

 **DEVELIA**



NOWY WITOLIN

PREZENTACJA PROJEKTU

SPIS TREŚCI



>	O inwestorach	03
>	Historia miejsca	08
>	Stan obecny	11
>	Uwarunkowania formalne	15
>	Wspólnie wymyślmy Nowy Witolin	21
>	Walory inwestycji	28
>	Inwestycja w liczbach	40



O INWESTORACH



Grupo Lar Polska to doświadczony deweloper mieszkaniowy, realizujący nowoczesne i komfortowe inwestycje mieszkaniowe dla wszystkich grup nabywców.



Wchodząca w skład globalnej hiszpańskiej grupy deweloperskiej Grupo Lar firma działa w naszym kraju od 2006 roku i koncentruje się na rynku stołecznym. W ciągu blisko 20 lat działalności zrealizowała w Warszawie blisko 3000 mieszkań.



Wszystkie projekty z logiem Grupo Lar Polska wyróżnia atrakcyjna lokalizacja, niebanalny projekt, współpraca z doświadczonymi architektami, zastosowanie wysokiej jakości materiałów i poszanowanie zasad zrównoważonego rozwoju.



W portfolio Grupo Lar Polska znajdują się m.in. kameralne osiedle „Przy Woronicza” na Mokotowie, zlokalizowane pośród parków, szkół i uczelni „Nowe Bielany 2” czy łącząca walory dużego miasta i życia w urokliwej dzielnicy inwestycja „Grójecka 216”.





Develia to jeden z największych deweloperów w Polsce, od 2007 roku jest spółką notowaną na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie.



Koncentruje się na 6 największych rynkach mieszkaniowych w Polsce (Warszawa, Kraków, Trójmiasto, Katowice, Poznań, Wrocław).



Grupa Develia zrealizowała 58 osiedli, składających się w sumie ze 158 etapów inwestycyjnych – to 22 tys. mieszkań o powierzchni 1,2 mln mkw.



Wizualizacje Źródło: develia.pl

OSIEDLE LIZBOŃSKA

 **DEVELIA**



> **Jednym z ostatnich projektów Grupy Lar Polska i Develia jest Osiedle Lizbońska, które powstało na Saskiej Kępie. Inwestycja została zrealizowana w ramach współpracy joint venture.**

> Była to jedna z pierwszych inwestycji, realizowana z użyciem przepisów tzw. specustawy mieszkaniowej ('lex deweloper').

> Inwestorzy przeprowadzili szerokie konsultacje społeczne, zbierając uwagi i sugestie od sąsiadów, lokalnych organizacji społecznych i radnych dzielnicy Praga-Południe. Uwzględniający wyniki konsultacji projekt zakładał m.in. otwarty charakter osiedla, dostępny dla wszystkich pasaż handlowo-usługowy i rozbudowaną infrastrukturę rowerową. Deweloperzy zobowiązali się również do przekazania nieodpłatnie miastu dużego, ponad 110-metrowego lokalu usługowego pod poradnię psychologiczno-pedagogiczną dla dzieci.

> Wniosek został przyjęty 9 września 2021 roku, a wiosną 2024 roku pierwsze lokale zostały przekazane mieszkańcom.

> Dużym sukcesem tego projektu był fakt, że stał się on referencyjnym wzorcem dla branży. Za inicjatywą inwestorów, na przykładzie wykonanych działań zostały doprecyzowane zasady prowadzenia dialogu społecznego w Instrukcji Prezydenta m. st. Warszawy dla kolejnych firm zainteresowanych takimi realizacjami.



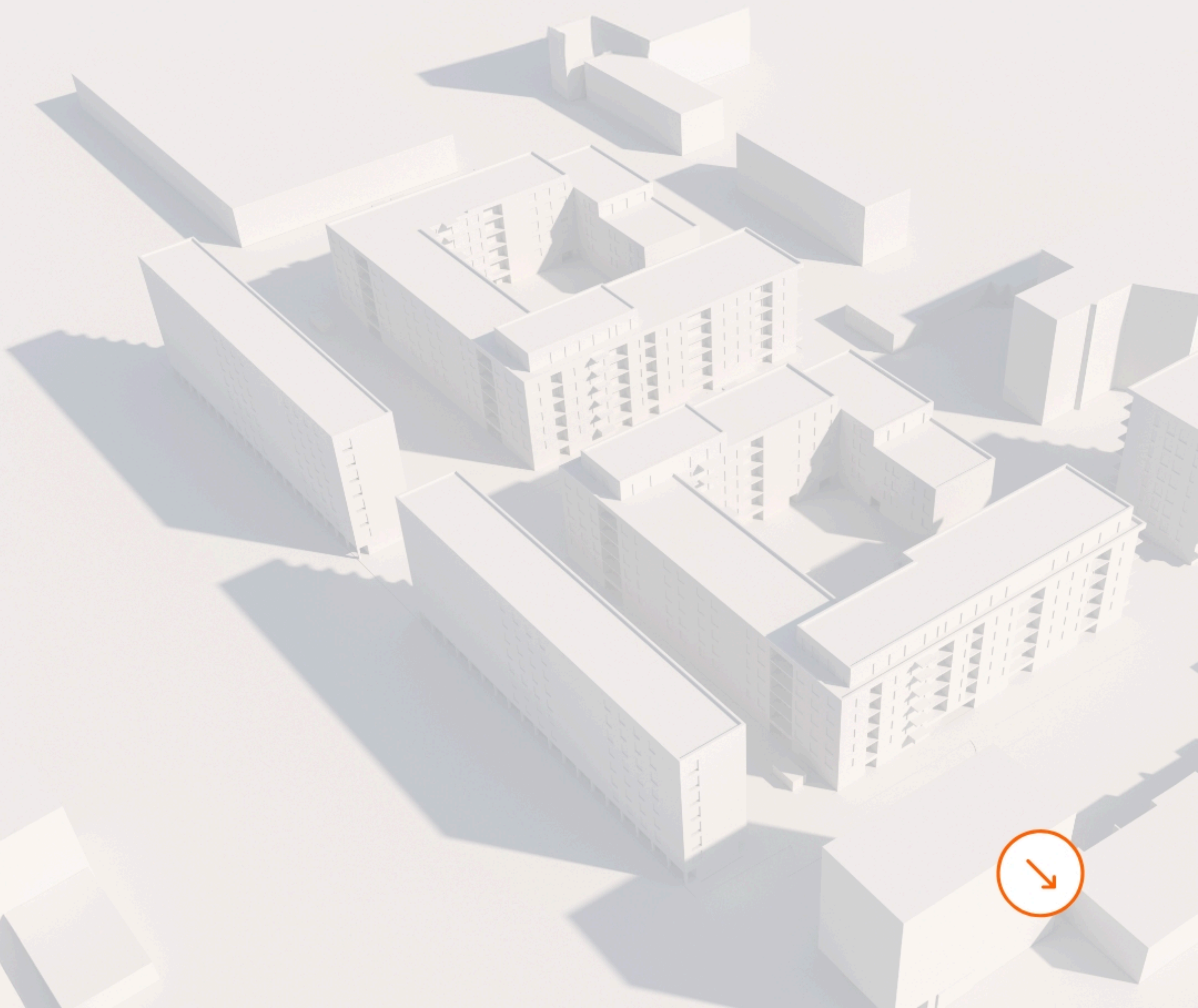
PLANOWANA INWESTYCJA



Wykorzystując doświadczenie zdobyte podczas realizacji Osiedla Lizbońska, Grupa Lar Polska i Develia pragną zrealizować kolejną inwestycję z wykorzystaniem przepisów specustawy mieszkaniowej.

