

jednostka
projektowa:

nazwa
zamierzenia
lanego:

adres
obiektu:

kategoria
budynku:

inwestor:

zawartość:

autorzy:
architektura:

**KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA
zespołu budynków mieszkalnych, wielorodzinnych
z usługami i infrastrukturą techniczną oraz drogą**

ul. Wesoła, Pionki, woj. Mazowieckie

JEDN. EWID.	 OBR. EWID.	 NR. EWID. DZIAŁKI
GMINA PIONKI	 PIONKI	 1919,1920,1921

kat. XIII – pozostałe budynki mieszkalne
kat. XVII –budynki handlu i usług

I. PROJEKT KONCEPCYJNY

mgr. inż. arch. Wojciech Bartoszewski
mgr. inż. arch. Zuzanna Żołnierczyk
mgr. inż. arch. Marcin Klukowski, upr. MA/057/10

NR. EGZEMPLARZA

1	2	3
---	---	---

Warszawa, 30.06.2022 r. uzupełniona 15.05.2023 r.



WSTĘP

Pionki są miastem o bardzo mocno zdefiniowanej strukturze urbanistycznej.

Obszar, będący przedmiotem niniejszego opracowania, jest terenem wymagającym zdefiniowania na nowo zasad zagospodarowania przestrzennego. Odnoszące się do jego dotychczasowej formy zagospodarowania - zapisy Planu Miejscowego (teren przemysłowy) - nie odzwierciedlają w pełni potencjału omawianej nieruchomości.

W sformułowaniu zasad zagospodarowania dla omawianego terenu niezwykle cenne stały się informacje uzyskane z przeprowadzonej przez biuro projektowe analizy.

Przedstawiona koncepcja, jako jedno z głównych założeń, ma na celu stworzenie nowej dzielnicy mieszkaniowej. Stworzenie przestrzeni ogólnodostępnych – pasażu, podwórek, lokalnych miejsc spotkań i rekreacji, które staną się obszarem życia mieszkańców projektowanych budynków i już istniejącej zabudowy.

INFORMACJE OGÓLNE I OPIS STANU ISTNIEJĄCEGO

Projektowany zespół zlokalizowany jest w Pionkach, przy ul. Wesolej, na działkach o numerach ewidencyjnych 1919, 1920 i 1921 z obrębu 0001 w gminie Miejskiej Pionki, powiat Radomski, województwo Mazowieckie. Powierzchnia sumaryczna wyszczególnionych działek to 103 930 m².

Teren inwestycji zabudowany jest obecnie obiektami produkcyjnymi w formie hali oraz kilkoma parterowymi budynkami pomocniczymi. W połowie wschodniej granicy działki skupisko zieleni wysokiej – do częściowego zachowania. Wzdłuż północnej i wschodniej granicy terenu inwestycji przebiega napowietrzna linia wysokiego napięcia ze strefą ochronną wykluczającą zabudowę kubaturową.

Połączenie komunikacyjne nieruchomości z pozostałą częścią miasta odbywa się w kierunku południowym poprzez drogę krajową nr 787 (ul. Doktor Marii Garszwo). W bezpośrednim sąsiedztwie zlokalizowana jest stacja kolejowa Pionki oraz przystanek autobusowy.

Najbliższe sąsiedztwo inwestycji to budynki wielorodzinne IV i - V kondygnacyjne z lat 80 - tych XXw. zabudowa jednorodzinna oraz wielkopowierzchniowe hale produkcyjno-magazynowe. Od północy do działki przylegają tereny zielone.

UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Pionki przypisuje przedmiotowemu kwartałowi tereny o przeznaczeniu produkcyjnym, składowym, magazynowym i usługowym.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przeznacza przedmiotowy teren na produkcję przemysłową i rzemieślniczą. W planie miejscowym teren został oznaczony symbolem P.

Wobec aktualnych uwarunkowań funkcjonalnych terenu (teren spełnia kwalifikacje terenu poprodukcyjnego na którym zaprzestano działalności produkcyjnej – nieczynny tartak), dla umożliwienia inwestycji przyjęto procedurę Ustawy z dnia 5 lipa 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących z uwzględnieniem wymagań uchwały

Zgodnie z Art.5.4. w/w Ustawy „Warunek niesprzeczności ze studium nie dotyczy terenów, które w przeszłości były wykorzystywane jako tereny kolejowe, wojskowe, produkcyjne lub usług pocztowych, a obecnie funkcje te nie są na tych terenach realizowane.” Przedmiotowy teren spełnia powyższy warunek, w związku z czym, niniejszej inwestycji nie dotyczy warunek sprzeczności ze studium.

ZGODNOŚĆ ZE STANDARDAMI LOKALIZACJI I REALIZACJI INW. MIESZKANIOWEJ

Wskazana zgodnie z Art.7, ust. 7, pkt 13 . Ustawy z dnia 5 lipa 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

Planowana inwestycja zlokalizowana jest w strefie miejskiej.

- Odległość od przystanku komunikacyjnego:

- Autobusowego – 400 m
 - Kolejowego -600 m
- Warunek spełniony (wymagane maksymalnie 1000 m.)

