

NEO NOVE

PREZENTACJA PROJEKTU



Wizualizacja inwestycji



W SPIS TREŚCI

| | |
|---|----|
| Podstawowe założenia | 3 |
| O inwestorze | 5 |
| Wokół inwestycji | 7 |
| Uwarunkowania formalne..... | 12 |
| Koncepcja inwestycji | 24 |
| Walory inwestycji | 29 |
| Przestrzenne uzasadnienie kompozycji inwestycji.... | 38 |
| Bilans projektowanej inwestycji | 43 |
| Wizualizacje inwestycji | 45 |

Wizualizacja inwestycji

PODSTAWOWE ZAŁOŻENIA

PODSTAWOWE ZAŁOŻENIA DOTYCZĄCE INWESTYCJI

PRZEDMIOT INWESTYCJI

Inwestycja mieszkaniowa: 6-kondygnacyjny budynek mieszkalny wielorodzinny z funkcjami usługowymi w parterze i 2-kondygnacyjnym garażem podziemnym.

- Inwestycja oświatowa.
- Inwestycja towarzysząca drogowa.

PODMIOTY ODPOWIEDZIALNE

- **Inwestor:** NeoCity Polska.
- **Generalny projektant:** APA Wojciechowski Architekci.
- **Współpraca:** SAWAWA.

PODSTAWA REALIZACJI

Ustawa z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (tzw. specustawa mieszkaniowa).



| S | A | W | A |
|---|---|---|---|
| | | W | A |
| | | | |
| | | | |

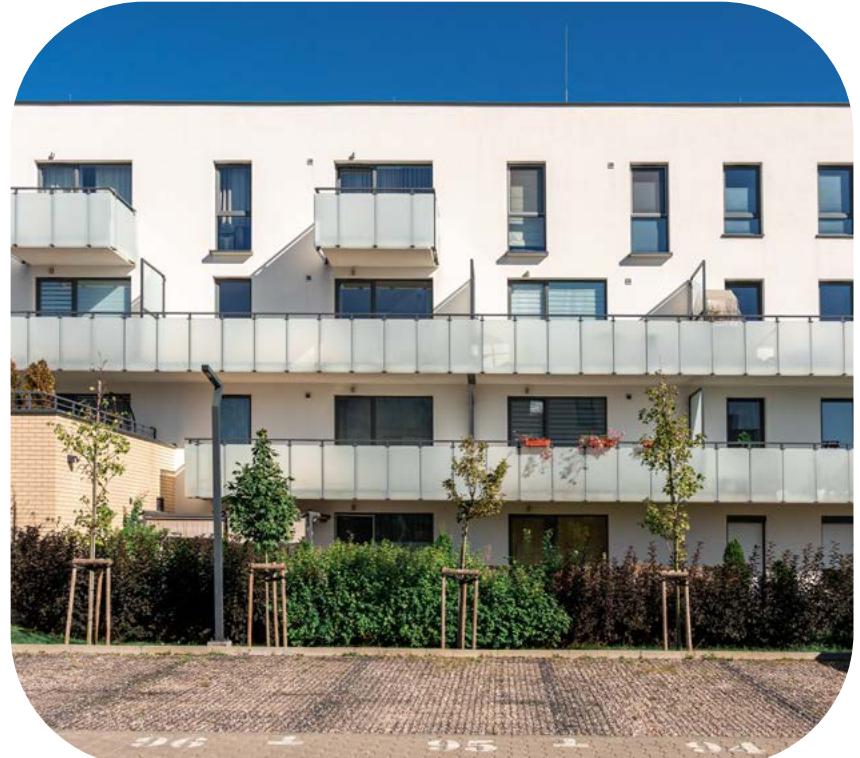
W O INWESTORZE

INWESTOR NEOCITY POLSKA

- Inwestorem projektu przy ul. Męcińskiej 10/14 jest spółka deweloperska NeoCity Polska Sp. z o.o., wchodząca w skład międzynarodowej grupy NeoCity Group. Za realizację inwestycji będzie odpowiadać spółka NeoNove Sp. z o.o.
- NeoCity Polska posiada blisko 20-letnie doświadczenie w realizacji inwestycji mieszkaniowych na polskim rynku.
- Firma z sukcesem zrealizowała 5 inwestycji na rynku warszawskim w dzielnicach Ursus, Wola, Bielany i Białołęka.
- Spółka oddała do użytku blisko 1,5 tys. mieszkań.
- NeoCity Polska stawia na funkcjonalne układy, wygodne metraże, jakość i komfort życia mieszkańców.



Wola
„Intenso”



Białołęka
„Neovita”



Ursus
„Neovillage”



Bielany/Chomiczówka
„Neosky”



Ursus
„Osiedle Neopolis”

WOKÓŁ INWESTYCJI

LOKALIZACJA



- Działka inwestycyjna nr 8 z obrębu 3-05-04 położona jest w dzielnicy Praga-Południe, przy ul. Męcińskiej 10/14.
- Od strony zachodniej działka dochodzi do al. Stanów Zjednoczonych.
- Po stronie północnej na przedłużeniu ul. Męcińskiej znajduje się niewielki, nieurządzony skwer.
- Od strony wschodniej i południowej granice terenu inwestycji stanowią ulice Kruszewskiego oraz Czapelska.
- Teren położony jest w strefie zabudowy śródmiejskiej.

HISTORIA MIEJSCA

- Główny dojazd do nieruchomości znajduje się od strony ul. Czapelskiej, która łączy ul. Stocką z ul. Grochowską.
- **Ulica Czapelska została wytyczona około 1916 r.** jako gruntowa droga biegnąca od ul. Grenadierów do ul. Grochowskiej. W okresie dwudziestolecia międzywojennego została zabudowana na znacznej swojej części niewielkimi domami.
- Około 1974 r. w czasie budowy Trasy Łazienkowskiej, w której przebieg została wytyczona al. Stanów Zjednoczonych przebieg ul. Czapelskiej został nieco skrócony. Dziś w miejscu utraconego fragmentu ulicy znajduje się parking przy osiedlu Majdańska.
- Po 1989 r. w wyniku rozpoczęcia działalności dużego targowiska przy Universamie, cicha uliczka Czapelska nabrąła w dni targowe handlowego charakteru.
- **Od początku XX w. Czapelska jest systematycznie zabudowywana nowym inwestycjami.**



*Ulica Czapelska
Zdjęcie Google Earth, 1935 r.*



*Ulica Czapelska
Zdjęcie Google Earth, 2024 r.*

TEREN AKTUALNIE

- Na terenie działki zlokalizowany jest 3-piętrowy budynek biurowo-usługowy (dawna Centrala Automatyczna „Czapelska”).
- Zagospodarowanie terenu obejmuje również drzewostan, utwardzony parking naziemny oraz podziemną infrastrukturę techniczną.
- Przed nieruchomością w ul. Czapelskiej są miejsca postojowe na historycznej, zdegradowanej nawierzchni z otoczaków.



KONTEKST URBANISTYCZNY

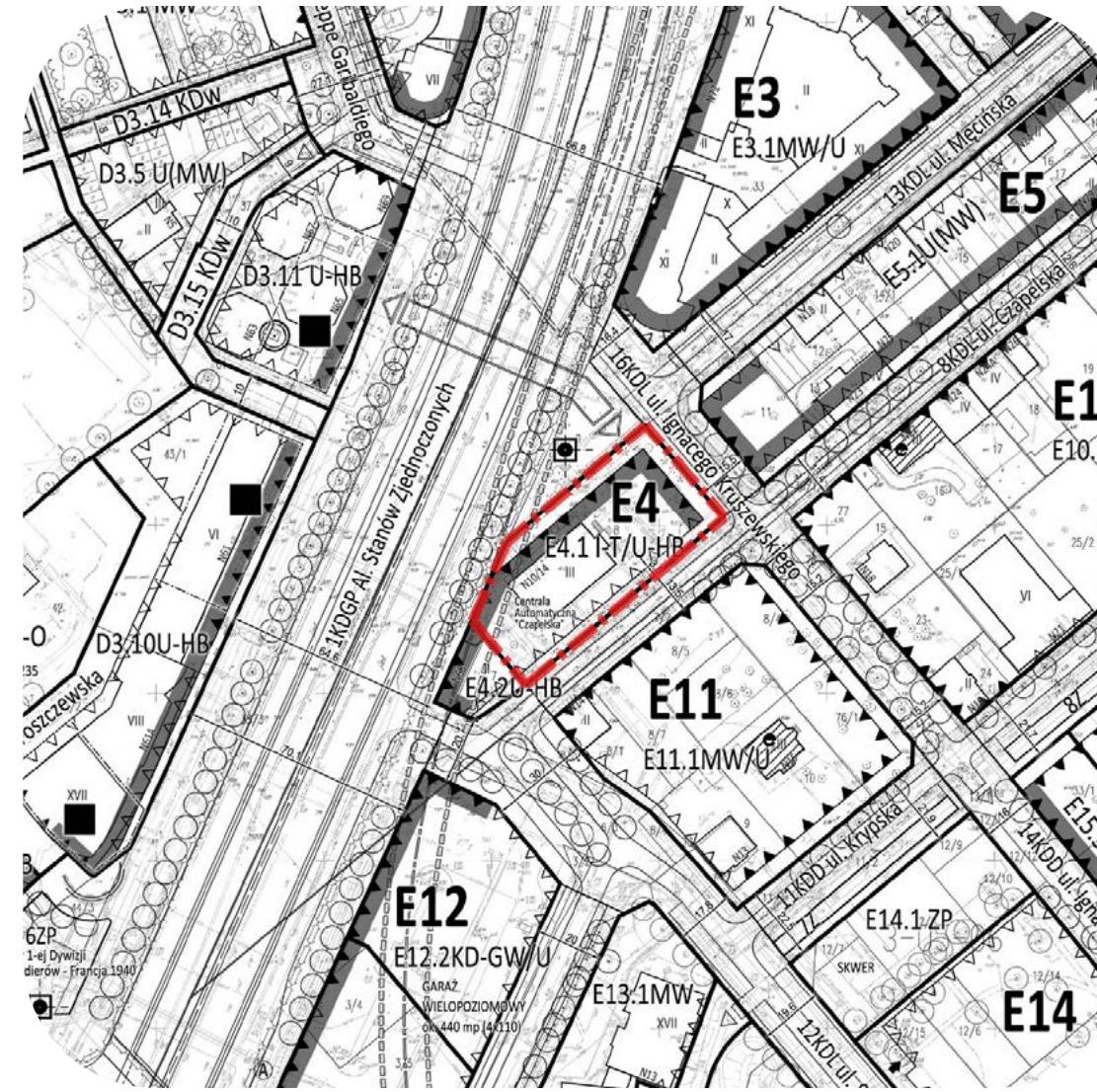
- Bezpośrednie sąsiedztwo działki od strony południowo-zachodniej stanowi 3-piętrowy budynek usługowy.
- Od północy zlokalizowane są **budynki mieszkalne wielorodzinne z lokalami usługowymi w parterze**.
- Zabudowa w okolicy charakteryzuje się zróżnicowaną wysokością od 4 do 12 kondygnacji, przy czym wzdłuż wschodniej strony al. Stanów Zjednoczonych dominują budynki 12-13-piętrowe.
- W promieniu ok. 200 m znajdują się 16-piętrowe budynki mieszkalne wielorodzinne.
- Po północnej stronie od terenu inwestycji, w odległości ok. 250 m, znajduje się Rondo Wiatraczna - centrum dzielnicy i ważny węzeł komunikacyjny.
- W pobliżu znajdują się tereny zielone (Skwer przy Majdańskiej ok. 260 m), galerie handlowe (Galeria Wiatraczna ok. 450 m, Galeria Grochów ok. 550 m). Szpital Grochowski znajduje się ok. 650 m od planowanej inwestycji.



