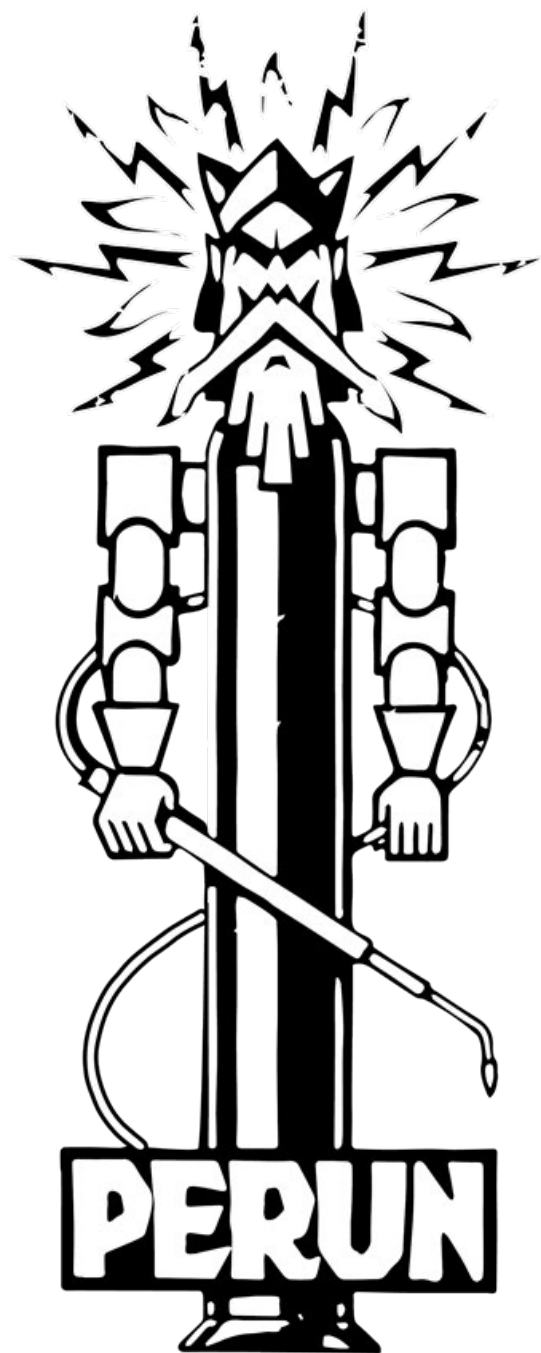




WVAA

FABRYKA PERUN KONCEPCJA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

MATERIAŁ INFORMACYJNY
DOTYCZĄCY ZMIAN DO KONCEPCJI

UL. GROCHOWSKA 301/305
PRAGA-POŁUDNIE, WARSZAWA

Warszawa 2023-05-11

Szanowni Państwo,

Niniejszym przedstawiamy prezentację zmian wprowadzonych do wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, obejmującej teren dawnej Warszawskiej Fabryki Sprzętu Spawalniczego Perun wraz z inwestycją towarzyszącą z dnia 9 lutego 2023 r., zmodyfikowanego w dniu 19 kwietnia 2023 r.

Modyfikacja koncepcji architektoniczno-urbanistycznej polegała na istotnym zmniejszeniu skali projektu, poprzez obniżenie wysokości parteru o 1,5 m oraz usunięcie VII kondygnacji w części A i D oraz VI kondygnacji w części E. Szczegóły ujęte są w prezentacji.

W wyniku tego inwestycja została zmniejszona o ok. 1 tys. mkw powierzchni użytkowej mieszkań, przy zachowaniu niezmięnionej liczby miejsc postojowych, przez co poprawił się wskaźnik miejsc postojowych dla mieszkań.

Zmniejszyła się również maksymalna **wysokość zabudowy z 24,5 m do 20 m**, co oznacza zgodność pod względem tego parametru z założeniami obowiązującego planu miejscowego dla zabudowy od ul. Grochowskiej.