- Odległość od szkoły podstawowej, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiących nie mniej niż 10 % planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej ($10\% \times 952 = 95$ dzieci)

- Publiczna Szkoła Podstawowa z Oddziałami Integracyjnymi i Sportowymi Nr 5 im. Jana Pawła II – 1100 m

Warunek spełniony (wymagane maksymalnie 3000 m.)

- Dostęp do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu o powierzchni stanowiącej co najmniej iloczyn planowanej liczby mieszkańców oraz wskaźnika wynoszącego $4m^2$ ($4m^2 \times 952 = 3808 m^2$), W promieniu 3000 m od planowanej inwestycji znajdują się co najmniej:

1) Lodowisko Biały Orlik - 2,3 km

2) Staw Górny - 2,9 km (kąpielisko, klub żeglarski, siłownia terenowa) , pow.

stawu 17 ha zatem sam staw zapewnia wymagane Ustawą wskaźniki

3) Zalew Januszno - 2,6 km

4) Ogródek Jordanowski - 2,4 km

5) Arboretum Puszczy Kozienickiej - 1,4 km

6) basen Miejski - 2,8 km

- Projektowany plac zabaw i boisko zlokalizowane na terenie inwestycji o powierzchni około $3200 m^2$

GŁÓWNE ZAŁOŻENIA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNE

- W założeniach Inwestora teren przeznaczony ma być dla realizacji zabudowy mieszkaniowej w ilości 14 budynków.
- W tym 4 budynki z usługami w parterach (budynki wzdłuż ulicy Wesolej);
- Podstawowym celem projektu jest chęć harmonijnego wkomponowania projektowanego zespołu w istniejącą strukturę zabudowy miasta Pionki;
- Projektowane budynki tworzą zespół osiedlowej zabudowy zorganizowanej wokół ogólnodostępnych przestrzeni wewnętrznych ulic, podwórek i pasaży biegnącego wzdłuż ulicy Wesolej.
- Budynki o wysokości 5 kondygnacji z dominantami o wysokości 6 kondygnacji przy ul. Wesolej skalą zabudowy nawiązują do budynków wielorodzinnych znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie – kwartał ograniczony ulicami Adasia Guzala/Augustowską/Bohaterów Studzianek/Kwiatową.
- Dostęp do drogi publicznej – 3 wjazdy od strony ul. Wesolej
- Projektowana zabudowa umożliwi ochronę części budynków przed hałasem ulicy Wesolej, na której ruch wraz z intensywnym rozwojem tej części miasta wzrośnie.

- Projekt zakłada realizację pasaży zaprojektowanego w osi północ-południe wzdłuż ulicy Wesolej oraz prostopadłej do niego wewnętrznej drogi osiedlowej, tworzącej główną oś kompozycyjną zespołu, prowadzącej do punktu „pomnik” i terenów rekreacyjnych.
- Projekt zakłada parkowanie pojazdów na terenie inwestycji, wzdłuż wewnętrznych ulic osiedlowych (w rozproszonych zespołach parkingowych) oraz na północnym i południowym krańcu terenu inwestycji (w dwóch zbiorczych zespołach parkingowych).
- Projekt zakłada maksymalną ochronę istniejących na terenie inwestycji drzew. Projektowany układ urbanistyczny został dostosowany do zastanego drzewostanu. Przewiduje się przeprowadzenie dodatkowych nasadzeń, w celu rewitalizacji przestrzeni – dziś teren ma charakter poprodukcyjny.
- Projekt zakłada częściowe pozostawienie przestrzeni pomiędzy budynkami jako przestrzeni otwartej dla mieszkańców. Tereny, poza wydzielonymi ogródkami mieszkań w parterach projektowanych budynków, pozostaną otwarte i będą miały charakter terenów spacerowo-rekreacyjnych.
- Teren inwestycji zostanie dostosowany do potrzeb osób niepełnosprawnych. Różnice terenu będą połączone chodnikami o nieprzekraczalnym nachyleni 5%. Budynki zostaną wyposażone w dźwigi osobowe z możliwością obsługi wózków inwalidzkich.
- Na terenie inwestycji przewiduje się zlokalizowanie 412 miejsc postojowych dla rowerów
- Na terenie inwestycji przewiduje się zlokalizowanie 50 miejsc parkingowych z możliwością ładowania pojazdów elektrycznych.

