


DYREKTOR
Aresztu Śledczego w Warszawie-Białoleka
ppłk Piotr Ostaszyk

Warszawa, dn. 9 marca 2022 r.

**Koncepcja budowy budynku kwater tymczasowych
z koncepcją zagospodarowania terenu**



**NAZWA INWESTYCJI: Budowa kwater tymczasowych przy Areszcie Śledczym
w Warszawie - Białoleka**

ADRES INWESTYCJI: 03-016 Warszawa, Ulica Ciupagi 1

NUMERY DZIAŁEK: 30/12, 30/25, 30/27 Obręb 4-05-11

Spis treści

1. Struktura funkcjonalnej zabudowy i zagospodarowania terenu, w szczególności określenie podstawowych funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu.....	3
2. Układu urbanistycznego zespołów zabudowy i kompozycji architektonicznej obiektów o funkcji podstawowej.....	6
3. Przebiegu głównych elementów sieci uzbrojenia terenu oraz dróg publicznych i wewnętrznych niezbędnych dla obsługi proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu..	7
4. Powiązania przestrzennego planowanej inwestycji z terenami otaczającymi.	7
Załączniki:	9

1. Struktura funkcjonalnej zabudowy i zagospodarowania terenu, w szczególności określenie podstawowych funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu

Obszar inwestycji położony jest na działkach o numerach ewidencyjnych 30/12, 30/25, 30/27 obrębu 4-05-11, przy rozwidleniu ulic Ciupagi i Cieślewskich w Warszawie. W bezpośrednim sąsiedztwie terenu rozmieszczona jest zabudowa o strukturze mieszanej. Od strony północnej i wschodniej dominują jednorodzinne budynki zamieszkania, przy czym od strony północnej bezpośrednio po drugiej stronie ulicy Cieślewskich planowana jest budowa budynków wielorodzinnych w funkcję usługową. Od strony zachodniej znajduje się siedem budynków wielorodzinnych od 3-5 kondygnacji. Pierwszy z budynków sąsiadujących od strony zachodniej posiada 5 kondygnacji z częściowo wyniesioną piwnicą ponad poziom terenu. Natomiast od strony południowej znajdują się budynki aresztu śledczego.

Struktura funkcjonalna planowanego zamierzenia inwestycyjnego opiera się na budowie jednego budynku spełniającego wyłącznie funkcję mieszkaniową. We wstępnym projekcie zagospodarowania terenu zaplanowano posadowienie budynku dłuższą stroną elewacji w sposób równoległy do ulicy Cieślewskich w odległości 5 m od granicy działki.

W zakresie zagospodarowania terenu planuje się wykonanie chodników, 3 miejsc parkingowych dla osób niepełnosprawnych, 19 miejsc postojowych naziemnych (zał. nr 1) oraz ok 70 miejsc postojowych (ostateczna ilość możliwa jest do określenia po wykonaniu projektu i zależna jest od rozmieszczenia słupów i ścian konstrukcyjnych) w parkingu podziemnym (zał. nr 2) oraz dróg dojazdowych do garażu podziemnego. Zarówno miejsca postojowe jak i drogi dojazdowe do parkingu podziemnego planuje się zrealizować od strony południowej, natomiast ciągi piesze ze wszystkich stron budynku.

Od strony zachodniej, południowej i wschodniej zaplanowano wykonanie terenów zielonych. Od strony południowo-wschodniej planowane jest utworzenie miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych. Teren działki zostanie oświetlony.

Nowobudowany budynek będzie przystosowany do potrzeb osób niepełnosprawnych bezpośrednio z poziomu chodnika, natomiast wewnątrz każda z klatek mieszkalnych będzie wyposażona w windę umożliwiającą dotarcie na wszystkie kondygnacje.

Struktura funkcjonalna budynku zakłada rozmieszczenie poszczególnych funkcji na 7 kondygnacjach (jednej podziemnej i sześciu nadziemnych). Na poziomie -1 będzie znajdował się garaż wielostanowiskowy oraz pomieszczenia techniczne. Na pozostałych 6 kondygnacjach znajdować się będzie ok 96 mieszkań jedno, dwu i trzypokojowych o szacowanej wielkości od 30 do 50 m².

Zarówno stonowana kolorystycznie elewacja jak i kształt budynku będzie korespondować z architekturą sąsiadujących budynków wielorodzinnych.

Podstawowe dane techniczne inwestycji:

- dach płaski,
- szerokość elewacji frontowej: 80 m z tolerancją 20%;
- wysokość stropodachu: 18,5 m – 21 m
- powierzchnia zabudowy: ok. 1155 m²;
- kubatura budynku: ok. 19200m³;
- kubatura parkingu podziemnego: ok. 7770m³;
- kubatura łączna: ok. 26 970 m³;
- powierzchnia biologicznie czynna: ok. 1800 m²;
- powierzchnia terenów utwardzonych wokół budynku – ok. 590 m²;
- powierzchnia terenów utwardzonych ulicy Ciupagi – ok. 2700 m²;
- powierzchnia terenów zielonych – ok. 243 m².