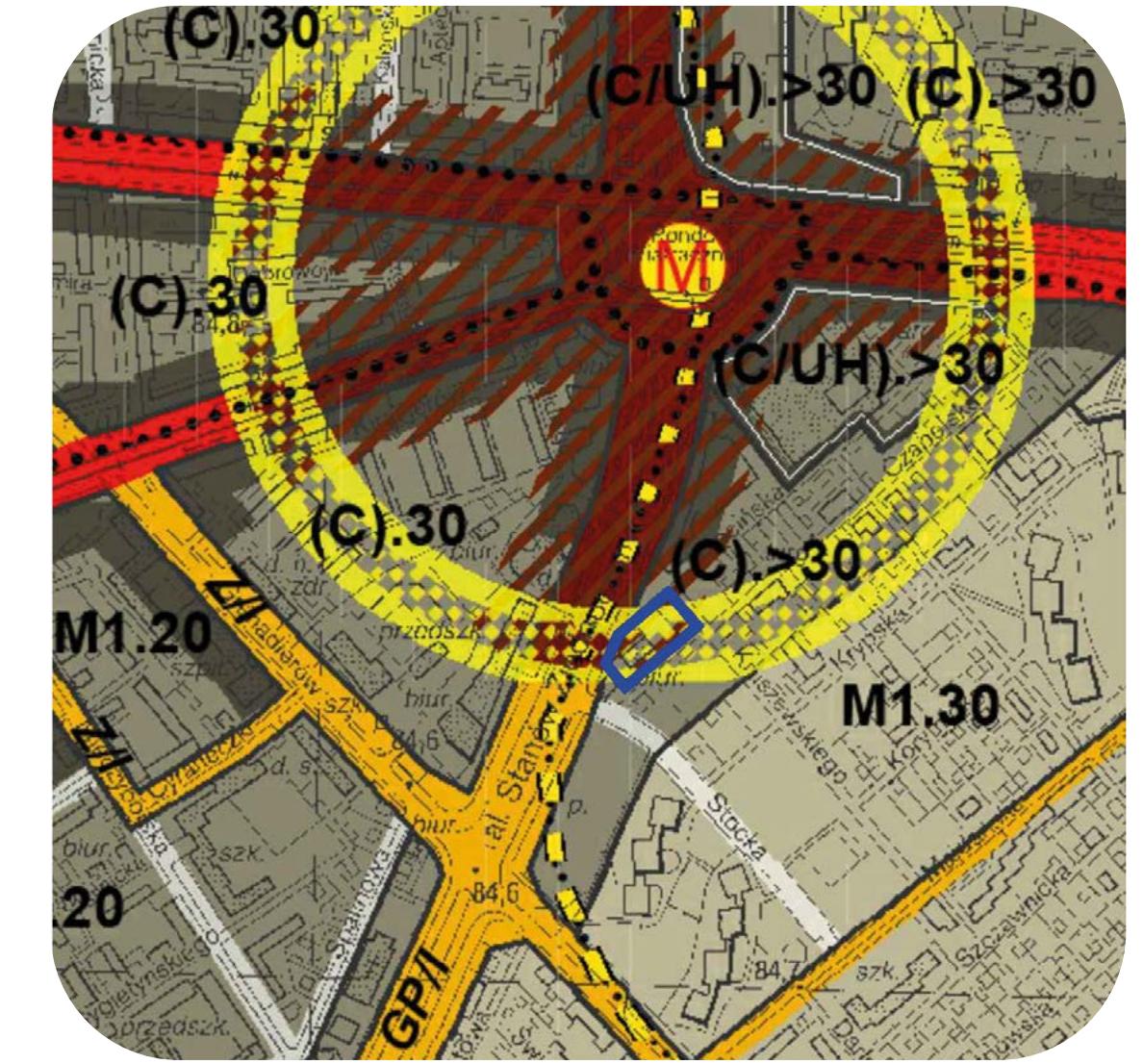
UWARUNKOWANIA FORMALNE

DLACZEGO SPECUSTAWA?

- Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego z 2014 r. utrwała funkcję biurowo-techniczną, nieadekwatną do aktualnych potrzeb.
- Obowiązujące Studium m.st. Warszawy dopuszcza możliwość wprowadzenia funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej (teren ma być wielofunkcyjny z priorytetem dla funkcji usługowej i mieszkaniowej, koncepcja inwestycji jest zbieżna ze Studium – zakłada 80% terenu na zabudowę wielorodzinną i 20% na lokale usługowe).
- Z uwagi na zapotrzebowanie na lokale mieszkalne w Warszawie, zmiany na rynku pracy i w trendach demograficznych, dynamiczny rozwój okolicy, dobrą istniejącą komunikację publiczną, a także zmiany w polityce przestrzennej m.st. Warszawy **należy dążyć do realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługowym parterem, spełniającym współczesne standardy.**
- Narzędziem, które pozwala wykorzystać potencjał terenu jest Specustawa mieszkaniowa.**
- Specustawa mieszkaniowa daje możliwość efektywnego wprowadzenia zmian na tym terenie zgodnych z polityką przestrzenną Miasta, **przy poniesieniu przez inwestora znaczących kosztów na inwestycje dodatkowe, które służą społeczności lokalnej.** Nałożenie na inwestora dodatkowych obowiązków nie byłoby możliwe przy realizacji inwestycji zgodnej z przeznaczeniem terenu wskazanego w Miejscowym Planie.



Fragment rysunku Uchwała nr XCIV/2413/2014 z dnia 6 listopada 2014 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Ronda Wiatraczna - cz. 1 z oznaczonym terenem inwestycyjnym.

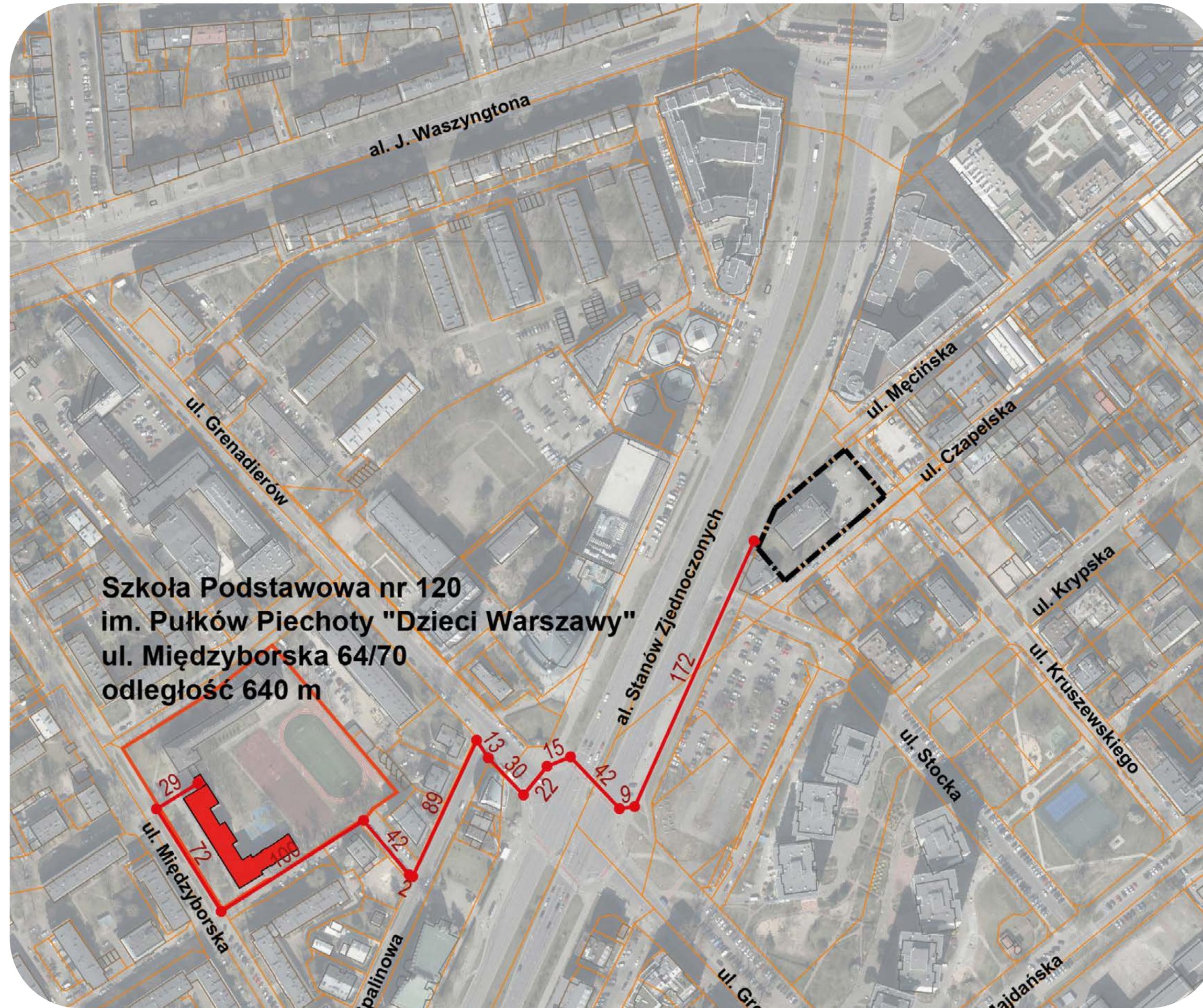


Fragment rysunku nr 14 obowiązującego Studium Warszawy z oznaczonym terenem inwestycyjnym.

MOŻLIWOŚĆ SPEŁNIENIA WYMAGAŃ SPECYSTAWY MIESZKANIOWEJ ORAZ LOKALNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH WARSZAWY

| WYMAGANIA | PROJEKT | |
|---|---|-------------------|
| DOSTĘP DO USŁUGI OŚWIATY w odległości do 800 m dla około 17 uczniów | Szkoła Podstawowa nr 120 w odległości 640 m. W celu spełnienia warunku inwestycja oświatowa w Szkole Podstawowej nr 120. | WARUNEK SPEŁNIONY |
| DOSTĘP DO TERENÓW WYPOCZYNKU ORAZ REKREACJI LUB SPORTU - w odległości do 750 m | Teren E14.1 ZP w odległości 126 m, teren E14.2 US w odległości 191 m, teren E17.5 Z w odległości 434 m. | WARUNEK SPEŁNIONY |
| DOSTĘP DO PRZYSTANKÓW KOMUNIKACJI PUBLICZNEJ w odległości do 300 m | Najbliższe przystanki autobusowe 128-135 m. | WARUNEK SPEŁNIONY |
| DOSTĘP SIECI - ciepłowniczej, wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej | Informacja o dostępie do infrastruktury od gestorów (z ul. Czapelskiej i Kruszewskiego). | WARUNEK SPEŁNIONY |
| DOSTĘP DO DROGI PUBLICZNEJ | Od ul. Czapelskiej. | WARUNEK SPEŁNIONY |
| MINIMALNY UDZIAŁ POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ 12,5% powierzchni terenu inwestycji | Powierzchnia terenów biologicznie czynnych będzie stanowiła 33% działki. | WARUNEK SPEŁNIONY |
| UDZIAŁ POWIERZCHNI USŁUGOWO-HANDLOWEJ 5%-20% powierzchni użytkowej mieszkalnej | Projektowane jest 915 m ² PUU, co stanowi 20% PUM. | WARUNEK SPEŁNIONY |
| LICZBA MIEJSC POSTOJOWYCH co najmniej równa liczbie mieszkań | Liczba miejsc postojowych równa liczbie mieszkań. Dodatkowo przewidujemy miejsca ogólnodostępne dla gości i użytkowników usług. | WARUNEK SPEŁNIONY |
| LICZBA MIEJSC POSTOJOWYCH DLA ROWERÓW min. 156 – maks. 191 mp | Projektowane jest 204 miejsc postojowych dla rowerów. | WARUNEK SPEŁNIONY |
| MAKSYMALNA WYSOKOŚĆ BUDYNKÓW 7 kondygnacji | Wysokość projektowanej zabudowy - 1-6 kondygnacji. | WARUNEK SPEŁNIONY |

UWARUNKOWANIA FORMALNE – DOSTĘP DO USŁUGI OŚWIATY



- Szkoła Podstawowa nr 120 im. Pułków Piechoty „Dzieci Warszawy” zlokalizowana jest w odległości ok. 640 m od inwestycji.
- W okolicy znajdują się również inne publiczne i prywatne placówki edukacyjne: żłobki, przedszkola, szkoły średnie.



Placówki edukacyjne w okolicy.