Nowoczesne, funkcjonalne osiedle planowane jest na działce przy ulicy Grochowskiej 23/31. Ma dostarczyć w sumie 552 komfortowe mieszkania.

Obecnie w miejscu tym znajdują się stare obiekty o charakterze biurowo-produkcyjnym. Zastąpienie ich żywą, wartościową tkanką miejską, z dużym komponentem zieleni oraz usług może przywrócić ten teren mieszkańcom Warszawy i stać się impulsem do zmian, które pomogą Witolinowi otworzyć nowy rozdział w historii dzielnicy.



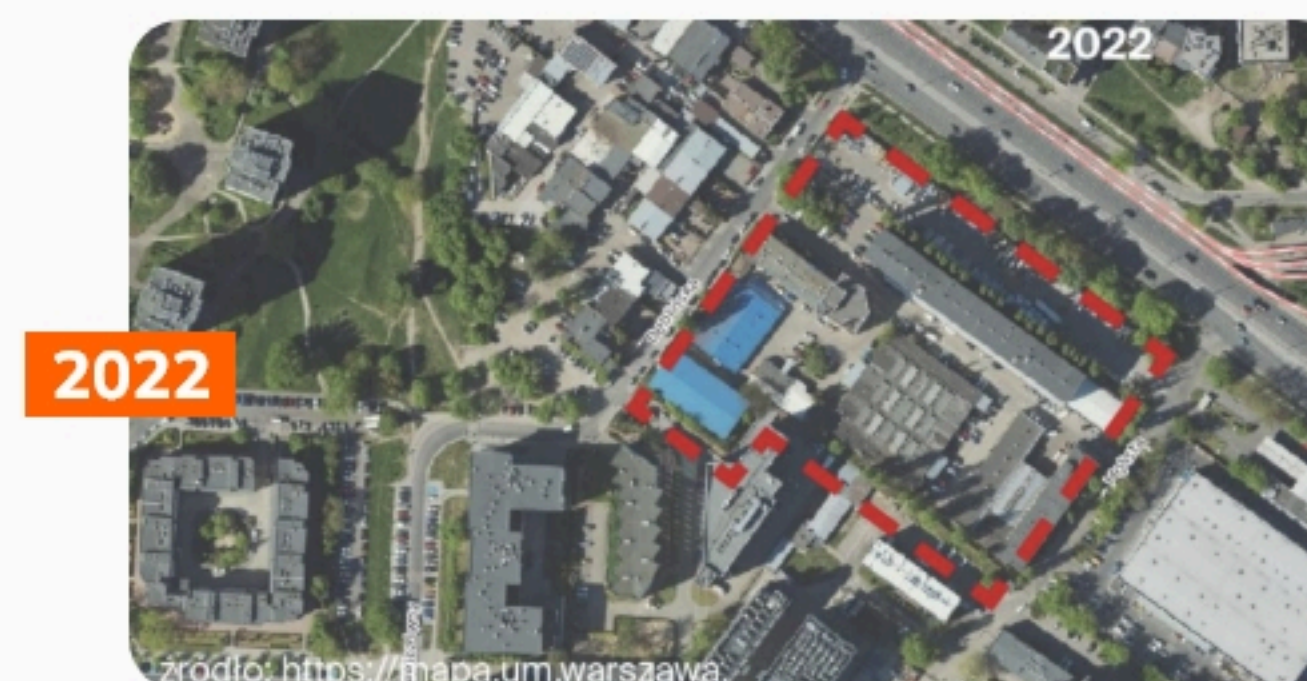
WITOLIN — HISTORIA MIEJSCA

> Witolin do 1916 roku był podwarszawską osadą wiejską – w wyniku postępującej urbanizacji, został wchłonięty przez miasto.

> W 1919 roku na części terenu założona została żydowska wspólnota osadnicza – kibuc Grochów, która rozstawiła to miejsce wśród społeczności żydowskich na całym świecie.

> Dopiero w latach 70. i 80. okolica została gęściej zabudowana. Postawione wówczas budynki w dużej części istnieją do dziś.

> Obecnie otoczenie planowanej inwestycji to tereny mieszkaniowe wielorodzinne, usługowe oraz biurowe o dość nieregularnej tkance z terenami usług publicznych.



Źródło: <https://mapa.um.warszawa>



Kibuc Grochów był fermą rolną o pow. 30 ha, która miała przygotowywać młodych ludzi do wyjazdu do Palestyny poprzez naukę rolnictwa i języka hebrajskiego.

Z czasem kibuc Grochów stał się sławny w całym żydowskim świecie. Wiele młodych syjonistów marzyło, żeby właśnie tam odbyć kurs przygotowujący do emigracji do Palestyny.

Pierwsze grupy emigrantów wyjechały z Grochowa do Palestyny w 1922 roku, ostatnie opuściły kibuc w 1940 roku.

W latach 30. w kibucu na Grochowie mieszkało i pracowało ok. 100 osób, a w momencie wybuchu wojny – aż 200.

W 2015 roku zburzono ostatni z obiektów kibucu - ceglany budynek z 1925 roku.

Propagowaniem historii kibucu Grochów obecnie zajmuje się stowarzyszenie An-Ski. W ramach projektu Kibuc Grochów m.in. prowadzone są badania materiałów historycznych, organizowane spotkania plenerowe oraz opracowania historyczne.



WITOLIN — STAN OBECNY

Grochów Południowy, w skład którego wchodzi Witolin, jest częścią dzielnicy Praga-Południe o niejednorodnym urbanistycznym charakterze.

Nieruchomość, na której planowana jest inwestycja, znajduje się w bliskim sąsiedztwie węzła Marsa. Na zachód od projektu znajdują się osiedla mieszkaniowe powstałe w latach 70. i 80., w jej bezpośrednim otoczeniu - obiekty produkcyjne, magazynowe i warsztatowe, a na wschód – centra handlowe Panorama i King Cross.

Najbliższe sąsiedztwo inwestycji to budynek wielorodzinny, 8-kondygnacyjny z 2022 roku oraz budynki usługowe, biurowe i magazynowe. Wysokość zabudowy otoczenia oscyluje od 3-6 m (zabudowa warsztatów samochodowych) poprzez współczesną zabudowę mieszkaniową wielorodzinną o wysokości od 13 do 29 m, kończąc na wielkopłytyowych zabudowaniach z lat 80. o wysokości 48 m.

W okolicy powstało niedawno osiedle mieszkaniowe, zrealizowane przez firmę deweloperską Atal. Można powiedzieć, że urbanistyczny proces przemiany tkanki Witolina, wraz z naturalnym wzrostem zapotrzebowania na miejsca do życia, już się rozpoczął.