Realizacja inwestycji nie wiąże się z wykonaniem prac rozbiórkowych, obecnie działka przeznaczona jest na nieutwardzony parking, głównie dla funkcjonariuszy i pracowników jednostki penitencjarnej.



Widok na działkę od strony ulicy Cieślowskich

Likwidacja obecnie użytkowanych miejsc parkingowych wiąże się z koniecznością wykonania nowej nawierzchni drogi z miejscami postojowymi na ulicy Ciupagi od budynku poczekalni aresztu śledczego do ulicy Cieślewskich, gdzie zaplanowano 44 miejsca parkingowe.



Widok ulicy Ciupagi od stroni aresztu śledczego



Widok ulicy Ciupagi od skrzyżowania z ulicą Cieślewskich

2. Układu urbanistycznego zespołów zabudowy i kompozycji architektonicznej obiektów o funkcji podstawowej

W ramach zadania inwestycyjnego planuję się budowę jednego budynku kwater tymczasowych o funkcji podstawowej zlokalizowanego w układzie kompozycyjnym dostosowanym do gabarytów i kształtu nieruchomości. Zgodnie z warunkami terenowymi, budynek został usytuowany na działce dłuższym bokiem w układzie północ-południe. Układu kompozycyjny pozostanie spójny z zabudową mieszkalną na działkach sąsiadujących od strony zachodniej. Umiejscowiony w odległości 5 m od granicy działki Budynek będzie harmonizował się gabarytowo i przestrzennie w układ urbanistyczny zabudowy zlokalizowanej wzdłuż ulicy. Dopasowanie gabarytowe wypełni przestrzeń od skrzyżowania ulicy Cieślewskich i Ciupagi w stronę zachodnią w efekcie, czego powstanie regularna, harmonijna i uporządkowana przestrzeń. Budynek ujednolici układ urbanistyczny ulicy Cieślewskich u zbiegu ulicy Ciupagi. Lokalizacja przy skrzyżowaniu ulic oraz stonowana forma architektoniczna nie będzie dominującą zabudową, lecz wpisującym się w obraz osiedla budynkiem wielorodzinnym.



Widok na budynek od strony osiedla przy ulicy Ciupagi

3. Przebiegu głównych elementów sieci uzbrojenia terenu oraz dróg publicznych i wewnętrznych niezbędnych dla obsługi proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu

Do realizacji inwestycji niezbędne będzie wykonanie przyłączy energetycznych, wody oraz odprowadzania ścieków. W dniu 11 marca 2022 roku wystąpiono do gestorów sieci z wnioskiem o uzyskanie warunków technicznych przyłączenia.

Główne drogi publiczne i wewnętrzne:

- Od strony południowej planowanej inwestycji usytuowana jest ulica Ciupagi, z której planowane jest dojście piesze na działkę oraz zjazdy do garażu podziemnego a także dojazd do naziemnych miejsc postojowych.
- Od strony północnej przebiega ulica Cieślewskich, z której planowane jest dojście piesze na działkę.
- Od strony wschodniej i zachodniej planuje się usytuowanie chodnika będącego dojściem pieszym do budynku.

Szkic projektu zagospodarowania terenu przedstawiono na zał. nr 1.

4. Powiązania przestrzennego planowanej inwestycji z terenami otaczającymi.

Planowana inwestycja, układ budynku, jego forma architektoniczna i rozmieszczenie na działce zostanie wkomponowane w istniejącą przestrzeń urbanistyczną tej części miasta. Umiejscowiony przy skrzyżowaniu ulic Ciupagi i Cieślewskich, budynek wielorodzinny zostanie zintegrowany przestrzennie z terenami otaczającymi zarówno w zakresie funkcji jak i kompozycji architektonicznej oraz powiązań komunikacyjnych z otaczającą zabudową. Projektowane ciągi piesze na terenie działki zostaną połączone z istniejącymi ciągami komunikacji publicznej od strony ulicy Cieślewskich. Natomiast od strony ulicy Ciupagi wraz wjazdem na teren działki a także ciągami pieszymi prowadzącymi na teren nieruchomości zostanie wykonana nowa nawierzchnia ulicy Ciupagi. Planowane są dwa zjazdy z nieruchomości na ulicę Ciupagi, z uwagi na znikomy ruch komunikacyjny, umożliwią bezkolizyjny wjazd i wyjazd z planowanej inwestycji na drogę ogólną.



Widok projektowanego budynku od strony ulicy Ciupagi



Widok projektowanego budynku od strony ulicy Cieślowskich

Nowy budynek wypełni lukę końca ulicy Cieślowskich przed skrzyżowaniem z ulicą Ciupagi. W efekcie powstanie harmonijny układ zabudowy mieszkalnej. Usytuowany na działce dłuższym bokiem w kierunku północ – południe nawiązywał będzie przestrzennie do obiektów o identycznej funkcji na sąsiednich działkach po stronie zachodniej. Powstanie swoista linia obiektów o podobnym charakterze wzdłuż ulicy Cieślowskich tworząc jednolitą przestrzeń kubaturowo- architektoniczną oraz komunikacyjno - funkcjonalną w tej przestrzeni publiczno- prywatnej miasta.

Załączniki:

1. Szkic projektu zagospodarowania terenu.
2. Szkic parkingu podziemnego.