MEDIA I INSTALACJE WEWNĘTRZNE

Przewiduje się podłączenie budynków do zewnętrznych sieci uzbrojenia terenu:

- sieci wodociągowej
- sieci kanalizacyjnej
- kanalizacji deszczowej
- sieci gazowej
- sieci elektroenergetycznej
- sieci teletechnicznej

Przewiduje się następujące instalacje wewnętrzne:

- instalację wodną
- instalację wodną na cele przeciwpożarowe
- instalację kanalizacyjną bytowa
- instalację kanalizacyjną deszczową
- instalację centralnego ogrzewania

- instalację wentylacji mechanicznej bytowej
- instalację elektryczną
- instalację teletechniczną
- instalację klimatyzacyjną (indywidualnie)
- instalację fotowoltaiczną (opcja)

POWIĄZANIE Z ISTNIEJĄCYM UZBROJENIEM TERENU I PLANOWANE ZAPOTRZEBOWANIE NA MEDIA

Wskazana zgodnie z Art.7, ust. 7, pkt 13 . Ustawy z dnia 5 lipa 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

- Dostęp do sieci wodociągowej z istniejącego przewodu wodociągowego w ulicy Wesolej
 - woda do celów socjalno-bytowych w ilości 3,5 dm3/s
 - woda do celów przeciwpożarowych (wew.) – 10 dm3/s
 - woda do celów przeciwpożarowych (zew.) – 20 dm3/s
- Dostęp do sieci kanalizacji bytowej do istniejącego kanału w ul. Wesolej
 - ilość odprowadzanych ścieków – c.a. 3,45 dm3/s
- Dostęp do sieci kanalizacji deszczowej do istniejącego kanału w ul. Wesolej
 - ilość odprowadzanych wód opadowych – max. 14,0 dm3
- Dostęp do sieci gazowej z istniejącej sieci w ul. Wesolej
 - zapotrzebowanie na paliwo gazowe -
- Dostęp do sieci energetycznej z planowanej naziemnej, wolnostojącej stacji transformatorowej zlokalizowanej na działce inwestycyjnej wybudowanej w ramach przedmiotowej inwestycji i podłączonej do istniejącej sieci energetycznej
 - zasilanie podstawowe – 2900 kW
 - zasilanie dla m.p dla samochodów elektrycznych – 92,5 kW
- Dostęp do sieci telekomunikacyjnej z istniejącej studni w ul. Wesolej.

PODSTAWOWE ZAŁOŻENIA FUNKCJONALNE

Podstawową funkcją projektowanego zespołu mieszkaniowego jest funkcja mieszkaniowa, uzupełniona funkcją usługową t.j. handel, przedszkole i usługi nieuciążliwe.

W parterze, od strony ulicy Wesolej, przewiduje się utworzenie ciągu handlowo-usługowego. Dodatkowo od strony północnej zaprojektowano lokal usługowy z możliwością wprowadzenia funkcji społecznej (np. punkt przedszkolny). W parterach budynków przewidziano także część mieszkań z własnymi ogródkami.

Lokalizacja punktu przedszkolnego w północnej części założenia zapewnia możliwość jego działania w sąsiedztwie placu zabaw i jednocześnie zapewnia dobrą izolację od hałasu dla pozostałych mieszkańców.

Na wszystkich kondygnacjach zlokalizowano mieszkania. Trzony komunikacyjne budynków stanowią klatki schodowe dostępne bezpośrednio z poziomu terenu. Każdy z węzłów komunikacji pionowej posiada wydzieloną klatkę schodową oraz windę przystosowane do potrzeb osób niepełnosprawnych.

Parkingi dla mieszkańców zaprojektowano na północnym oraz południowym skraju terenu inwestycji oraz wzdłuż ciągów komunikacyjnych. Na parterach budynków przewiduje się lokalizację pomieszczeń technicznych (przyłacz wody, kotłownia, rozdzielnia elektryczna, separator itp.). Na poziomie parteru zaprojektowano również pomieszczenia do przechowywania wózków i rowerów.

CHARAKTERYSTYCZNE PARAMETRY TECHNICZNE INWESTYCJI

Powierzchnia terenu: granice własności terenu w obszarze oznaczonym na mapie literami: A-B...-P-R-A[Pdz]	103 930 m2
Powierzchnia biologicznie czynna [Pbc]	33186 m2
Intensywność zabudowy	0,9
Powierzchnia całkowita kondygnacji nadziemnych	81732,67 m2
Udział powierzchni biologicznie czynnej w całości inwestycji	35%
w tym:	
na gruncie(100%)	33186 m2
na stropach (50%)	0 m2
Liczba budynków	14
Liczba kondygnacji nadziemnych	V oraz VI
Liczba kondygnacji podziemnych	0
Wysokość budynku	V kond: max 16,50 VI kond: max 19,50
Powierzchnia zabudowy [Pz]	15892,5 m2
Powierzchnia całkowita budynków [Pc]	70702,8 m2
w tym:	
powierzchnia całkowita nadziemna	70702,8 m2
powierzchnia całkowita podziemna	0
Powierzchnia użytkowa mieszkań [PUM]	58260,4 m2
Liczba lokali mieszkalnych	952
Powierzchnia lokali usługowych [PU]	4007,2 m2
w tym	
powierzchnia użytkowa sprzedaży:	2003,6 m2

powierzchnia zaplecza usług:	2003,6 m2
Liczba lokali usługowych	min: 4 max:16
Liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych na parkingach terenowych	1229
Wskaźnik miejsc postojowych do ilości mieszkań	1,2
Liczba miejsc postojowych dla rowerów łącznie:	412
w tym:	
Liczba miejsc postojowych dla rowerów w budynkach	112
Liczba miejsc postojowych dla rowerów na terenie	300
Szacowana liczba mieszkańców	min:952 max: 2081