Źródło: <https://mapa.um.warszawa>

WITOLIN — STAN OBECNY

02

DEVELIA



Obecnie pod adresem Grochowska 23/31 funkcjonuje kompleks budynków o charakterze biurowym, usługowym i magazynowym, którego głównym użytkownikiem była do niedawna Poczta Polska. Część z zabudowań znajduje się w złym stanie technicznym. Teren jest ogrodzony i niedostępny dla osób postronnych.

Z urbanistycznego punktu widzenia teren wymaga ponownego zdefiniowania zasad zagospodarowania tak, żeby powstał kwartał użyteczny, a jednocześnie otwarty i dostępny dla wszystkich mieszkańców Witolina.

Obszar inwestycji położony jest w strefie zabudowy śródmiejskiej, wskazanej w MPZP i Lokalnych Standardach Urbanistycznych oraz możliwej do wprowadzenia zgodnie z zapisami Studium.



WITOLIN — STAN OBECNY

03

DEVELIA

grupa **lar**



Obiekty przemysłowo-usługowe,
funkcjonujące w bezpośrednim
otoczeniu planowanej inwestycji.



UWARUNKOWANIA FORMALNE

ZAPISY MPZP

**Uchwała nr LXXV/1938/2014 z dnia 30 stycznia 2014 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego obszaru po północnej
i południowej stronie ulicy Grochowskiej na odcinku
od ul. Garwolińskiej do Kanału Kawęczyńskiego część I.**

Działki nr 28/1 oraz 46 znajdują się na terenie C7.1.UHB,
a działki nr 25/3 i 25/4 znajdują się częściowo na terenach
C7.1.UHB oraz C7.2.UHB – tereny zabudowy usługowej-
biurowej i handlowej.

Działki 25/3, 25/4, 28/1, 46

→ w MPZP C7.1.UHB i C7.2.UHB

☑ Funkcja terenu - USŁUGOWA

Wysokość zabudowy:

C 7.1 - 20 m

C 7.2 - 17 m

☑ Intensywność zabudowy:

C 7.1 - 3,0 (Pc/P działki)

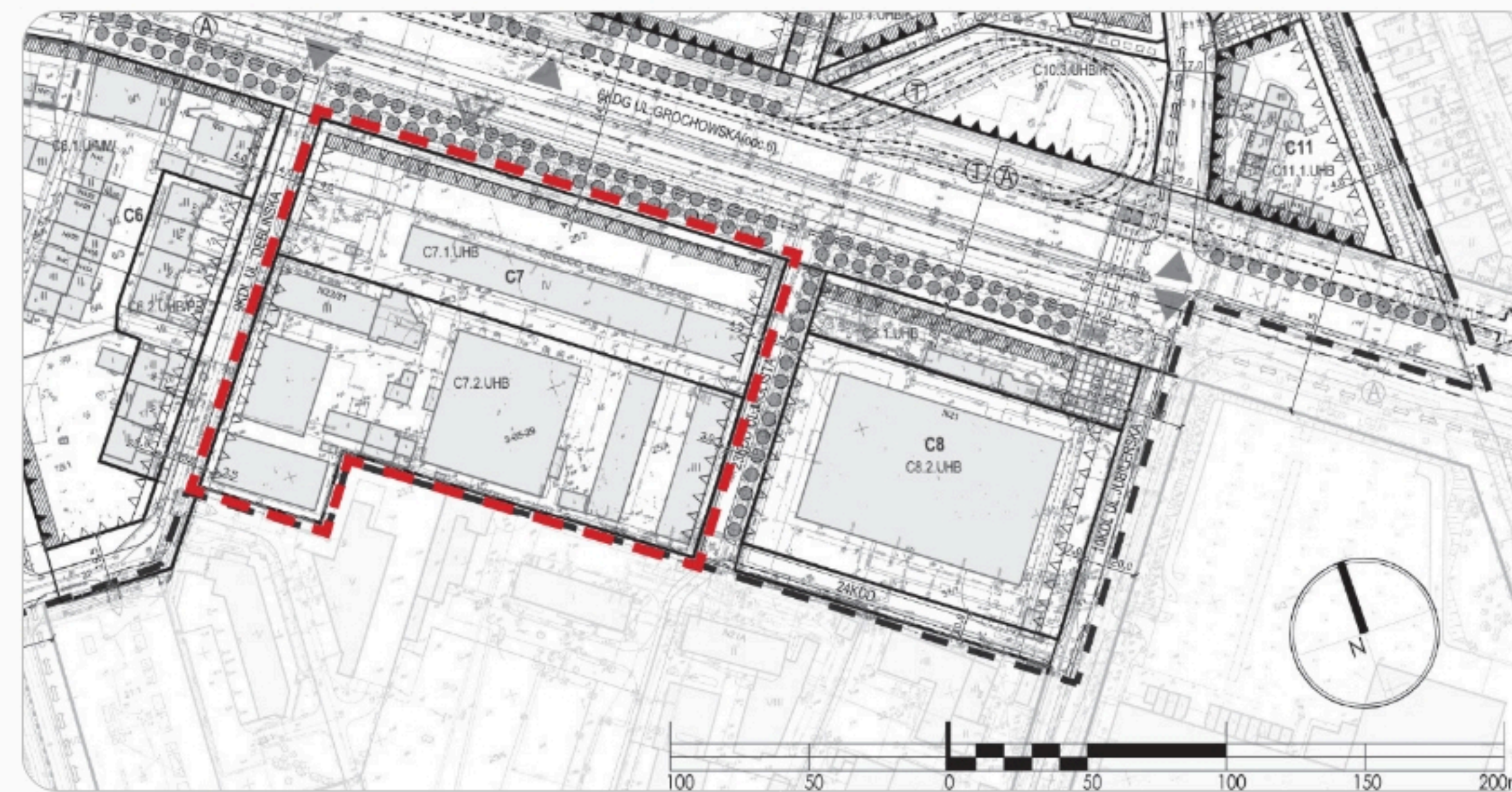
C 7.2 - 2,0 (Pc/P działki)

☑ Minimalny udział PBC:

C 7.1 – 30%

C 7.2 – 20%

☑ W strefie zabudowy śródmiejskiej



➤ Zapisy MPZP, ustalone w 2014 roku, miały na celu utrwalenie istniejącego charakteru okolicy. Z dzisiejszego punktu widzenia, mając na uwadze rozwój Warszawy i naturalną potrzebę tworzenia nowych miejsc do życia, widzimy, że zapisy te się nie sprawdzają - nie sprzyjają budowaniu dobrego sąsiedztwa ani wspieraniu tożsamości lokalnej społeczności. Mogą również niekorzystnie wpływać na warunki lokalne poprzez utrzymanie lub powstawanie nowej zabudowy generującej hałas, wzmożone natężenie ruchu samochodowego oraz brak ładu przestrzennego. Dlatego Inwestorzy zdecydowali się na wykorzystanie narzędzia jakim jest tzw. specustawa mieszkaniowa („lex deweloper”), umożliwiającą realizację inwestycji mieszkaniowych wraz z inwestycjami towarzyszącymi na terenach poprodukcyjnych i przemysłowych.