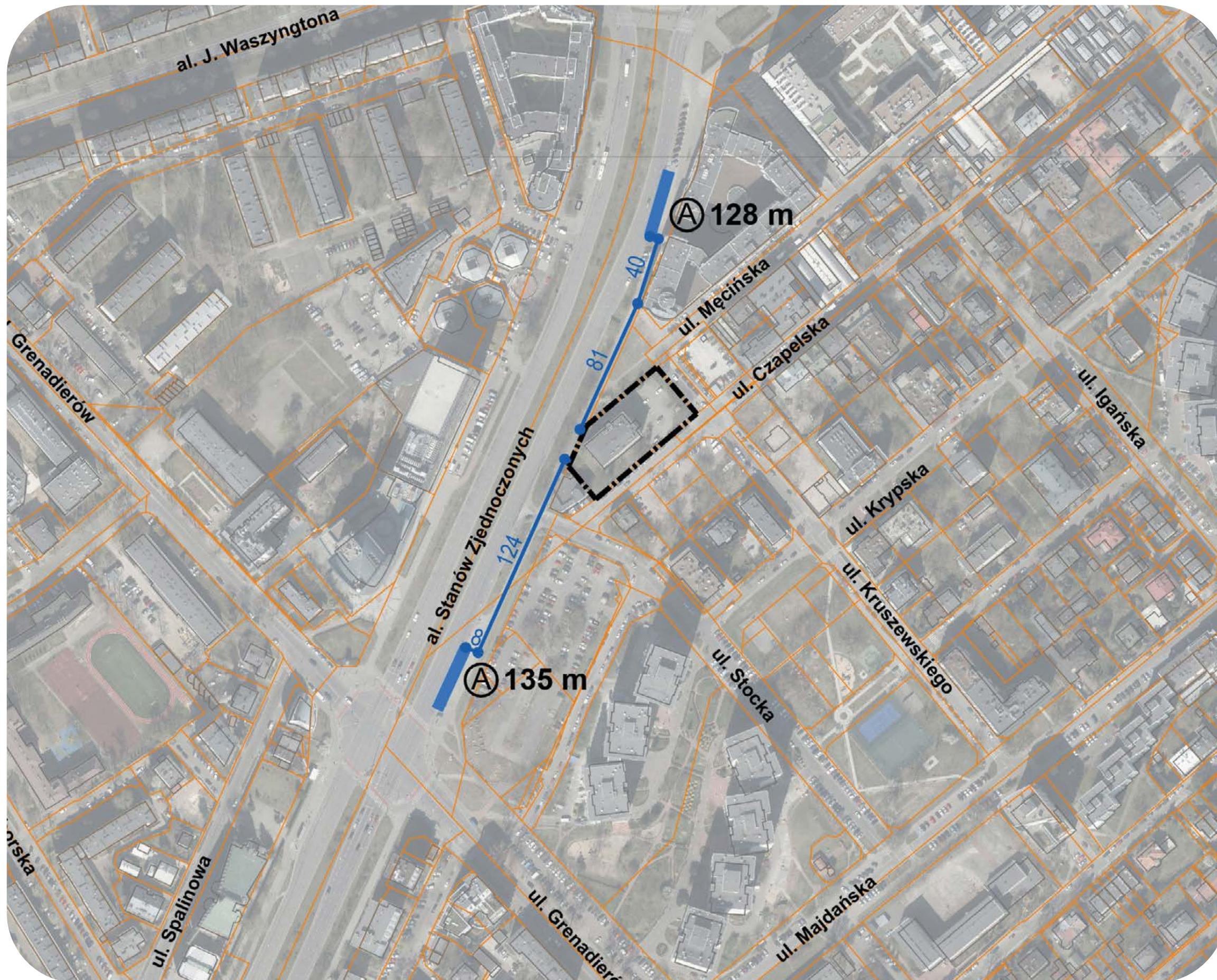
- Szkoła podstawowa publiczna nr 120
- Przedszkole/żłobek publiczny
- Przedszkole/żłobek niepubliczny
- Szkoła średnia publiczna
- Szkoła średnia niepubliczna

UWARUNKOWANIA FORMALNE – DOSTĘP DO TERENU WYPOCZYNKU



- W najbliższym otoczeniu znajdują się ogólnodostępne tereny rekreacyjno-sportowe, zlokalizowane w kwartale ulic: Majdańskiej, Stockiej, Krypskiej i Kruszewskiego.
- W odległości do 750 m od terenu inwestycji znajdują się trzy tereny wypoczynku oraz rekreacji lub sportu (UTWoRS):
 - Teren E14.1 ZP o powierzchni 2 117 m² w odległości 126 m.
 - Teren E14.2 US o powierzchni 8 173 m² w odległości 191 m.
 - Teren E17.5 Z o powierzchni 5 688 m² w odległości 434 m.
 - Przy planowanej liczbie mieszkańców (ok. 162) wymagana powierzchnia UTWoRS wynosi ok. 648 m².

UWARUNKOWANIA FORMALNE – DOSTĘP DO PRZYSTANKÓW KOMUNIKACJI PUBLICZNEJ



- Lokalizacja jest dobrze skomunikowana, a okoliczne linie autobusowe i tramwajowe umożliwiają przemieszczanie się pomiędzy dzielnicami.
- Teren inwestycji znajduje się w odległości 135 m od przystanku autobusowego Os. Majdańska 02 oraz w odległości 128 m od przystanku autobusowego Wiatraczna 10.

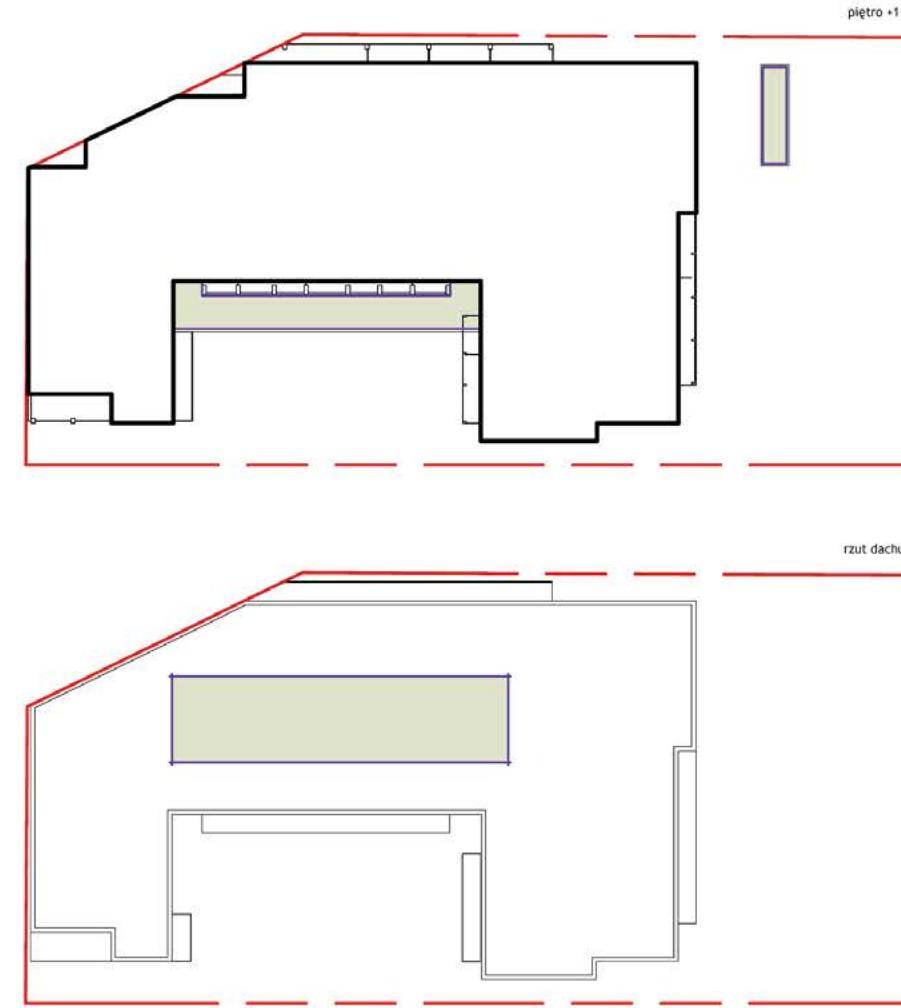
UWARUNKOWANIA FORMALNE – DOSTĘP DO SIECI I DROGI PUBLICZNEJ



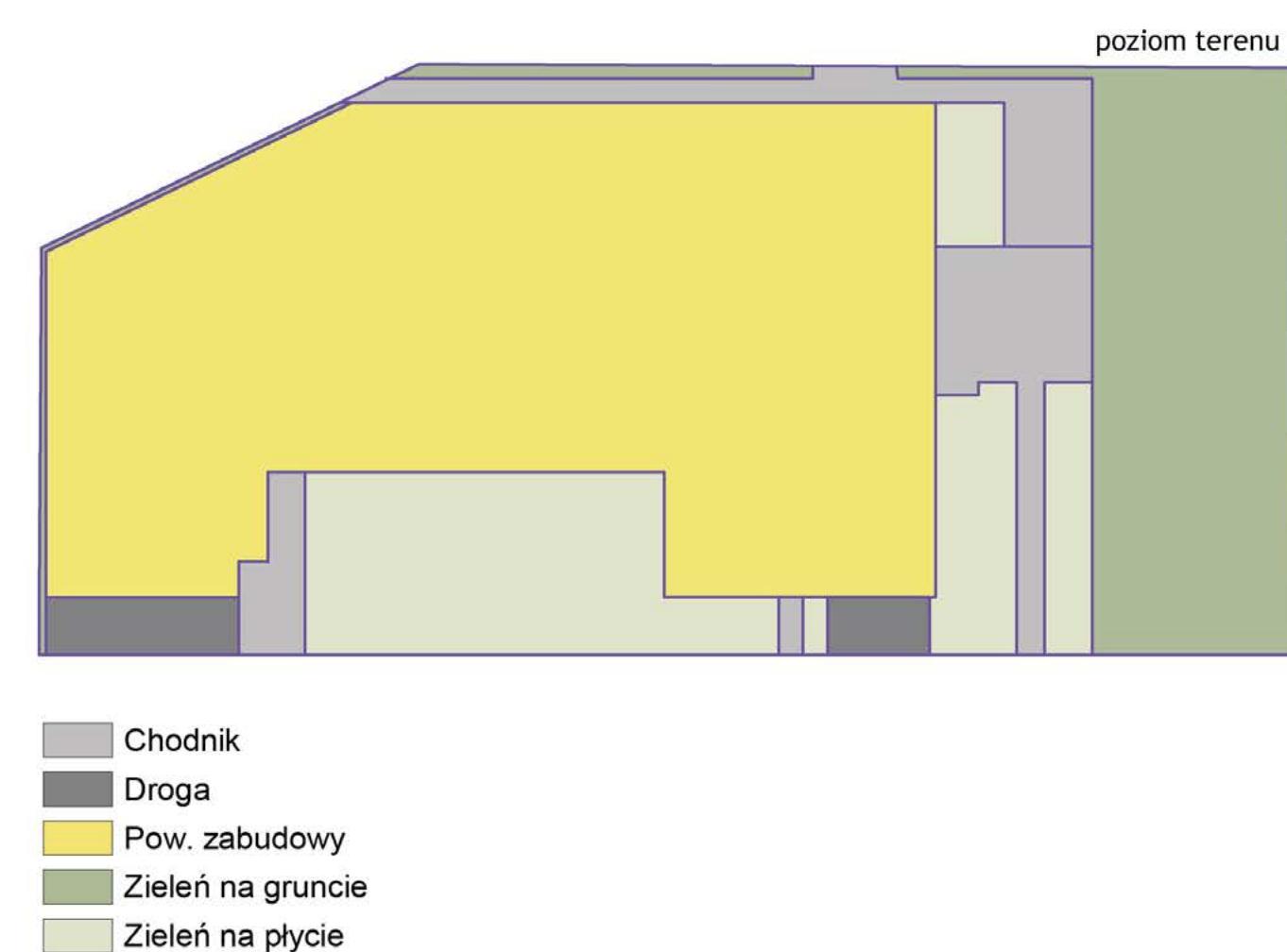
- Dojazd do inwestycji zapewniony jest przez drogi gminne.
- Inwestycja posiada dostęp do drogi publicznej, zarówno od ul. Czapelskiej, jak i od ul. Kruszewskiego.
- Inwestycja zostanie podłączona do pełnej infrastruktury miejskiej:
 - Sieć elektroenergetyczna (STOEN).
 - Sieć cieplownicza (Veolia).
 - Sieć wodociągową i kanalizacyjną (MPWiK).
 - Sieć telekomunikacyjna (Orange).

UWARUNKOWANIA FORMALNE - POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNA

Schematy powierzchni
PBC na dachach



Schemat powierzchni
PBC w poziomie terenu



- Zaprojektowaliśmy 33% powierzchni biologicznie czynnej (PBC) na terenie inwestycji (przy wymaganym poziomie min. 12,5%).
- Planowana PBC to 874 m², w tym:
 - Na gruncie rodzimym 498 m² (19%).
 - Na płycie garażu 224 m² (8%).
 - Na dachu 151 m² (6%).

