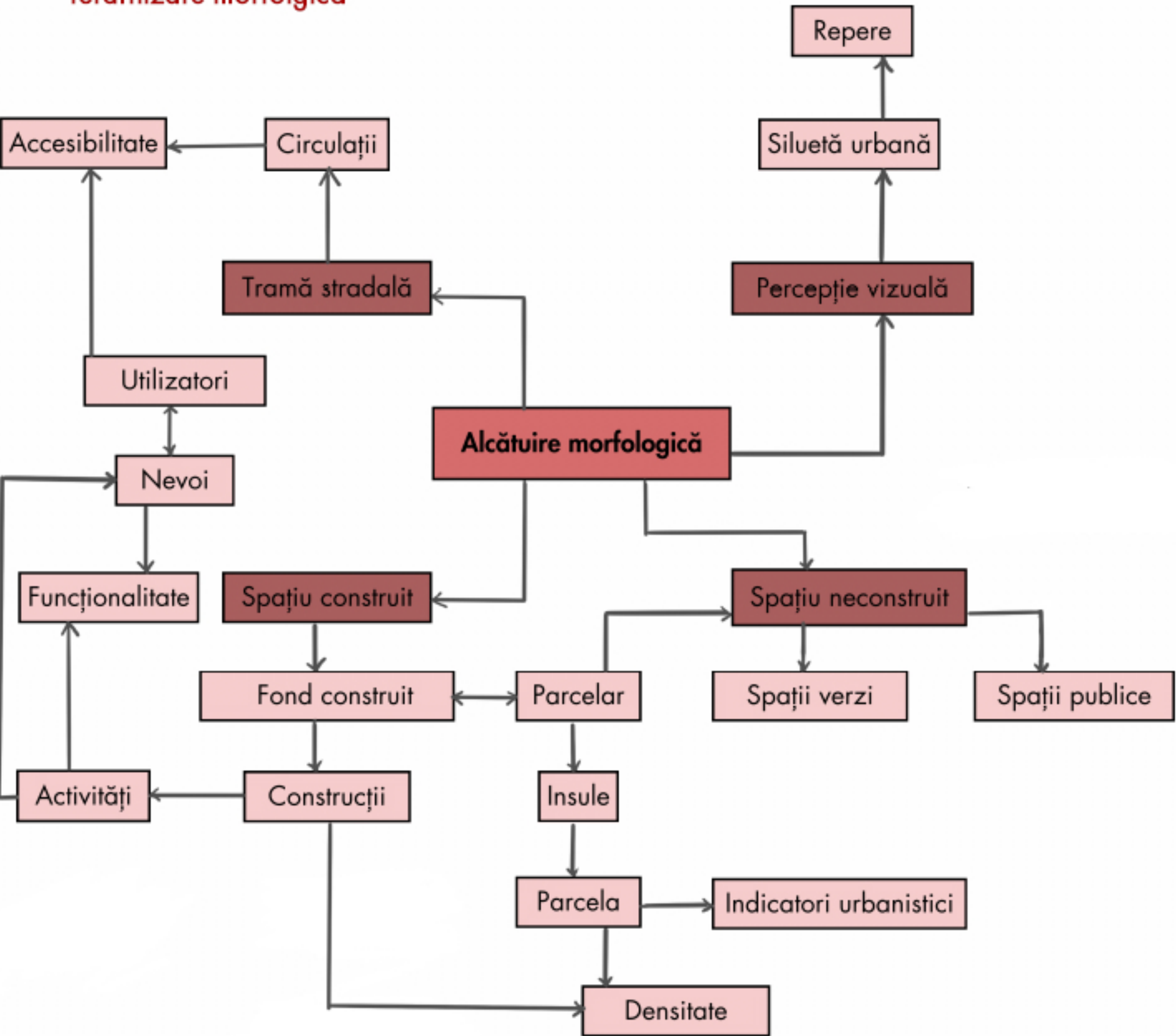


Diagrama „Mindmap”



Morfologie

Analiză zonală-atmosferă, tip de țesut și front stradal



Legendă

- TEREN VIRAN
- ZONĂ MONOTON VIZUAL
- ZONĂ DEZVOLTATĂ HAOTIC
- SEPARARE ZONE
- ȚESUT DENS
- ȚESUT LAX
- FRONT DESTRUCTURAT
- FRONT CONTINUU
- FRONT ALVEOLAR

Analiză vizuală - circulații, spații verzi, morfologie



Legendă

- SPAȚII VERZI
- PLANTAȚIE DE ALINIAMENT
- VEGETAȚIE SPONTANĂ
- ZONE DE AMBUTEIAJE
- ✕ INTERSECȚII AGLOMERATE
- FLUX MIC
- FLUX MEDIU
- FLUX MARE
- BARIERĂ VIZUALĂ
- LIPSĂ LEGĂTURĂ E-V