Prezentowany projekt jest zgodny ze Standardami Urbanistycznymi Miasta Stołecznego Warszawy* oraz Ustawy* i zapewnia (jak dla inwestycji lokalizowanej w strefie zabudowy śródmiejskiej):

WYMAGANIA	PROJEKT	
DOSTĘP DO USŁUGI OŚWIATY – w odległości do 800 m. dla około 104-111 uczniów	Szkoła Podstawowa nr 215 w odległości 764 m. Dodatkowo, w celu spełnienia warunku remontujemy część pomieszczeń placówki oświatowej, tj. Szkoły Podstawowej nr 401.	WARUNEK SPEŁNIONY
DOSTĘP DO TERENÓW WYPOCZYNKU – oraz rekreacji lub sportu – 750 m	Park im. płk. Jana Szypkowskiego “Leśnika” w odległości 329 m	WARUNEK SPEŁNIONY
DOSTĘP DO PRZYSTANKÓW KOMUNIKACJI PUBLICZNEJ w odległości do 300 m	Przystanki autobusowe oraz tramwajowe w odległości 117-224 m	WARUNEK SPEŁNIONY
DOSTĘP SIECI – ciepłowniczej, wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej	Posiadamy informację o możliwym dostępie do infrastruktury od gestorów	WARUNEK SPEŁNIONY
DOSTĘP DO DROGI PUBLICZNEJ	Od ulic Mglistej i Dęblińskiej	WARUNEK SPEŁNIONY
MINIMALNY UDZIAŁ POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ 12,5% powierzchni terenu inwestycji	Projektowane jest 30% powierzchni biologicznie czynnej na terenie inwestycji	WARUNEK SPEŁNIONY
LICZBA MIEJSC POSTOJOWYCH co najmniej równa liczbie mieszkań	Liczba miejsc postojowych równa liczbie mieszkań. Dodatkowo przewidujemy m. ogólnodostępne dla gości i użytkowników usług	WARUNEK SPEŁNIONY
MAKSYMALNA WYSOKOŚĆ BUDYNKÓW - 9 kondygnacji	WYSOKOŚĆ PROJEKTOWANEJ ZABUDOWY- 4 - 8 kondygnacji	WARUNEK SPEŁNIONY

*Uchwała m. st. Warszawy nr LXXIII/1973/2018 z dnia 30 sierpnia 2018 r w sprawie ustalenia Lokalnych Standardów Urbanistycznych oraz Uchwała zmieniająca nr XXXVII/1145/2020 z 24 września 2020 r.

*Ustawa z dnia 5 lipca 2018 r o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących. Dz. U. 2018 poz. 1496



Bezpośrednie sąsiedztwo planowanej inwestycji – tereny zielone, placówki edukacyjne, dostęp do dróg publicznych i komunikacji, wysokość okolicznej zabudowy.





Projekt osiedla zakłada mieszkania dla ok. 1000-1110 mieszkańców. Przyjęto, że 10% mieszkańców to dzieci w wieku szkolnym, wobec tego wymagane jest miejsce w szkole dla ok. 100-111 dzieci.

Istniejąca Szkoła Podstawowa nr 215, mimo spełnienia wymogów co do odległości, w chwili obecnej nie jest w stanie przyjąć odpowiedniej liczby uczniów.

Celem spełnienia standardu, w ramach inwestycji towarzyszącej, Inwestorzy przeprowadzą w Szkole Podstawowej nr 401 remont oraz adaptację nowych pomieszczeń na potrzeby uczniów.

-  SZKOŁA PODSTAWOWA PUBLICZNA
-  SZKOŁA PODSTAWOWA NIEPUBLICZNA
-  PRZEDSZKOLE / ŻŁOBEK PUBLICZNE
-  PRZEDSZKOLE / ŻŁOBEK NIEPUBLICZNE
-  SZKOŁA ŚREDNIA
-  PLAC ZABAW

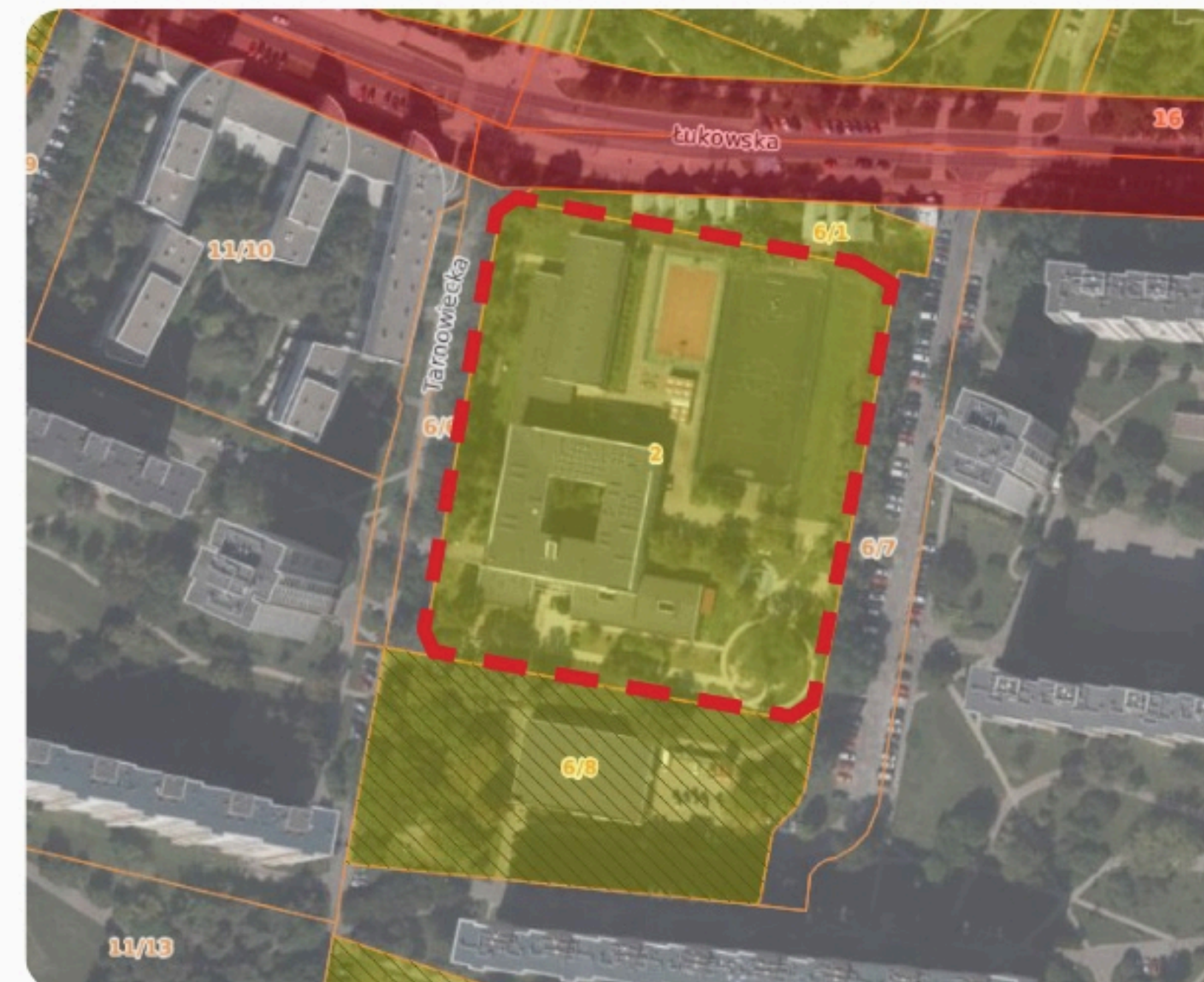


INWESTYCJA TOWARZYSZĄCA OŚWIATOWA

Placówka szkolna nr 401 znajduje się przy ul. Tarnowieckiej 4. Została wybudowana około roku 1980 i od tego czasu nie przeszła żadnego generalnego remontu ani rozbudowy. W 2011 roku zostały jedynie wybudowane przyszkolne boiska. Budynek wymaga termomodernizacji, co jest planowane i ma zostać sfinansowane ze środków publicznych.