UWARUNKOWANIA FORMALNE - POWIERZCHNIA USŁUGOWO-HANDLOWA

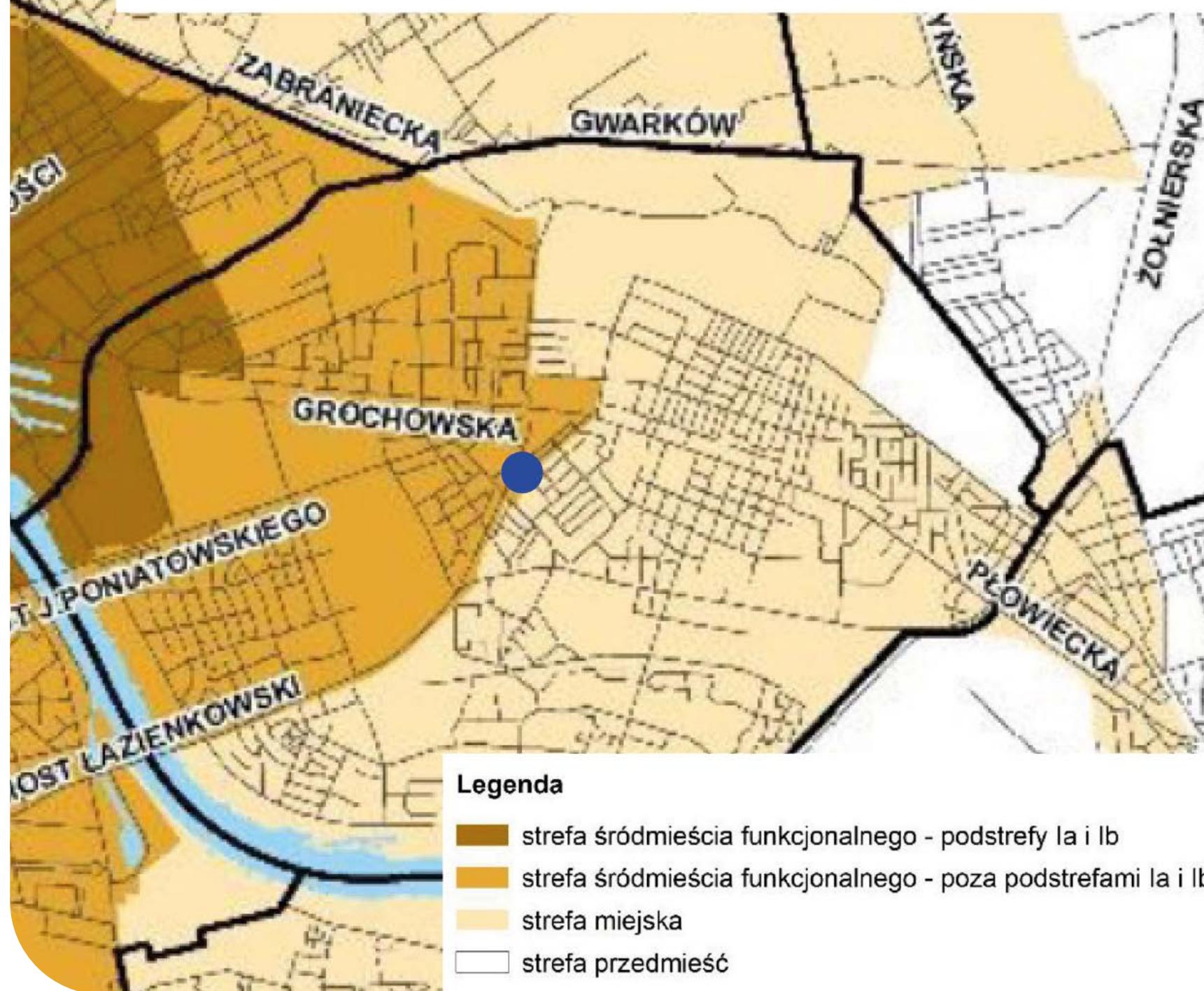


- Zaprojektowaliśmy 915 m² powierzchni użytkowej usług, co stanowi 20% powierzchni użytkowo-mieszkalnej przy wymaganym udziale między 5 a 20%.
- Lokale usługowe zostaną zlokalizowane na parterze.
- Planowane jest do 5 lokali usługowo-handlowych z dostępem od strony północno-zachodniej al. Stanów Zjednoczonych i ul. Męcińskiej oraz od strony południowej i wschodniej ul. Czapelskiej.

UWARUNKOWANIA FORMALNE - LICZBA MIEJSC POSTOJOWYCH I ROWEROWYCH

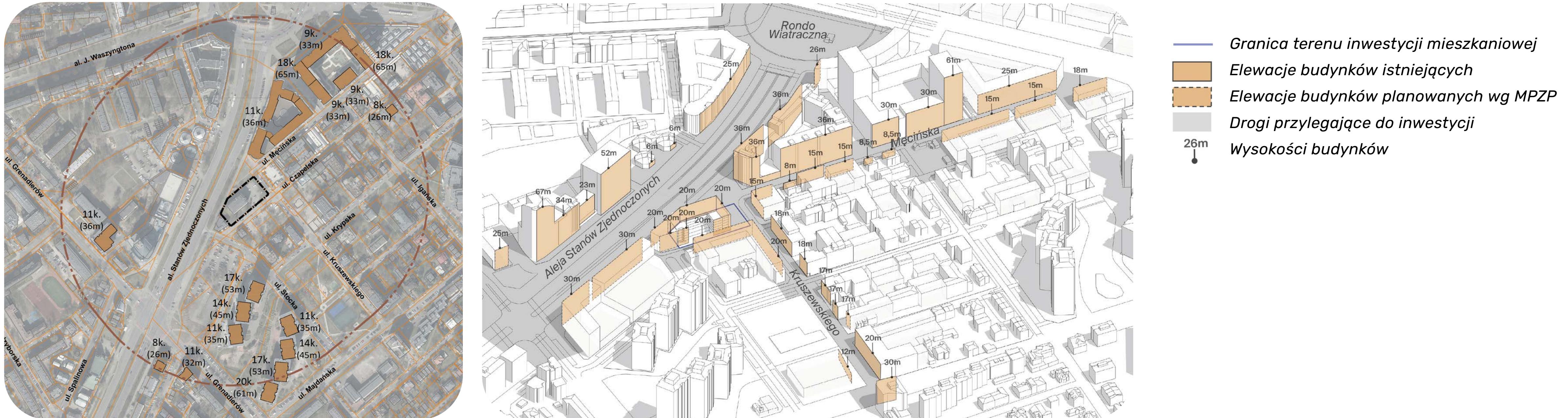


Strefy oraz podstrefy o zróżnicowanych standardach w zakresie wymaganej liczby miejsc parkingowych - teren inwestycji (oznaczony na niebiesko) znajduje się w strefie śródmieścia funkcjonalnego - poza podstrefami Ia i Ib



- Przewidujemy liczbę miejsc postojowych równą liczbie mieszkań.
- Zakładamy łącznie 98 miejsc postojowych, w tym:
 - 85 miejsc dla mieszkańców.
 - 13 miejsc dla usług, w tym 1 miejsce dla osób niepełnosprawnych.
- Zaplanowaliśmy 204 miejsc postojowych dla rowerów, w tym dla lokali mieszkalnych, dla lokali usługowych i dla rowerów towarowych.

UWARUNKOWANIA FORMALNE – WYSOKOŚĆ BUDYNKÓW



- Planowany budynek będzie miał wysokość w przedziale 4,20 – 20,2 m.
 - **Zakładamy wysokość 1-6 kondygnacji, przy dopuszczalnych maksymalnie 7 kondygnacjach.**
 - Zabudowę o wysokości 20,2 m planujemy na przedłużeniu pierzei ul. Męcińskiej i od strony al. Stanów Zjednoczonych oraz od strony skrzyżowania ul. Czapelskiej i ul. Kruszewsiego w nawiązaniu do aktualnej zabudowy mieszkaniowej po wschodniej stronie ul. Kruszewskiego.

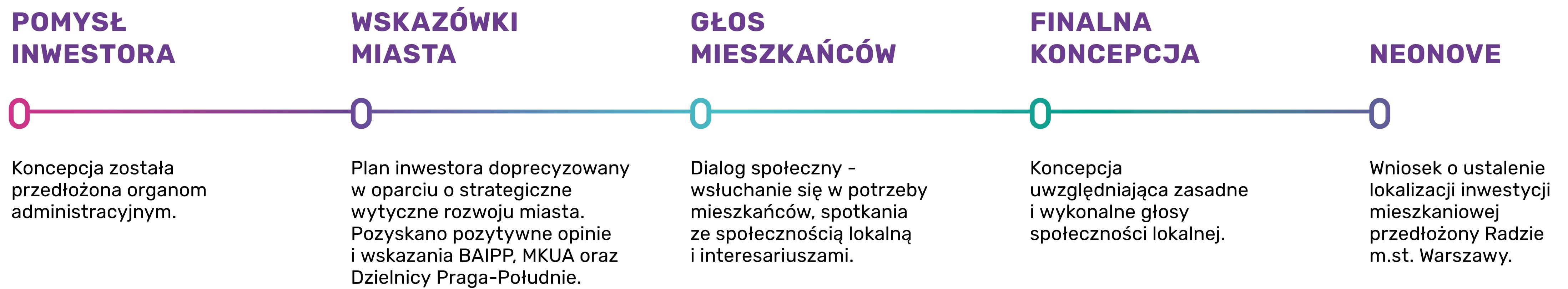
UWARUNKOWANIA FORMALNE – PLAC ZABAW



- W najbliższym otoczeniu znajdują się ogólnodostępne tereny rekreacyjno-sportowe, zlokalizowane w kwartale ulic: Majdańskiej, Stockiej, Krypskiej i Kruszewskiego.
- Koncepcja spełnia postawiony wymóg dostępności placu zabaw dla dzieci tj. w odległości nie większej niż 750 m dojścia ogólnodostępną trasą dla pieszych od granicy działki znajduje się istniejący publicznie dostępny plac zabaw dla dzieci.
- Spełniające wymogi dostępne publiczne place zabaw dla dzieci:
 - Miejski plac zabaw przy ul. Kirasjerów 6 w odległości ok. 733 m.
 - Plac zabaw przy ul. Majdańskiej 9 w odległości ok. 303 m.
 - Plac zabaw na Skwerze przy Majdańskiej pod adresem Ignacego Kruszewskiego 1 w odległości ok. 266 m.
 - Plac zabaw przy ul. Igańskiej 20-28 w odległości ok. 520 m.

KONCEPCJA INWESTYCJI

DIALOG O INWESTYCJI



KORZYŚCI DLA SPOŁECZNOŚCI LOKALNEJ

W UZUPEŁNIANIE TKANKI MIEJSKIEJ

Projekt uzupełnia istniejącą tkankę miejską o kluczowe elementy infrastruktury społecznej i rekreacyjnej. Wielorodzinny budynek mieszkalny wraz z częścią usługową, odpowiadający potrzebom okolicznych mieszkańców.

W ŁĄCZNIK

Przestrzeń zaprojektowana, aby stworzyć funkcjonalne ciągi komunikacyjne, które podnoszą jakość przestrzeni publicznej.

W ŚRODOWISKO

Harmonijne połączenie architektury z naturą, kreujące bioróżnorodne przestrzenie zielone, które tworzą zrównoważony ekosystem.