Concluzie

Zona analizată prezintă un caracter fragmentat și contradictoriu, rezultat al transformărilor succesive prin care a trecut de-a lungul timpului. Majoritatea țesutului urban este destructurat, reflectând atât moștenirea sa industrială, cât și dezvoltările rezidențiale recente, adesea realizate fără o viziune coerentă. Unul dintre aspectele definitorii ale zonei este contrastul puternic între densitatea ridicată a unor ansambluri de locuințe și terenurile slab utilizate, rămase din fostele platforme industriale. Această discontinuitate spațială generează dezechilibre la nivel funcțional și urbanistic. Pe de o parte, subzonele de locuit din Militari sunt caracterizate de o densitate mare, ceea ce duce la probleme legate de insorire și calitatea mediului construit. Pe de altă parte, terenurile industriale neutilizate sau subutilizate reprezintă o resursă valoroasă, dar insuficient integrată în structura orașului. De asemenea, zona se confruntă cu diferențe mari de înălțime între insulele construite, contribuind la o percepție fragmentată a spațiului urban. Această lipsă de coerență afectează atât calitatea vieții rezidenților, cât și potențialul de dezvoltare al zonei. Situată la capătul orașului, în proximitatea unor infrastructuri majore de transport, zona are însă premisele necesare pentru o regenerare urbană sustenabilă, printr-o planificare care să reechilibreze raportul dintre densitate, utilizarea terenului și integrarea fostelor spații industriale în dinamica orașului.



Universitatea
de Arhitectură și Urbanism
„Ion Mincu”

Echipa 10

Constantin Eliza-Ioana
Dănilă Maria
Dinu Cristiana Florentina Coziana
Dobrescu Ștefan Teodor

Dumitru Laurențiu Florinel
Ghinea Ilinca
Turcu Paula Octavia
Neblea Nicolae Cătălin

Atelier

Planificare Urbană Strategică și Operațională
Proiect de Urbanism „Shake, rattle&roll”