Inwestorzy prowadzą obecnie negocjacje z Biurem Mienia w sprawie zawarcia porozumienia dotyczącego remontu i adaptacji nowych pomieszczeń dla uczniów we wskazanej szkole.

Prace remontowe i adaptacyjne będą miały na celu pozyskanie dodatkowej przestrzeni dla uczniów szkoły. Inwestorzy prowadzą jednocześnie rozmowy z Przedstawicielami szkoły oraz Przedstawicielami Dzielnicy, aby przyjęte rozwiązania były odpowiedzią na bezpośrednie potrzeby placówki i jej uczniów.



Wejście główne do Szkoły Podstawowej nr 401 w Warszawie.

Źródło: <https://sp401.edu.pl/>

WSPÓLNIE WYMYŚLMY NOWY WITOLIN



WSPÓLNIE WYMYŚLMY NOWY WITOLIN

WSPÓLNY PROJEKT MIESZKAŃCÓW ORAZ INWESTORÓW

01

Koncepcja przedłożona zostanie do zaopiniowania organom administracyjnym, w tym BAiPP, ZDM, Komisji Ładu Przestrzennego, MKUA czy Radzie Miasta.



02

Inwestorzy w miarę możliwości uzupełnią koncepcję zabudowy wsłuchując się w opinie mieszkańców i opracują ją **w trybie dialogu o inwestycji z mieszkańcami**.



03

Inwestorzy **stworzą koncepcję** i przedstawią ją do konsultacji mieszkańcom.



„Nowy Witolin” – koncepcja inwestycji

Na warszawskim Grochowie, w miejscu, gdzie historia splata się z nowoczesnością, powstaje Nowy Witolin – nowoczesny projekt mieszkaniowy, które przywraca na mapę stolicy tę nieco zapomnianą nazwę. Chcemy „odbetonować” ten rejon i przekształcić w atrakcyjną, żywą tkankę miejską, która podniesie jakość życia mieszkańców całej okolicy. Zależy nam, by było miejsce, w którym wszystkie pokolenia prężą się mogły budować relacje, cieszyć się otwartą przestrzenią i żyć w zgodzie z naturą.





NOWY WITOLIN

Nowy Witolin – sięgamy do korzeni, patrzymy w przyszłość.

Tutaj historia spotyka nowoczesność,
miasto rozwija się w harmonii z zielenią,
a pokolenia łączą się we wspólnym rytmie życia.

NOWE OSIEDLE? KORZYŚCI Z NASZEJ INWESTYCJI



> **Projekt przewiduje nowoczesną architekturę połączoną z terenami zielonymi i przestrzeniami handlowo-usługowymi. Dzięki temu Nowy Witolin stanie się przyjaznym miejscem do życia.**

> Korzyści dla społeczności: poza budową osiedla, planowane są dodatkowe inwestycje wpływające na jakość życia lokalnej wspólnoty sąsiedzkiej, w tym:



Rekreacja

Otwarte przestrzenie, ścieżki spacerowe, place zabaw i pasáže z usługami czyli otoczenie, które sprzyja integracji mieszkańców



Zieleń

Bogata zieleń, skwery i aleja klonowa w sercu osiedla czyli to, co sprzyja wyciszeniu



Infrastruktura drogowa

Udział w rozbudowie i remoncie układu drogowego tak, żeby nowa inwestycja usprawniła ruch drogowy w okolicy



Infrastruktura szkolna

Remont i nowe pomieszczenia dla uczniów jako inwestycja w następne pokolenia



Usługi

Nowe lokale handlowo-usługowe dostępne dla każdego, które zwiększą wygodę codziennego życia i będą budowały lokalną społeczność



Architektura

Przestrzeń dostosowana do współczesnych standardów, poprawiająca komfort i estetykę otoczenia, ale jednocześnie uwzględniająca lokalne potrzeby i tożsamość Witolina

Zrównoważony rozwój i nowoczesne planowanie

Realizacja osiedla w trybie „lex deweloper” pozwoli na lepsze dostosowanie zagospodarowania przestrzennego do dzisiejszych potrzeb mieszkańców Witolina i naturalnych potrzeb związanych z rozwojem miasta. Dzięki tej inwestycji ulica Grochowska 23/31 stanie się nowoczesnym i zielonym miejscem tętniącym życiem! 🌿🏡

NOWY WITOLIN - PLANOWANA INWESTYCJA

 **DEVELIA**

 **lar**
grupa

Osiedle Nowy Witolin to przede wszystkim przemyślana urbanistyka. Otwarty charakter osiedla i połączenie go ciągami pieszymi z otaczającą je zabudową odpowiednio wkomponują projekt w istniejącą tkankę miejską.

Zadrzewione piesze pasáže, place zabaw dla najmłodszych, powierzchnie usługowe i gastronomiczne – wszystko to będzie dostępne dla okolicznych mieszkańców.

Główną ośią komunikacyjną dla pieszych będzie pasaż, zaprojektowany w linii wschód-zachód (ma on pełnić również funkcję drogi pożarowej/serwisowej).

W południowej części inwestycji powstanie powiązanie zielone, które będzie przyjaznym dla mieszkańców łącznikiem pomiędzy ulicami Mglistą i Deblińską.

Nowy Witolin to także wartościowa architektura – modernistyczna, ale współgrająca z tradycją. Geometryczne bryły, naturalne, jasne kolory stanowiące tło do bujnej zieleni – stawiamy na elegancką prostotę.

Wysokość budynków sięga od 4 kondygnacji od południowej strony kwartałów do 7 kondygnacji wzdłuż pierzei ulicy Grochowskiej i 8 kondygnacji jako dominanta wzdłuż ulicy Dęblińskiej.

Duże okna zapewniają dobre doświetlenie lokali.

Każde mieszkanie posiada przestrzeń zewnętrzną w postaci loggi, balkonu lub ogródka.

Inwestycja podzielona będzie na dwa etapy.



Wizualizacja

NOWY WITOLIN - PLANOWANA INWESTYCJA



Przedsięwzięcie zostanie zrealizowane przy zachowaniu następujących parametrów i wskaźników:

POWIERZCHNIA ZABUDOWY

→ 35%

INTENSYWNOŚĆ

→ 2,11

POWIERZCHNIA CAŁKOWITA (BEZ POW. LOGGII, BALKONÓW, TARASÓW)

→ dz. 46 - 10 066 m²

→ dz. 25/3, 25/4 - 34 086 m²

MAX. WYSOKOŚĆ

→ ok. 26 m (8 kondygnacji)

POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNA

→ 30%



WALORY INWESTYCJI



ZIELONE OTOCZENIE

- > **Osiedle otoczone będzie zielenią – projekt przewiduje dużą ilość drzew, krzewów i wysokich traw.**
- > Od strony ulicy Grochowskiej wykorzystany zostanie szpaler z istniejących dużych drzew.
- > Zielone elewacje – zaprojektowano dużą ilość pnączy, szczególnie na elewacji frontowej od ulicy Grochowskiej.
- > Nowa zabudowa będzie przyjazna dla mieszkańców, zarówno zamieszkałych w sąsiedztwie, jak i dla przyszłych mieszkańców osiedla.