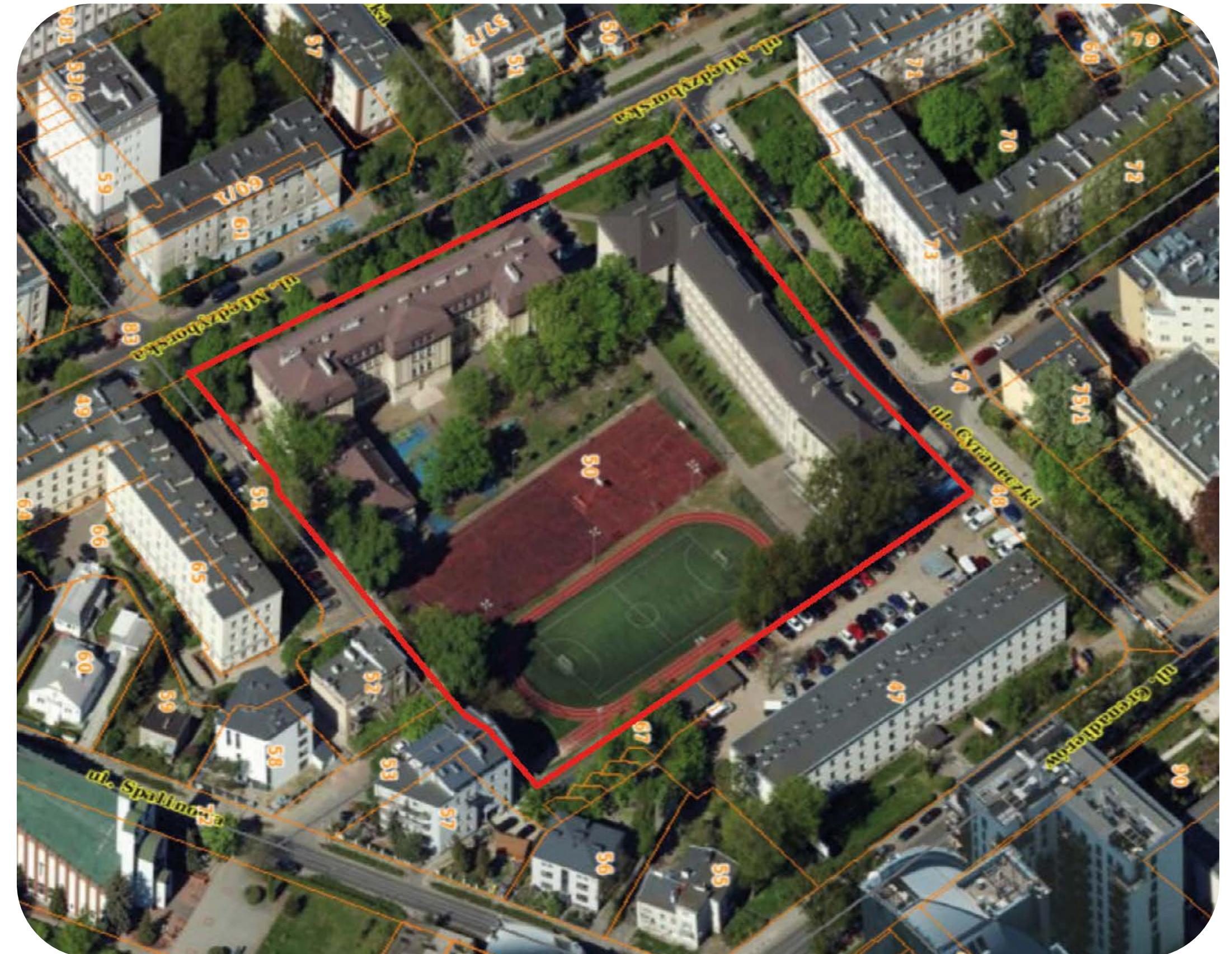
W WSPÓŁNOTA

Przestrzeń sprzyjająca integracji mieszkańców okolicznych terenów i tworzeniu międzysiedziskich więzi.



INWESTYCJA OŚWIATOWA

- Teren inwestycji spełnia warunek lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w odległości nie większej niż 800 m od szkoły podstawowej.
- Propozycje zakresu inwestycji oświatowych zostały wskazane przez Dzielnicę Praga-Południe: remont bloku żywieniowego lub innej części w Szkole Podstawowej nr 120. Trwają rozmowy nad uściśleniem konkretnych potrzeb placówki i pozyskaniem formalnego potwierdzenia partycypacji inwestora w rozwój tej placówki oświatowej.

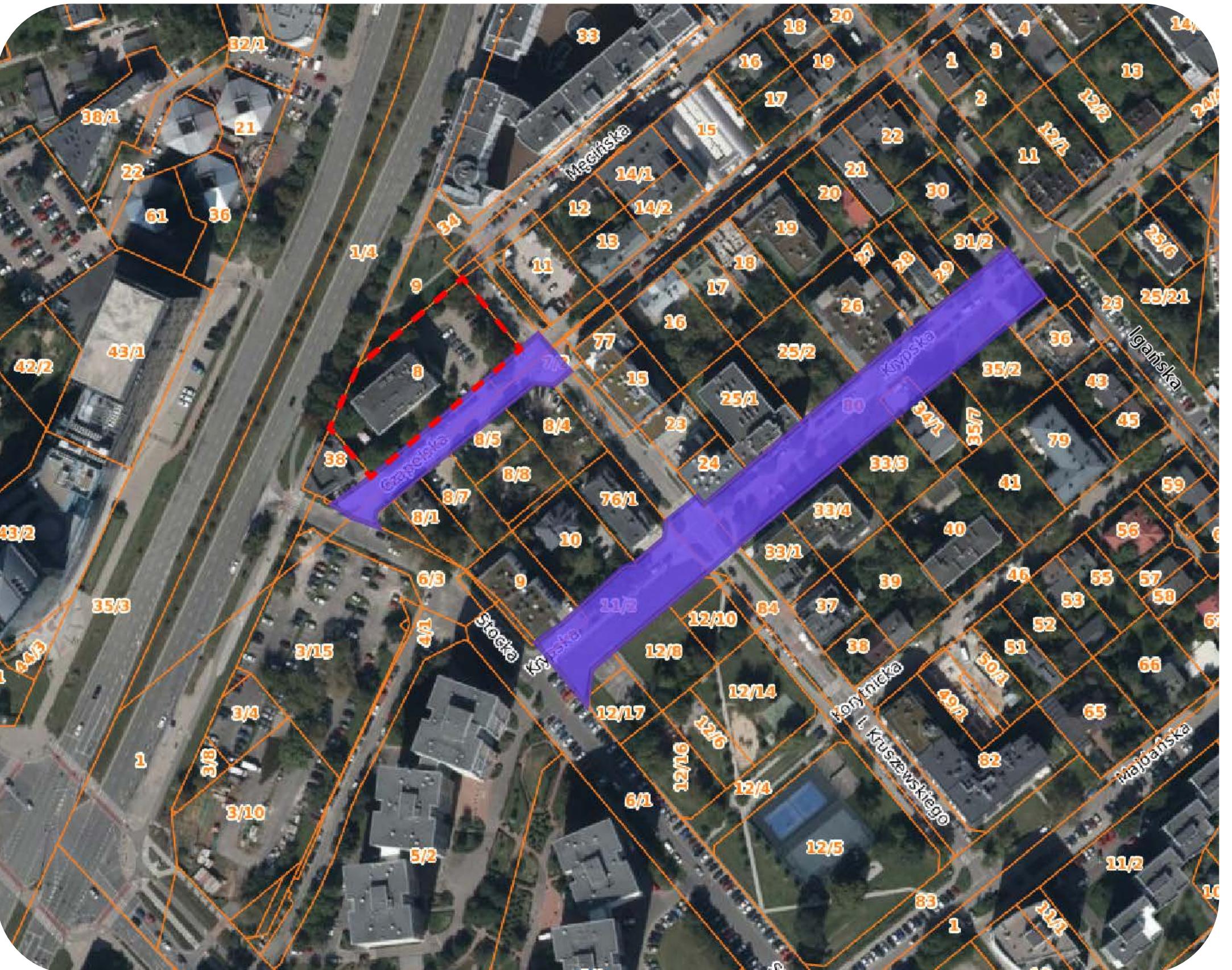


INWESTYCJA TOWARZYSZĄCA DROGOWA

Zakres inwestycji wskazany przez zarządcę drogi

Dzielnicę Praga-Południe:

- Przebudowa istniejących miejsc parkingowych na działce 30/8 z obrębu 3-05-04 (przy ul. Czapelskiej) - wymiana/konserwacja bruku wraz z żywicowaniem.
- Remont ul. Czapelskiej na odcinku od ul. Stockiej do ul. Kruszewskiego.
- Opracowanie kompletnej dokumentacji wraz z pozwoleniem na budowę w zakresie przebudowy ul. Krypskiej na odcinku od ul. Stockiej do ul. Igańskiej wraz z wykonaniem kosztorysu jako podstawy do ustalenia zakresu prac związanych z ul. Krypską.





WALORY INWESTYCJI

ZAGOSPODAROWANIE TERENU

- **6-kondygnacyjny budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami w parterze.**
- Budynek pomieści 85 mieszkań zlokalizowanych na 5 kondygnacjach naziemnych oraz 5 lokali handlowo-usługowych na parterze.
- **Struktura mieszkań** (od kawalerek po 4-pokojowe) uwzględnia różnorodne zapotrzebowania singli, par i rodzin z dziećmi.
- Struktura lokali handlowo-usługowych będzie sprzyjała budowaniu społeczności lokalnej.
- Część podziemna będzie obejmować **2 kondygnacje garażowe** wraz z pomieszczeniami technicznymi.
- Wjazd do garażu od ul. Czapelskiej, która będzie główną ulicą dojazdową do nieruchomości.
- Z myślą o osobach zmotoryzowanych, **samochodowe miejsca postojowe** dla mieszkańców i dla usług zostaną zlokalizowane w garażu, z kolei 1 miejsce postojowe dla osób niepełnosprawnych - na parterze.
- **Miejsca postojowe dla rowerzystów** będą dostępne na poziomie terenu i w garażu.
- **Tereny rekreacyjne** (ok. 498 m² na gruncie rodzimym) zostaną zlokalizowane od północno-wschodniej strony działki.
- Na terenie działki znajdzie się różnorodna roślinność, a nad lokalami usługowymi „zielone dachy”.

| STRUKTURA MIESZKAŃ | | | | | |
|--------------------|----------------------|-----------|--------------|-------------|--------------|
| TYP MIESZKANIA | POW. MIESZKANIA | STRUKTURA | PROJ. LICZBA | LICZBA MIN. | LICZBA MAKS. |
| 1PA | do 37 m ² | 18% | 15 | 14 | 16 |
| 2PA | 38-48 m ² | 47% | 40 | 38 | 42 |
| 3PA | 63-71 m ² | 24% | 20 | 19 | 21 |
| 4PA | 75-84 m ² | 12% | 10 | 9 | 11 |

ZAMYSŁ ARCHITEKTONICZNY

Kompozycję urbanistyczno-architektoniczną cechuje przemyślany zamysł. Projekt zakłada:

- Harmonijną integrację z otoczeniem poprzez zastosowanie subtelnej kolorystyki, opartej na jasnych materiałach i ciepłych, naturalnych barwach, spójnej z sąsiednią zabudową.
- Funkcjonalne i estetyczne otoczenie poprzez wprowadzenie kompozycji ogrodowych, łączących kaskadowe rabaty z roślinnością i przestrzeniami do rekreacji.
- Zastosowanie szklanych balustrad balkonów, które nadadzą budynkom lekkości i zapewniają optymalne doświetlenie.
- Balkony, które będą stanowiły dodatkową przestrzeń dla mieszkańców, umożliwiając im komfortowy wypoczynek na powietrzu.



ZIELEŃ



- Projekt zieleni stawia na **bioróżnorodność, unikanie monokultur i zastosowanie lokalnych gatunków roślin.**
- **Powierzchnia terenów biologicznie czynnych będzie stanowiła 33% działki.**
- Planujemy różnorodną roślinność od krzewów i bylin po „zielone dachy” i murawy, jednocześnie zachowując cenny starodrzew.
- Zastosujemy krzewy żywopłotowe, krzewy ozdobne buforowe, mieszanki bylin i traw oraz byliny płożące.