Palier de analiză

Sinteză
palier morfologic

Planșă

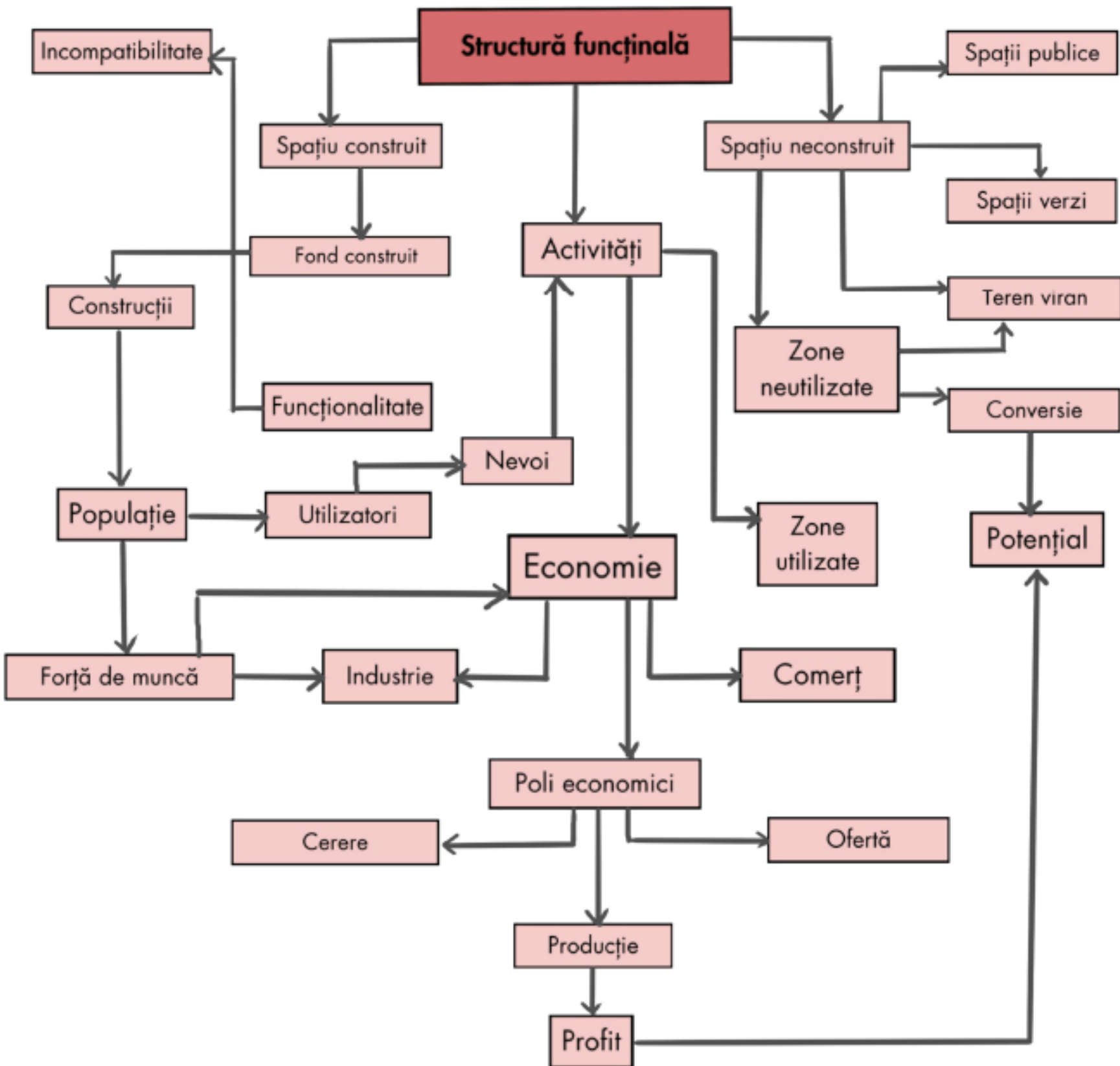
nr. 5

VI.SINTEZĂ-STRUCTURĂ FUNCȚIONALĂ

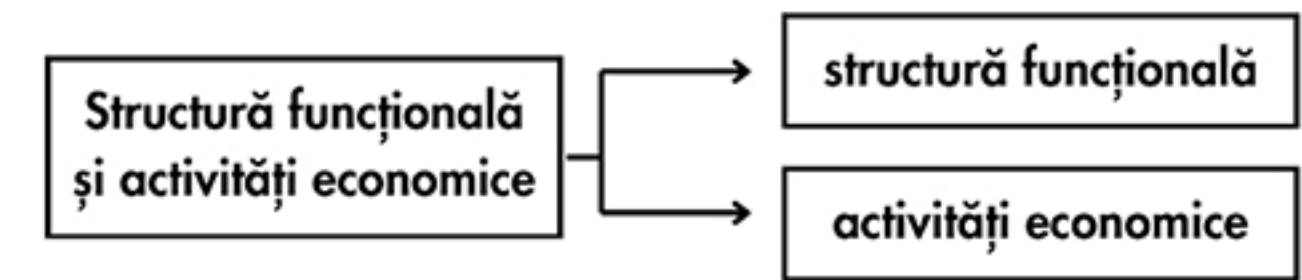
Care sunt funcțiunile economice actuale care influențează cartierul Militari?



Ierarhizare funcțională



Diagramă „MindMap”



Interpretarea serviciilor publice actuale
Incompatibilități funcționale



Proximitatea unei cladiri industriale de o zonă rezidențială poate genera poluare fonică, de noxe, vibrații și trafic intens. O posibilă soluție are la bază măsuri de atenuare în principal legate de izolarea fonică pentru a diminua un posibil disconfort față de locatari. De asemenea, fiind o insulă deservită de locuire colectivă, ar fi necesară relocarea zonei industriale într-un spațiu special destinat pentru astfel de activități.