Wizualizacja

ZIELEŃ NA TERENIE OSIEDLA

Przyjazne dla mieszkańców osiedle o istotnej roli zieleni - 30% PBC, w tym 11,5% na gruncie rodzimym.

Kompozycje ogrodowe na obszarze całego osiedla, a w szczególności wzdłuż liniowych powiązań zielonych o charakterze lokalnym: dwóch w osi wschód-zachód i łączącego je powiązania północ-południe.

Otwarte przestrzenie dwóch zielonych podwórek wewnętrznych, wraz z placami zabaw.

Skala przejść „na wyciągnięcie ręki” i kontakt z zielenią nadadzą pierwotnego, naturalnego charakteru przestrzeniom wspólnym.

Otwarty charakter podwórek.

Zachowujemy część drzew znajdujących się w południowej części działki, a dwa drzewa znajdujące się w kolizji z planowaną zabudową (z gatunku jarzęb mączny i grab pospolity ‘Fastigiata’) zostaną przesadzone na terenie inwestycji.

Zaprojektowano zieleni izolującą przestrzeń ogródków mieszkaniowych tak, żeby otwarty teren osiedla sprzyjał integracji, a jednocześnie pozwalał na chwilę odpoczynku i prywatności dla osób prowadzących spokojniejszy tryb życia. Łączymy różne style życia, sąsiadów i pokolenia!



Wizualizacja

ZIELEŃ — NOWE NASADZENIA

Zieleń projektowana to gatunki dostosowane do siedliska, odporne na warunki miejskie, cenne przyrodniczo, dające schronienie dla ptaków i drobnych zwierząt.

Drzewa:

- ☑ Projekt zakłada posadzenie ponad 100 drzew. Proponowane gatunki to: klon pospolity, klon czerwony, klon tatarski, grab pospolity odm. kolumnowa, surmia bignoniowa, wiśnia 'Pissardii', wiśnia piłkowana 'Kanzan', jarząb szwedzki lub mączny, lipa drobnolistna.

Krzewy:

- ☑ Wzdłuż ciągów pieszych i na dziedzińcach wewnętrznych zaprojektowano krzewy soliterowe i powierzchnie pokryte niskimi krzewami sadzonymi w zwartych grupach.
- ☑ Przy południowej granicy działki, a także w centralnej części zaplanowano gęste nasadzenia krzewów wysokich, mających stanowić schronienie dla ptaków.
- ☑ W projekcie uwzględniono także rośliny kwitnące atrakcyjne dla owadów: byliny kwitnące, trawy ozdobne, rośliny okrywowe, a także łąkę kwietną.
- ☑ Na dachach budynku zaplanowano nasadzenia rozchodników i niskich krzewów ozdobnych.



ZIELEŃ — PLAN SYTUACYJNY



EKOROZWIĄZANIA

DEVELIA



Projekt zieleni oparty na bioróżnorodności i rodzimych gatunkach.

Domki lęgowe i poidła dla ptaków.

Dachy zielone.

Zwarte, energooszczędne bryły budynków.

Retencja wód opadowych:

- ☑ Zbiorniki retencyjne w garażu podziemnym zapewniające gromadzenie wody deszczowej.
- ☑ Woda deszczowa ze zbiorników będzie wykorzystywana do podlewania zieleni na terenie inwestycji.
- ☑ Dodatkowo zaprojektowano ok. 700 skrzynek rozsączających.
- ☑ Chodniki na gruncie rodzimym zostaną wykonane jako nawierzchnie wodoprzepuszczalne.

Pnącza na elewacjach, poprawiające mikroklimat.



Wizualizacje

BREEAM®

Inwestycja będzie ubiegać się o **certifikat środowiskowy BREEAM** – otrzymanie takiego zaświadczenia jest gwarancją, że inwestycja jest nie tylko komfortowa dla mieszkańców, ale także jej wpływ na środowisko naturalne jest ograniczony.

USŁUGI LOKALNE

W parterach budynków zaprojektowano liczne lokale handlowo-usługowe różnej wielkości (od 40 m² do 133 m²) o łącznej powierzchni ok. 1700 m². Wszystkie lokale przystosowane będą do wprowadzania małej gastronomii.

Planowana różnorodna struktura lokali usługowych ma na celu zaspokojenie większości codziennych potrzeb mieszkańców osiedla i mieszkańców najbliższej okolicy oraz tchnięcie życia w tej części dzielnicy.

Strefę usług skomponowano ze ścieżkami pieszymi, **uwzględniając kierunki najbardziej uczęszczane.**

- ☑ Usługi zlokalizowane zostaną w parterach od strony ulic Grochowskiej, Dęblińskiej i Mglistej.
- ☑ Przy wejściach do osiedla od strony ulicy Grochowskiej i Dęblińskiej powstaną przyjazne place miejskie z usługami na parterach.



Wizualizacja

DOSTĘPNOŚĆ I OTWARTOŚĆ



Teren otwarty, **bez ogrodzeń**, połączony przestrzennie z otaczającą zabudową.



Między budynkami **kameralne, ogólnodostępne przejścia w zieleni z ławkami** sprzyjającymi rekreacji.