EKOROZWIĄZANIA

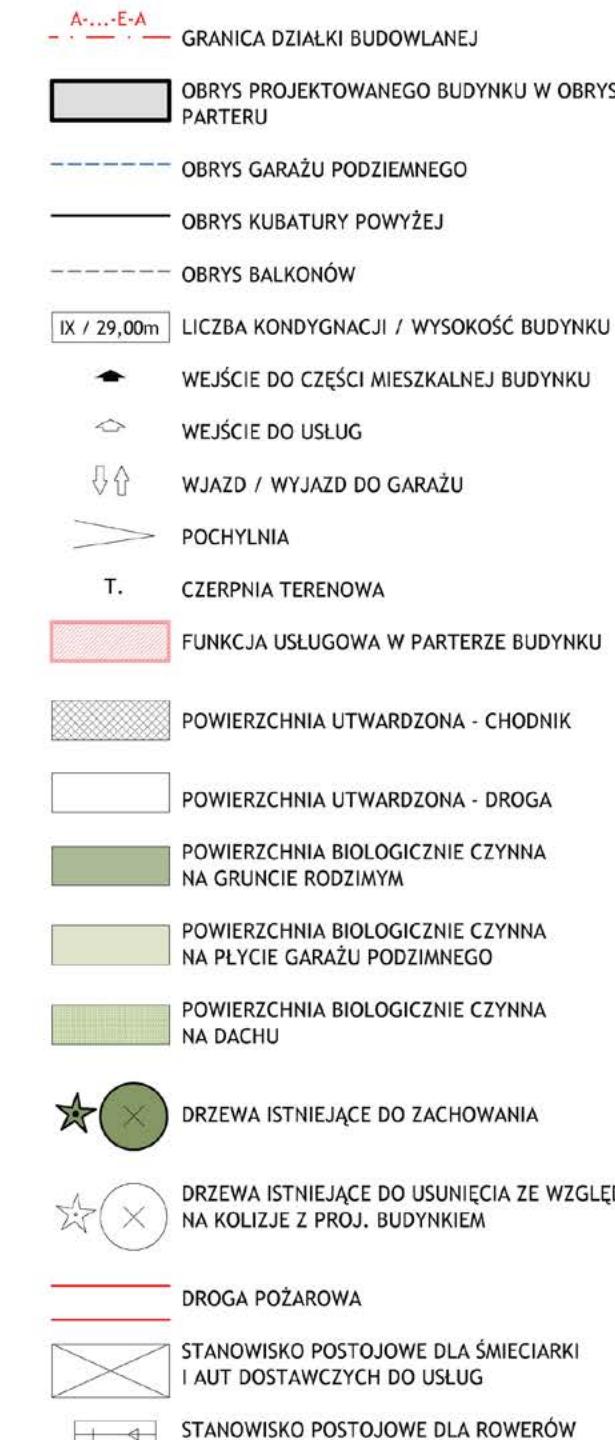
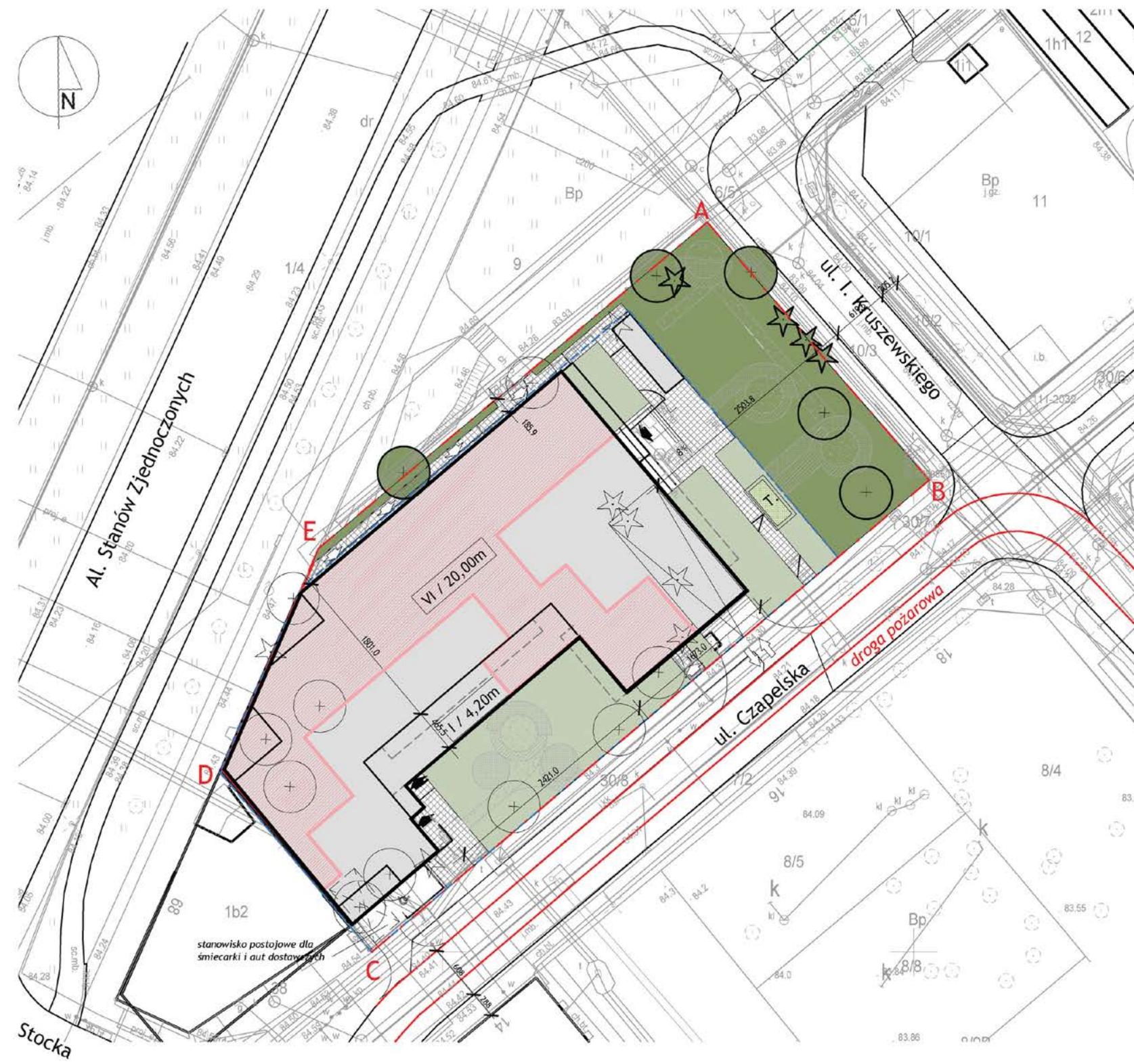


Wizualizacja inwestycji

- Planujemy zieleń bazującą na **bioróżnorodności**, uwzględniającą potrzeby lokalnej flory i fauny.
- Zrealizujemy „**zielone dachy**” nad parterami usługowymi oraz częścią dachu nad 6. kondygnacją.
- Umieścimy **budki lęgowe**, zapewniające bezpieczne miejsca gniazdowania.
- Zbudujemy **domki dla owadów**, wspierających owady zapylające.
- Wykorzystamy lokalne materiały budowlane, które znaczaco zredukują ślad węglowy inwestycji.
- Zastosujemy ekologiczne zarządzanie deszczówką – **rozsączanie wody opadowej** pozwoli na zachowanie naturalnego obiegu wody deszczowej w przyrodzie i nie będzie obciążało kanalizacji miejskiej.

DOSTĘPNOŚĆ

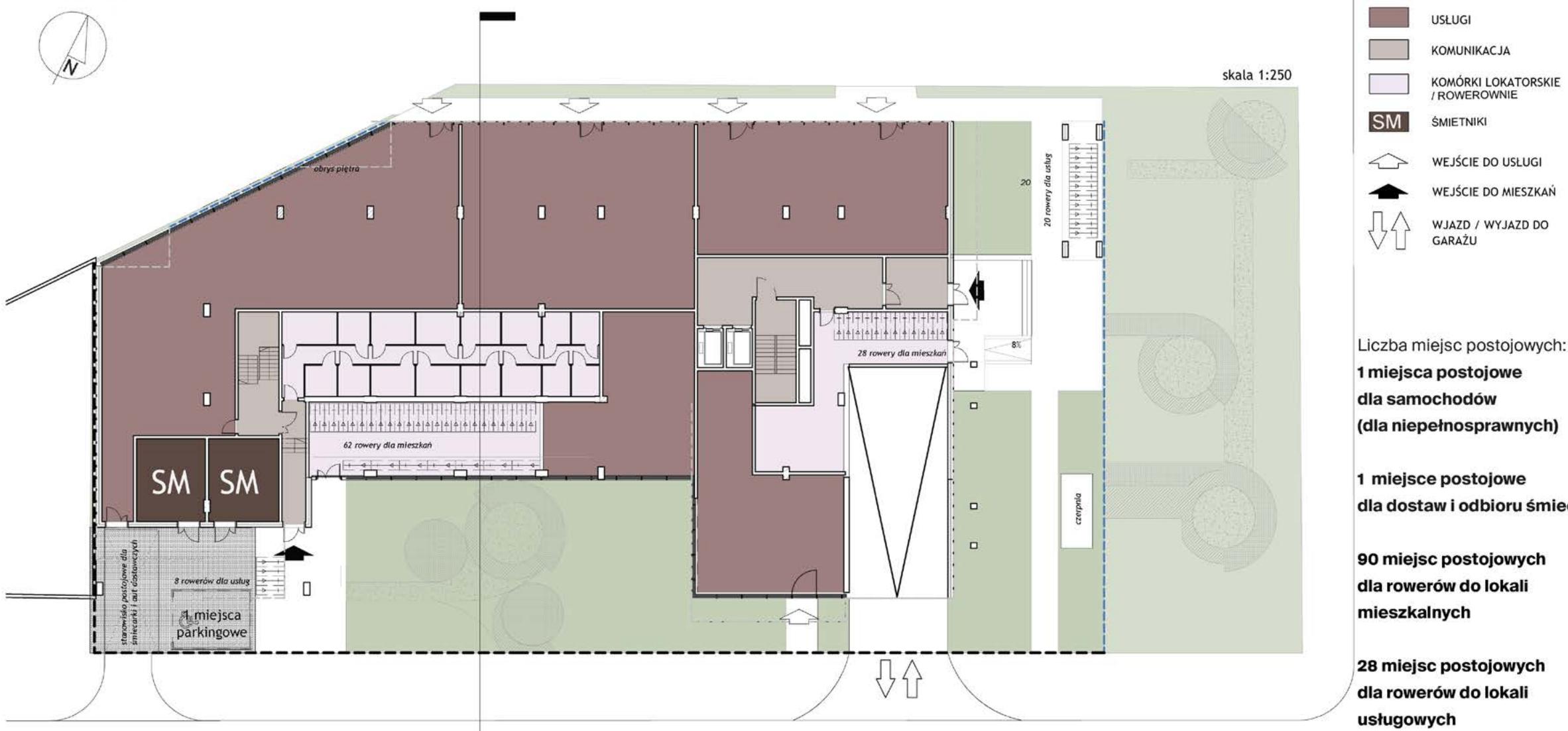
PZT
skala 1:500



- Teren pozostanie nieogrodzony.
- Stawiamy na otwarty charakter inwestycji, która będzie sprzyjała integracji sąsiedzkiej i tworzeniu tkanki miejskiej.
- Na obszarze inwestycji założyliśmy ograniczenie ruchu kołowego na rzecz pieszych i rowerzystów.
- Teren zostanie zaprojektowany z uwzględnieniem potrzeb osób niepełnosprawnych.
- Dojazd do inwestycji zapewniony jest przez drogi gminne.
- Inwestycja posiada dostęp do drogi publicznej od ul. Czapelskiej.

MIEJSCA PARKINGOWE

SCHEMAT PARTERU
skala 1:250



• Miejsca postojowe dla samochodów:

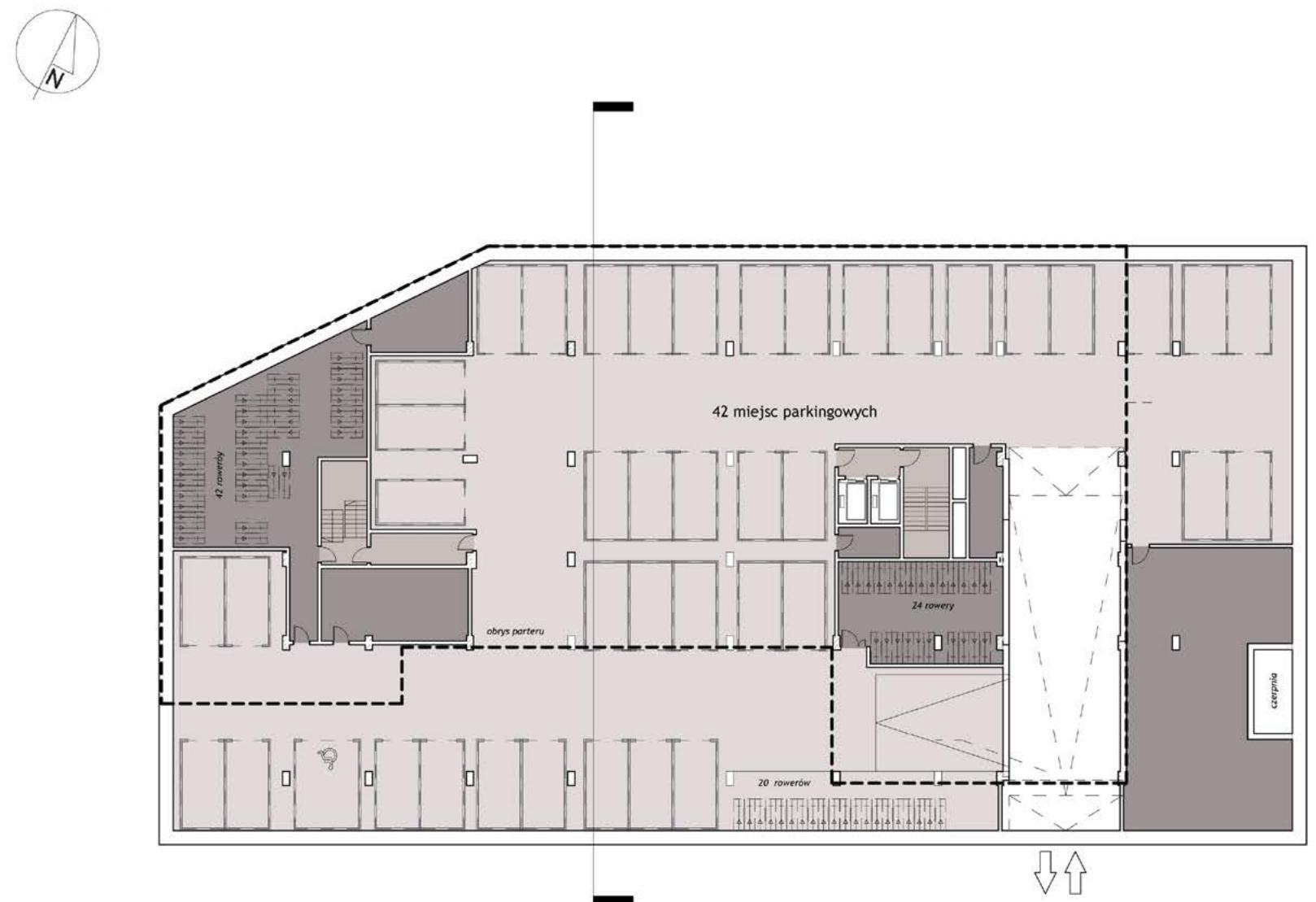
- Zaprojektowaliśmy 98 miejsc postojowych dla samochodów.
- Zastosowaliśmy liczbę miejsc postojowych dla mieszkańców równą liczbie mieszkań (85).
- Przewidzieliśmy 13 miejsc dla usług, w tym 1 miejsce postojowe ogólnodostępne dla osób niepełnosprawnych.
- Miejsca dla samochodów zaplanowaliśmy zarówno na poziomie terenu, jak i na dwóch kondygnacjach garażu podziemnego.
- Wjazd do garażu podziemnego oraz parkingu ogólnodostępnego będzie zlokalizowany od strony południowo-wschodniej (od ul. Czapelskiej).
- Dodatkowo założyliśmy modernizację ogólnodostępnych miejsc postojowych w pasie drogowym ul. Czapelskiej.

• Miejsca postojowe dla rowerów:

- Przewidzieliśmy 204 miejsca postojowych dla rowerów, w tym miejsca dla lokali mieszkalnych, dla lokali usługowych i rowerów towarowych.
- Dla komfortu korzystania z rowerów i parkowania miejsca postojowe umieścimy na poziomie terenu, jak i w garażu podziemnym.

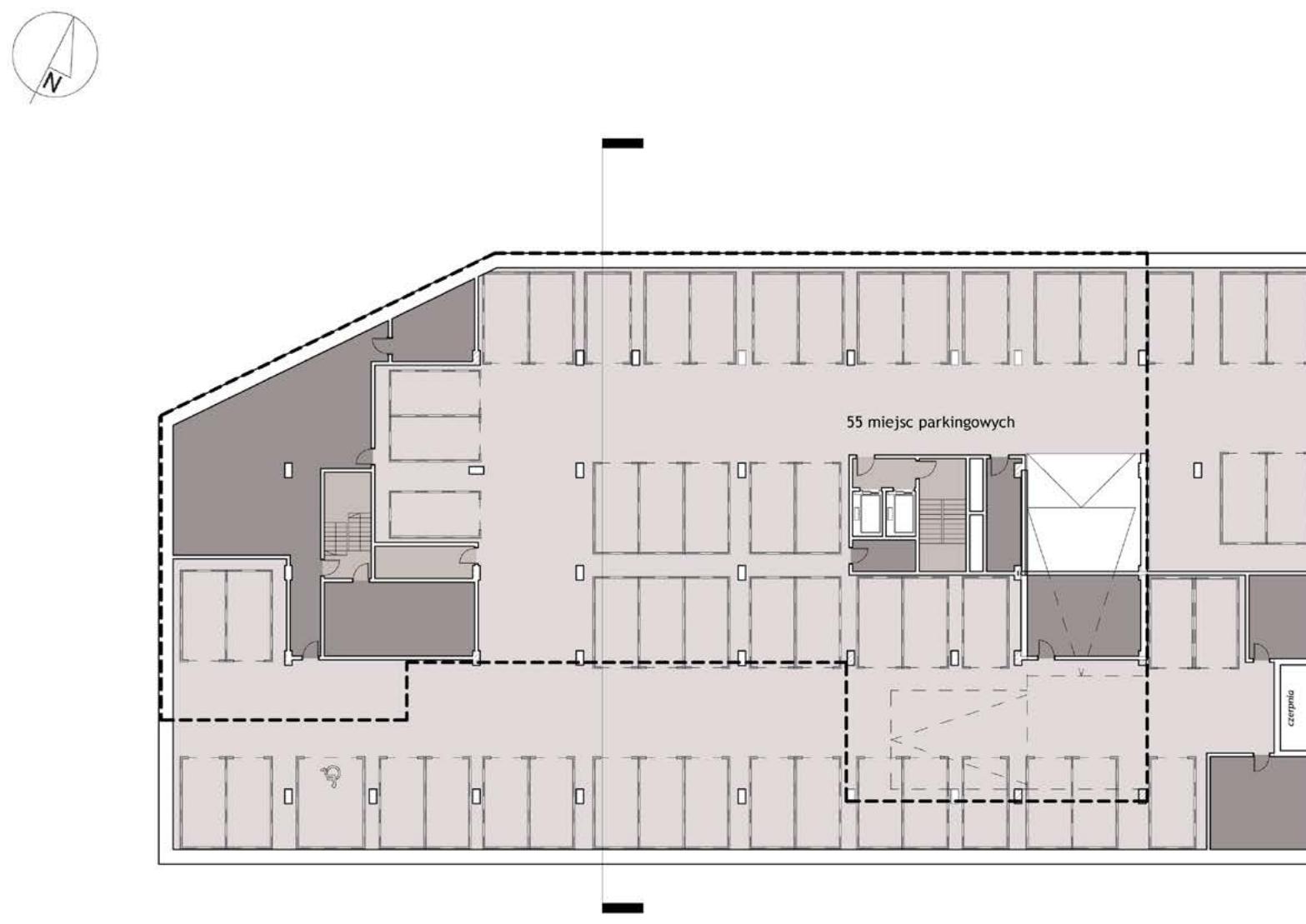
MIEJSCA PARKINGOWE

SCHEMAT PIĘTRA -1
skala 1:250



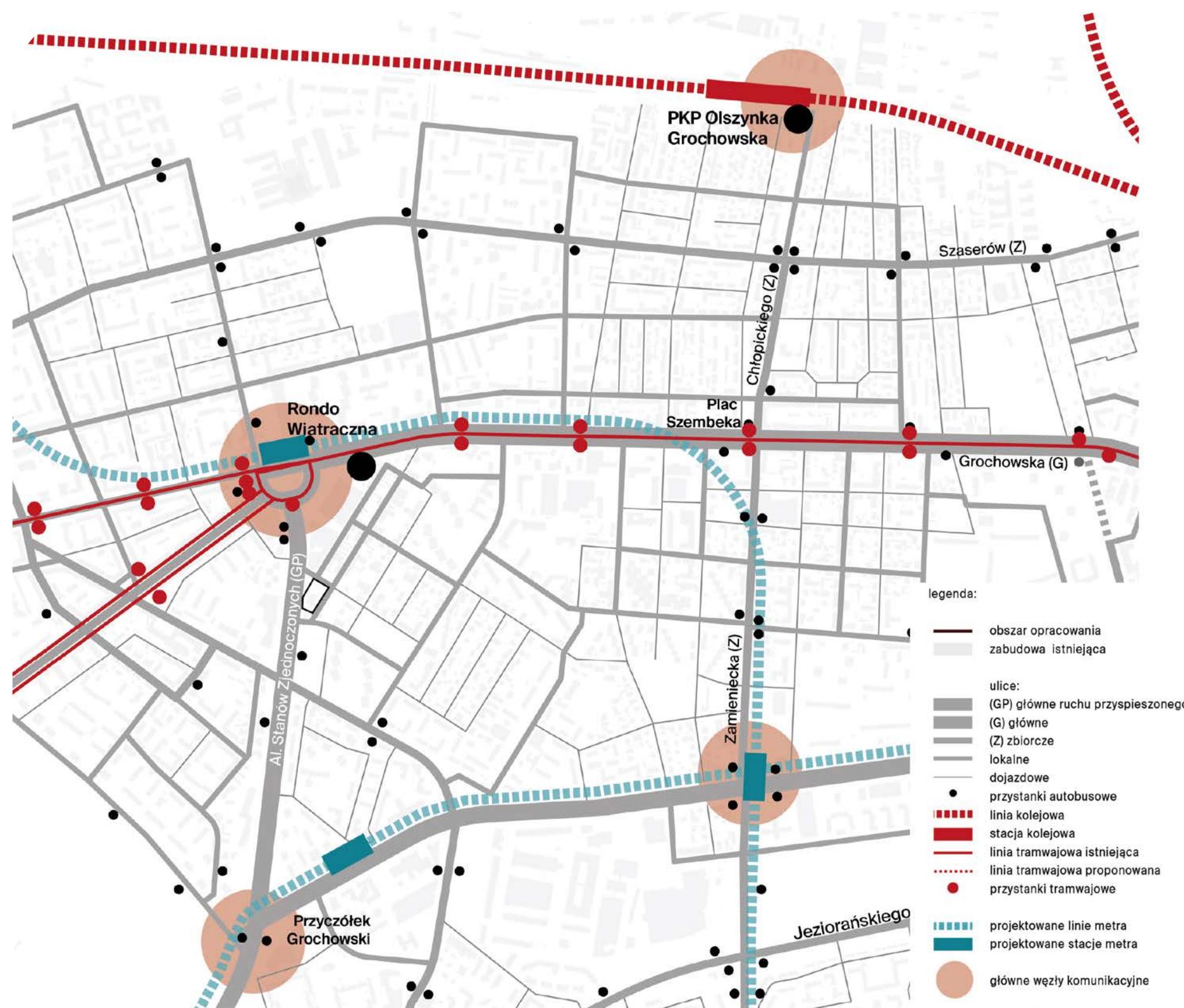
Liczba miejsc postojowych:
42 miejsc postojowych dla samochodów
86 miejsc postojowych dla rowerów

SCHEMAT PIĘTRA -2
skala 1:250



Liczba miejsc postojowych:
55 miejsc postojowych dla samochodów

KOMUNIKACJA



- Atutem lokalizacji jest dobrze rozwinięty układ komunikacyjny - **linie autobusowe i tramwajowe** umożliwiają przemieszczanie się pomiędzy dzielnicami.
- W al. Stanów Zjednoczonych oraz wzdłuż ważniejszych dróg funkcjonują linie autobusowe.
- W al. Waszyngtona oraz ul. Grochowskiej funkcjonują linie autobusowe i tramwajowe.
- W odległości ok. 270 m znajduje się centrum przesiadkowe (pętla tramwajowa) przy Rondzie Wiatrakowa.
- **Najbliższe przystanki autobusowe znajdują się w odległości 128 m (Wiatrakowa 10) i 136 m (Os. Majdańska 02)** - z czynnymi liniami autobusowymi nr 141, 143, 188 i 523.
- **W przyszłości planowana jest rozbudowa lokalnego układu komunikacyjnego:**
 - w odległości ok. 390 m (Rondo Wiatrakowa) od granic inwestycji planowana jest stacja linii metra nr 3, przebiegającej wzdłuż ul. Grochowskiej,
 - w odległości ok. 850 m (Pryczółek Grochowski) planowana jest stacja metra linii nr 5, przebiegającej wzdłuż ul. Ostrobramskiej.