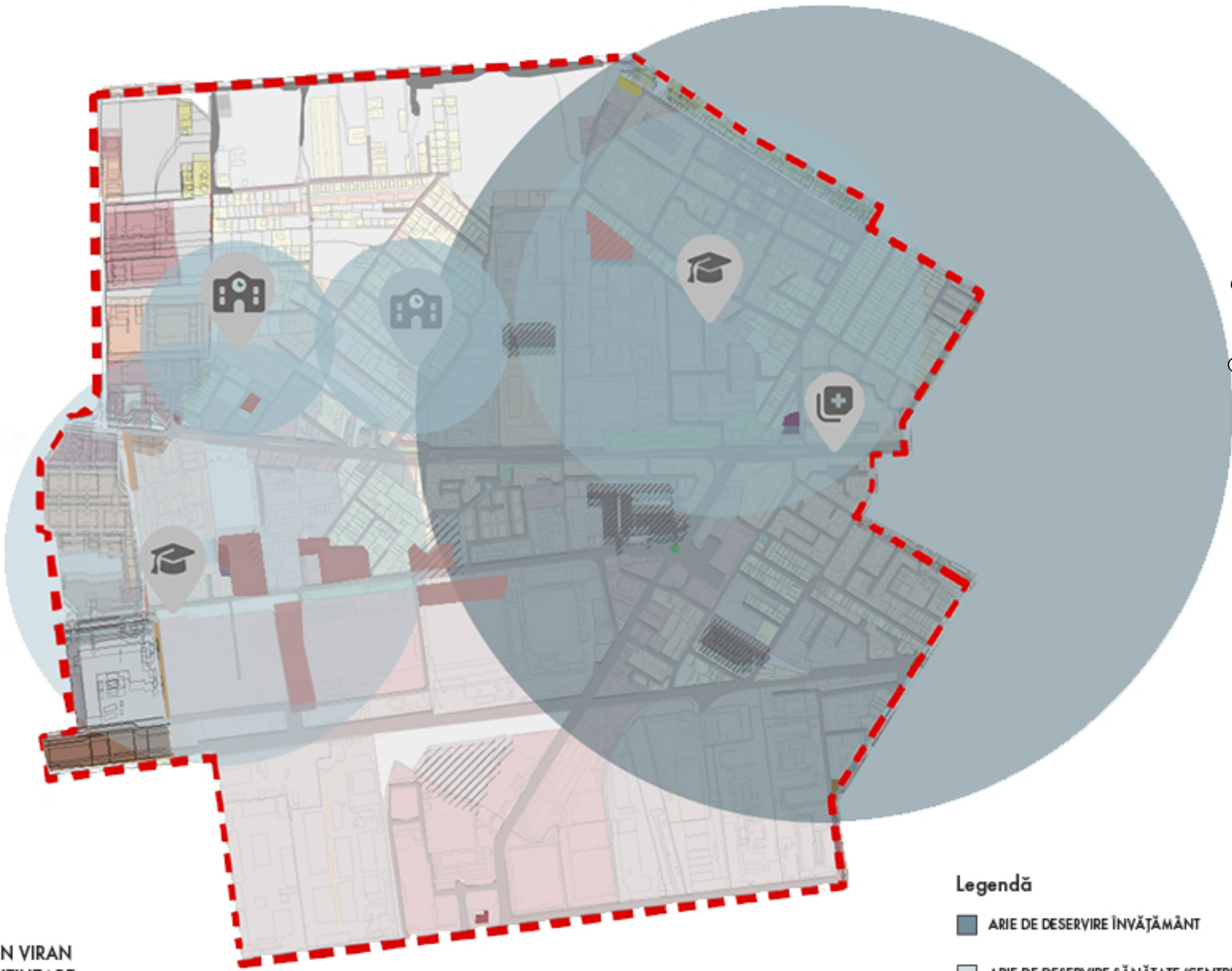
Resurse de teren pentru dezvoltare



Legendă

- GREEN-FIELD; TEREN VIRAN CU POTENȚIAL DE UTILIZARE
- BROWN-FIELD; TEREN ABANDONAT CU POTENȚIAL DE REUTILIZARE

Raze de deservire servicii publice



Legendă

- ARIE DE DESERVIRE ÎNVĂȚĂMÂNT
- ARIE DE DESERVIRE SĂNĂTATE (CENTRU MEDICAL SYNEVO)
- GRĂDINIȚE (RAZĂ DE DESERVIRE 500M)
- LICEE, ȘCOLI PRIMARE ȘI GIMNAZIALE (RAZĂ DE DESERVIRE 1000M)
- CENTRU MEDICAL (RAZĂ DE DESERVIRE 2000M)



În imaginea prezentată este evidentă incompatibilitatea funcțională generată de amplasarea benzinăriei în imediata vecinătate a bisericii. Genul acesta de disfuncționalitate generează efecte negative precum riscuri de siguranță, poluare sau chiar disconfort față de locatari. O soluție potrivită ce ar putea diminua impactul are în vedere următoarele măsuri: zone tampon de vegetație, reglementări stricte privind orele de activitate, iar pe termen lung, relocarea funcțiunii industriale.

Concluzie

Sinteza funcțională evidențiază structura fragmentată a zonei, marcată de o combinație de funcțiuni industriale, comerciale și rezidențiale dispersate fără o strategie clară de integrare. Axele economice principale, Bd. Iuliu Maniu, Str. Liniei și Str. Valea Cascadelor, conturează principalele zone de activitate, însă dezvoltarea acestora a fost haotică, generând discontinuități funcționale. Se remarcă existența unor insule rezidențiale inserate în zone preponderent industriale, ceea ce indică o tranziție funcțională, dar și un potențial conflict de utilizare a spațiului. Terenurile virane și cele abandonate reprezintă oportunități pentru regenerare urbană, însă tendința actuală de construire fără un plan coerent poate accentua fragmentarea și lipsa de coeziune. În ciuda prezenței unor centre comerciale ce deservesc zona, accesul la servicii publice esențiale, precum sănătatea sau educația, rămâne limitat, existând doar o singură policlinică în raza de influență a sitului. În concluzie, se evidențiază o segregare funcțională puternică, cu o nevoie urgentă de planificare și integrare a noilor dezvoltări pentru a asigura o coerență urbanistică și o mai bună calitate a vieții.