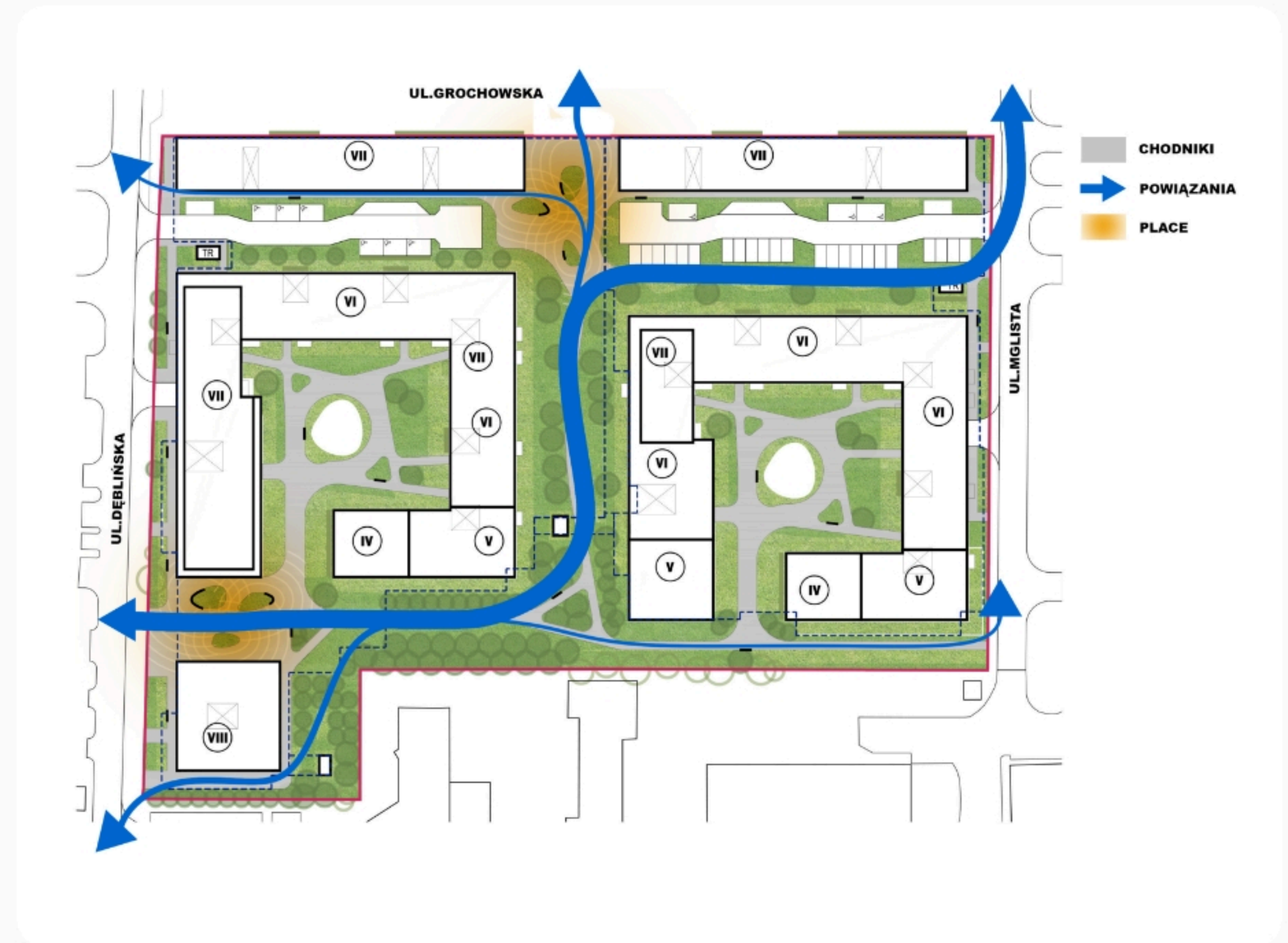
Przestrzenie ogólnodostępne **dostosowane będą do potrzeb różnych grup użytkowników** oraz osób niepełnosprawnych.



Otwarte przestrzenie dwóch podwórek wewnętrznych wraz z placami zabaw (każdy z nich będzie miał powierzchnię 100 m kw.) Dzięki takiemu rozwiązaniu rodzice mogą obserwować dzieci z okien mieszkań, a zabudowa dookoła stanowi bufor akustyczny dla hałasu.



Bogata oferta rozkładów i metraży mieszkań będzie dostosowana do potrzeb różnych grup społecznych – singli, małych i dużych rodzin, osób starszych.





Obsługa inwestycji od ul. Mglistej i ul. Dęblińskiej.

Ograniczenie ruchu kołowego na rzecz pieszych i rowerzystów.

Realizacja pasażu głównie pieszego (ograniczenie ruchu kołowego tylko do miejsc postojowych ogólnodostępnych oraz jako droga serwisowa/pożarowa) zaprojektowanego w osi wschód-zachód.

Uwzględniono m.in.:

- ☑ Bezpieczne przejścia dla pieszych.
- ☑ Chodniki pomiędzy kompleksem mieszkalnym i kulturalno-usługowym.
- ☑ Strefę do parkowania dla rowerów.
- ☑ Ograniczenie prędkości ruchu.
- ☑ Wjazd na drogę pożarową oraz dostęp zaopatrzenia do lokali usługowych zaprojektowany pomiędzy budynkami z wjazdem.



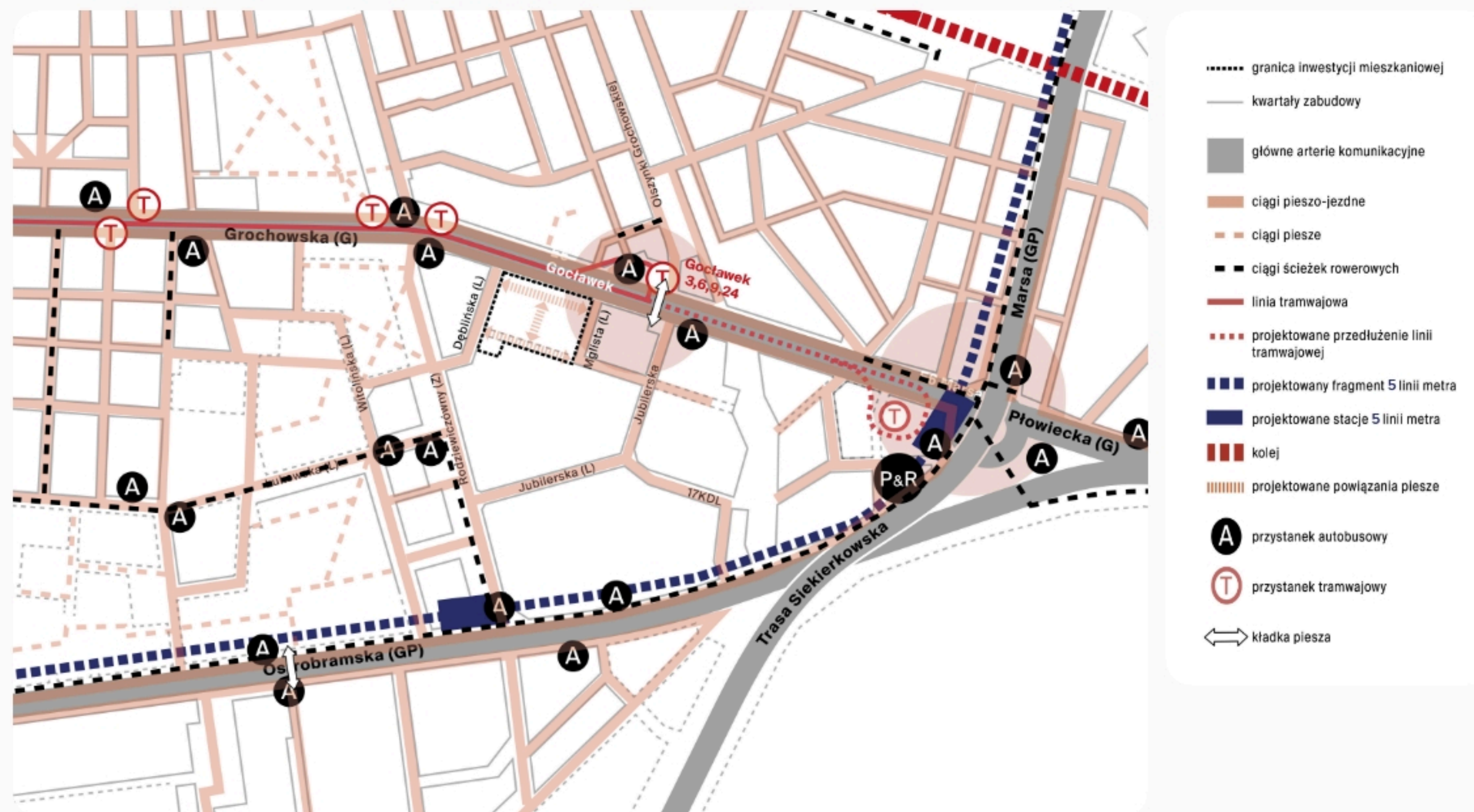
Wizualizacja

KOMUNIKACJA ZEWNĘTRZNA

Wzdłuż ulicy Grochowskiej kursują linie tramwajowe nr 3, 6, 9 i 24 z przystankiem w okolicy skrzyżowania ul. Grochowskiej z ul. Rodziewiczówny. Niedaleko funkcjonuje również pętla tramwajowa Gocławek.