PRZESTRZENNE UZASADNIENIE KOMPOZYCJI INWESTYCJI

STRUKTURA PRZESTRZENNA I KOMPOZYCJA URBANISTYCZNA



- Harmonijne wkomponowanie nowej inwestycji w otoczenie w kontekście urbanistycznym.
- Realizacja kwartałowej zabudowy ma na celu **wpisanie się w charakter zabudowań** w rejonie Ronda Wiatraczna.
- Projekt zakłada **wytworzenie wyraźnej pierzei** wzdłuż al. Stanów Zjednoczonych, ul. Męcińskiej i ul. Ignacego Kruszewskiego, co wizualnie zawęzi szerokość al. Stanów Zjednoczonych, nadając jej **bardziej miejski charakter**.
- Planowane powiązanie skweru na końcu ul. Męcińskiej z al. Stanów Zjednoczonych oraz terenem z niską zabudową usługowo-handlową po drugiej stronie alei pozwoli na **wytworzenie spójnego wnętrza urbanistycznego**.
- Zabudowa zamknie widok z ul. Garibaldiego oraz z Ronda Wiatraczna, tworząc bardziej zdefiniowaną **przestrzeń miejską**.

STRUKTURA FUNKCJONALNA – PIERZEJE BUDYNKÓW



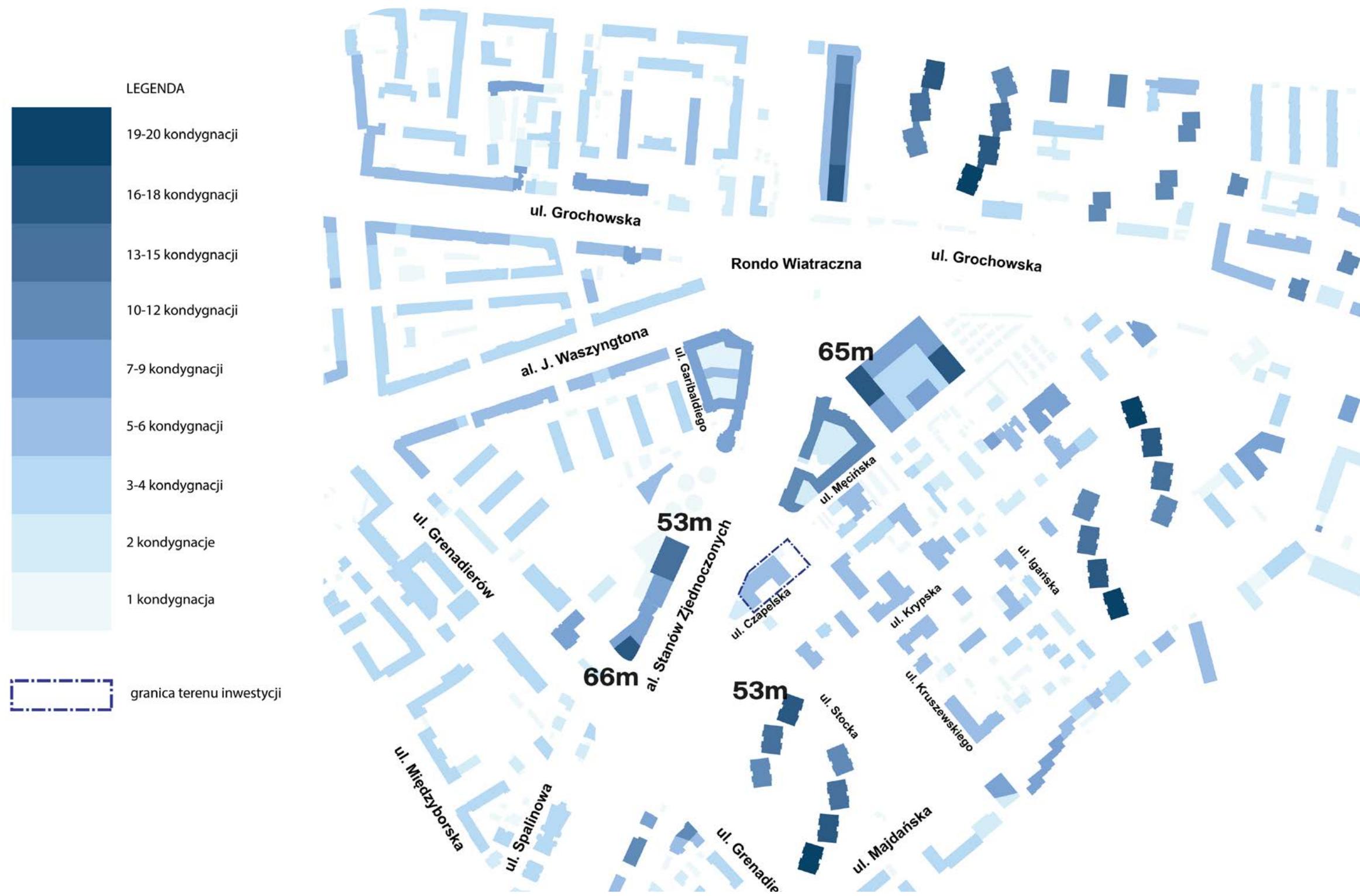
- Harmonijne wkomponowanie nowej inwestycji w otoczenie w kontekście usługowym.
- Wprowadzenie usług od strony al. Stanów Zjednoczonych.
- Kontynuacja pierzei usługowych wzduż al. Stanów Zjednoczonych - od Ronda Wiatraczna w kierunku południowym.

STRUKTURA FUNKCJONALNA – ROZMIESZCZENIE FUNKCJI W OTOCZENIU



- Harmonijne wkomponowanie nowej inwestycji w otoczenie założeniami funkcjonalnymi w kontekście mieszkaniowym.
- Realizacja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej efektywnie uzupełni tkankę dzielnicy, wzmacniając jej charakter mieszkaniowy.
- Proponowana funkcja, łącząca mieszkania z usługami, jest zgodna ze Studium zagospodarowania przestrzennego terenu.
- Zmiana w stosunku do Miejscowego Planu, który przewidywał funkcje biurowo-usługowe, wynika z **analizy potrzeb lokalnego rynku**.
- Analiza wykazała:
 - Brak zasadności utrzymywania istniejącego, nieergonomicznego budynku biurowego.
 - Brak zapotrzebowania na dodatkową powierzchnię biurową w okolicy.
 - Brak zapotrzebowania na budowę nowego budynku biurowego lub handlowego w tej lokalizacji z uwagi na bliską odległość istniejącej galerii handlowej.
 - **Uzasadnia realizację funkcji mieszkaniowej w związku z zapotrzebowaniem Miasta na obiekty mieszkaniowe.**

STRUKTURA PRZESTRZENNA – WYSOKOŚĆ ZABUDOWY



- Harmonijne wkomponowanie nowej inwestycji w otoczenie założeniami wysokościowymi.
- Zaprojektowano zabudowę o wysokości 20 m (6 kondygnacji) na przedłużeniu pierzei ul. Męcińskiej i od strony al. Stanów Zjednoczonych oraz od strony skrzyżowania ul. Czapelskiej i ul. Kruszewskiego nawiązującą wysokością zabudowy do istniejącej zabudowy mieszkaniowej po wschodniej stronie ul. Kruszewskiego.

BILANS PROJEKTOWANEJ INWESTYCJI

BILANS PROJEKTOWANEJ INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ

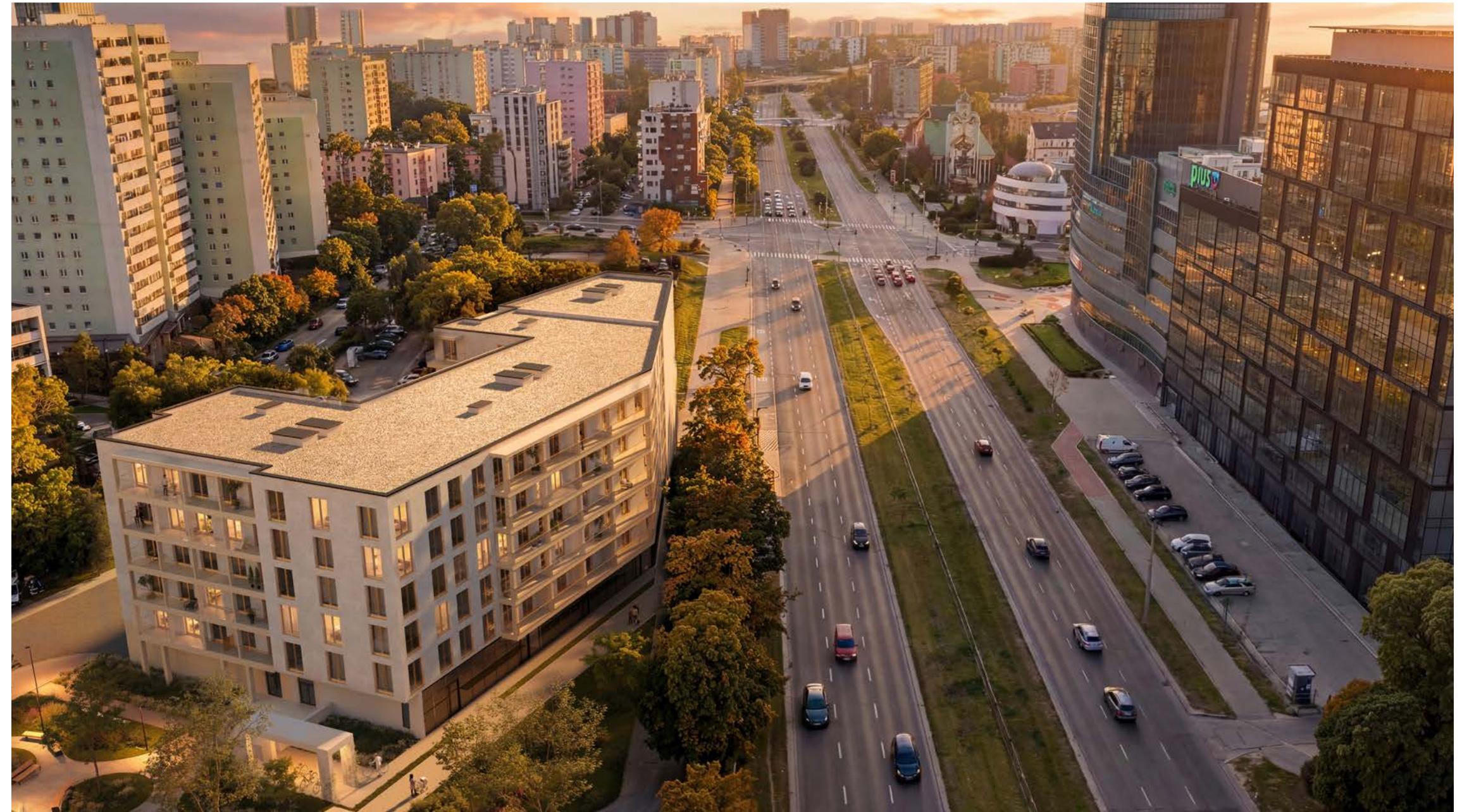
| | |
|--|--|
| POWIERZCHNIA TERENU INWESTYCJI | 2 670m ² |
| WYSOKOŚĆ ZABUDOWY | 4,20 - 20,2m |
| LICZBA KONDYGNACJI | 1 - 6 kondygnacji |
| INTENSYWNOŚĆ ZABUDOWY NADZIEMNA | 2,9 |
| POWIERZCHNIA CAŁKOWITA NADZIEMNA | 7 644 m ² |
| POWIERZCHNIA ZABUDOWY | 1 388 m ² |
| POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNA w tym: | 874 m ² (33%) |
| NA GRUNCIE RODZIMYM | 498 m ² (19%) |
| NA PŁYCIE GARAŻU | 224 m ² (8%) |
| NA DACHU | 151 m ² (6%) |
| POWIERZCHNIA UŻYTKOWA MIESZKAŃ | 4 576 m ² (min. 4 320 m ² – maks. 4 775 m ²) |
| POWIERZCHNIA UŻYTKOWA USŁUG | 915 m ² (min. 858 m ² – maks. 948 m ²) |
| DOCELOWA LICZBA MIESZKAŃCÓW | 162 (min. 154 – maks. 171) |
| DOCELOWA LICZBA UCZNIÓW | 17 (min. 16 – maks. 18) |
| LICZBA MIESZKAŃ | 85 (min. 80 – maks. 90) |
| LICZBA MIEJSC POSTOJOWYCH w tym: | 98 (min 80 – maks. 103) |
| DLA MIESZKAŃ | 85 (min 80 – maks. 90) |
| DLA USŁUG | 13 (min. 0 – maks. 13) |
| LICZBA MIEJSC ROWEROWYCH | 204 (min. 156 – maks. 191) |





WIZUALIZACJE INWESTYCJI

WIZUALIZACJE



WIZUALIZACJE





**NEO
NOVE**

DZIĘKUJEMY ZA UWAGĘ!