Wzdłuż większych dróg w okolicy (Grochowska, Ostrobramska itp.) kursują również liczne linie autobusowe.

W odległości ok. 550 m od granic inwestycji planowane są dwa przystanki linii metra nr 5, która ma przebiegać wzdłuż ul. Ostrobramskiej.

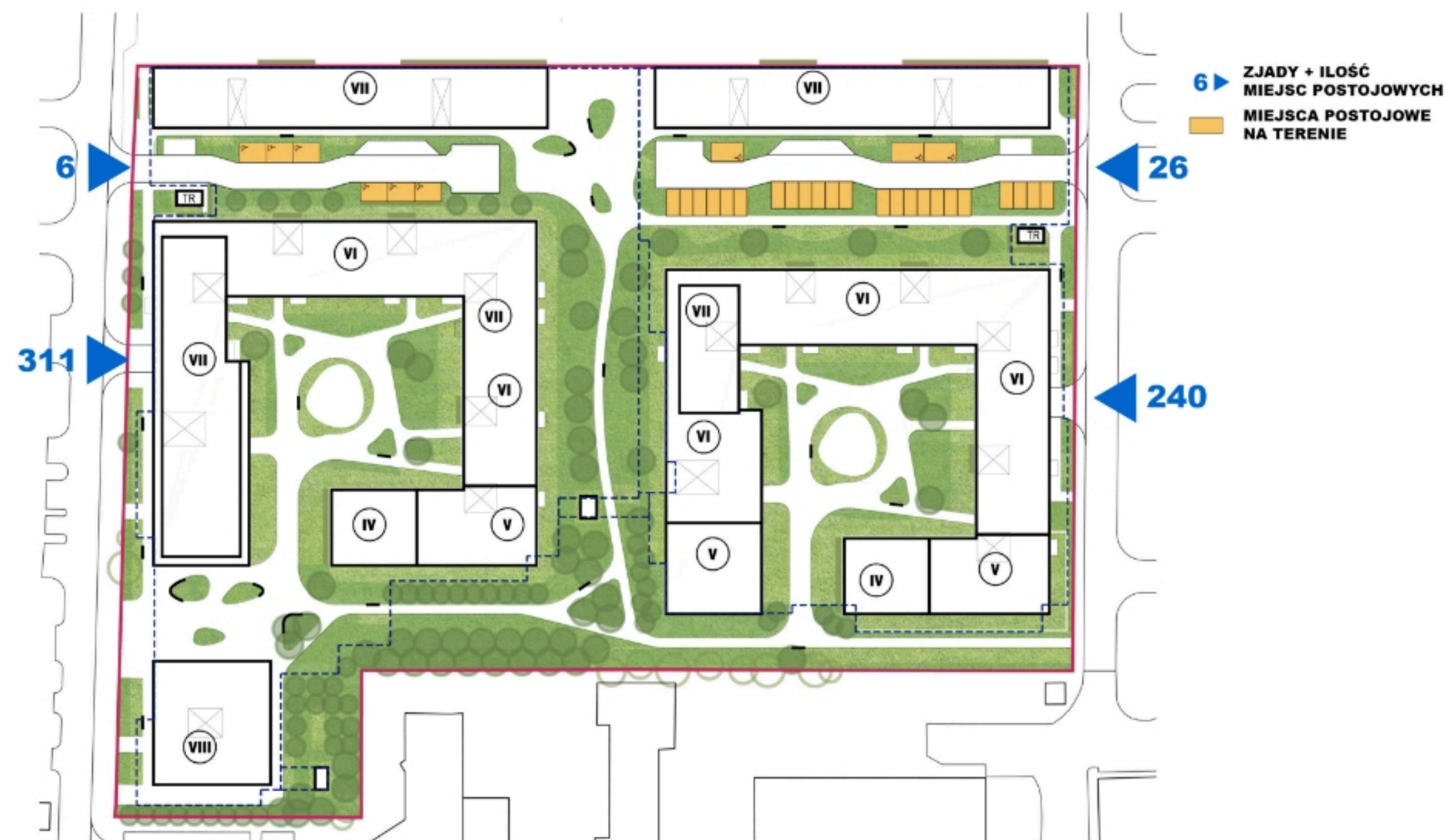


Miejsca postojowe dla samochodów i garaże:

- ☑ Miejsca postojowe dla samochodów mieszkańców (jedno na każde mieszkanie) zostały zaprojektowane w garażu podziemnym, uwalniając tym samym przestrzeń na poziomie terenu dla zieleni.
- ☑ Wjazd na parking podziemny będzie odbywał się za pośrednictwem dwóch wjazdów.
- ☑ Na terenie znajdzie się 30 miejsc ogólnodostępnych dla gości oraz użytkowników usług. Część z nich jest dostosowana do potrzeb osób z niepełnosprawnościami.

Miejsca na rowery:

- ☑ Na poziomie terenu zlokalizowane zostaną stojaki rowerowe, a w garażu podziemnym powstaną roweroownie, aby parkowanie rowerem było łatwe i dostępne.



- > **Układ urbanistyczny został zaprojektowany tak, aby zminimalizować hałas generowany przez ulicę Grochowską.**
- > Elewacje i okna od strony ruchliwych ulic będą miały zwiększone parametry izolacyjności akustycznej.
- > 7-kondygnacyjne budynki od strony ulicy Grochowskiej, z elewacją częściowo pokrytą pnączami, utworzą barierę akustyczną.
- > Izolacja akustyczna i obudowy wjazdów do garaży oraz zewnętrznych miejsc parkingowych ograniczą hałas generowany przez auta.



INWESTYCJA W LICZBACH



INWESTYCJA W LICZBACH



LICZBA ETAPÓW	2
POW. ZABUDOWY [%]	35%
MAX. WYSOKOŚĆ ZABUDOWY	26 m (VIII kondygnacji)
POW. BIOLOGICZNIE CZYNNA	30%
IŁOŚĆ NASADZONYCH DRZEW NA TERENIE INWESTYCJI	117
INTENSYWNOŚĆ	2,11
SUMA PU [m ²]	31129
PUM	29440
PUU	1689
LICZBA MIESZKAŃ	552
LICZBA MIEJSC POSTOJOWYCH DLA SAMOCHODÓW	552 + 30 ogólnodostępnych
LICZBA MIEJSC POSTOJOWYCH DLA ROWERÓW	1104
IŁOŚĆ PLACÓW ZABAW	2



DZIĘKUJEMY ZA PAŃSTWA UWAGĘ!