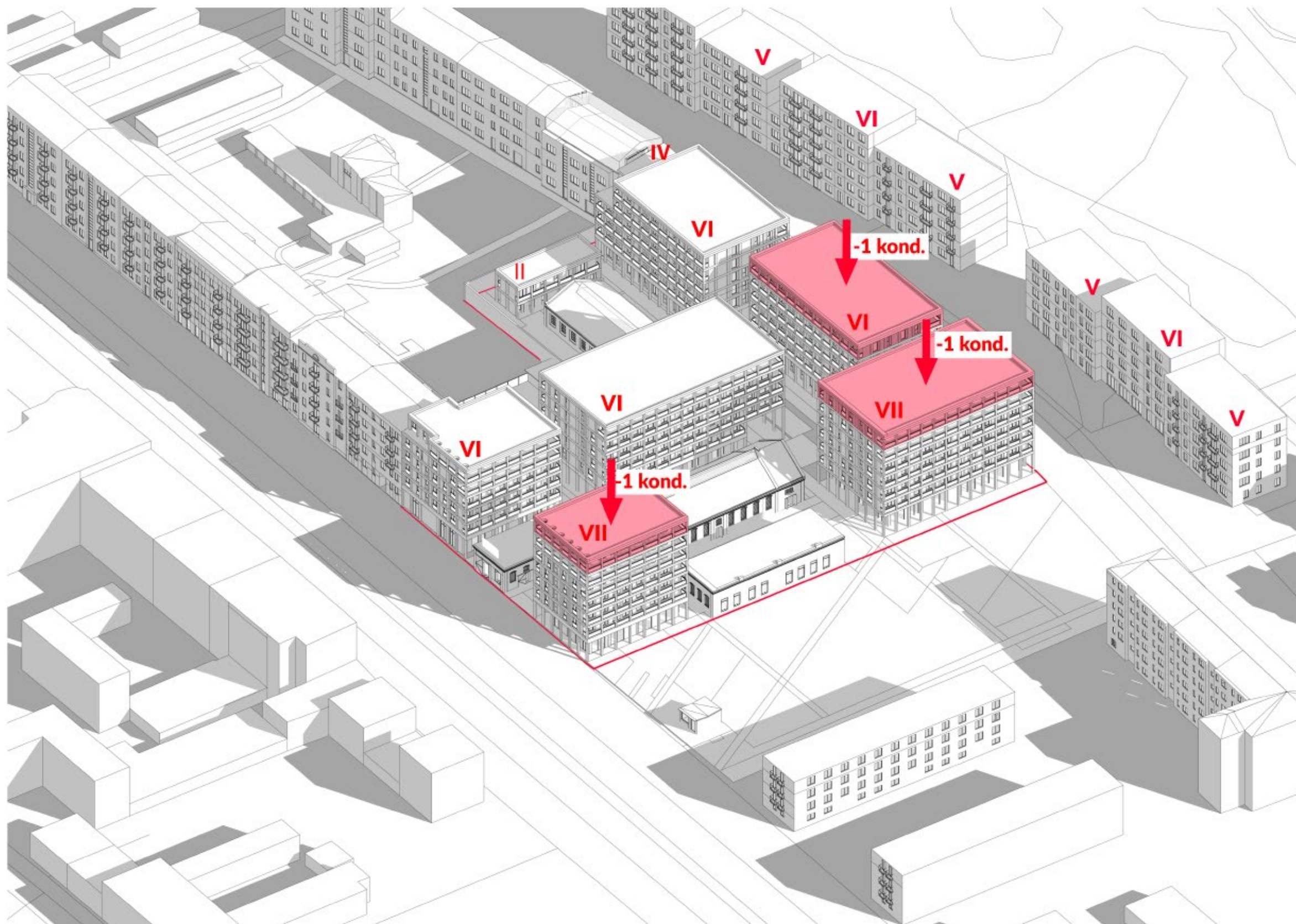
Dowiązując się do pierzei ul. Grochowskiej nowa zabudowa została obniżona do **VI kondygnacji (20 m)** i dostosowana tym samym do wysokości sąsiadujących kamienic. Obniżenie zabudowy od ul. Stanisława Augusta **do V i VI kondygnacji (17 i 20 m)** stanowi zaś bezpośrednie nawiązanie do sąsiedniej zabudowy tj. budynku Rezydencji St. Augusta (nr 71), która ma V i VI kondygnacji oraz dodatkową VII kondygnację techniczną.

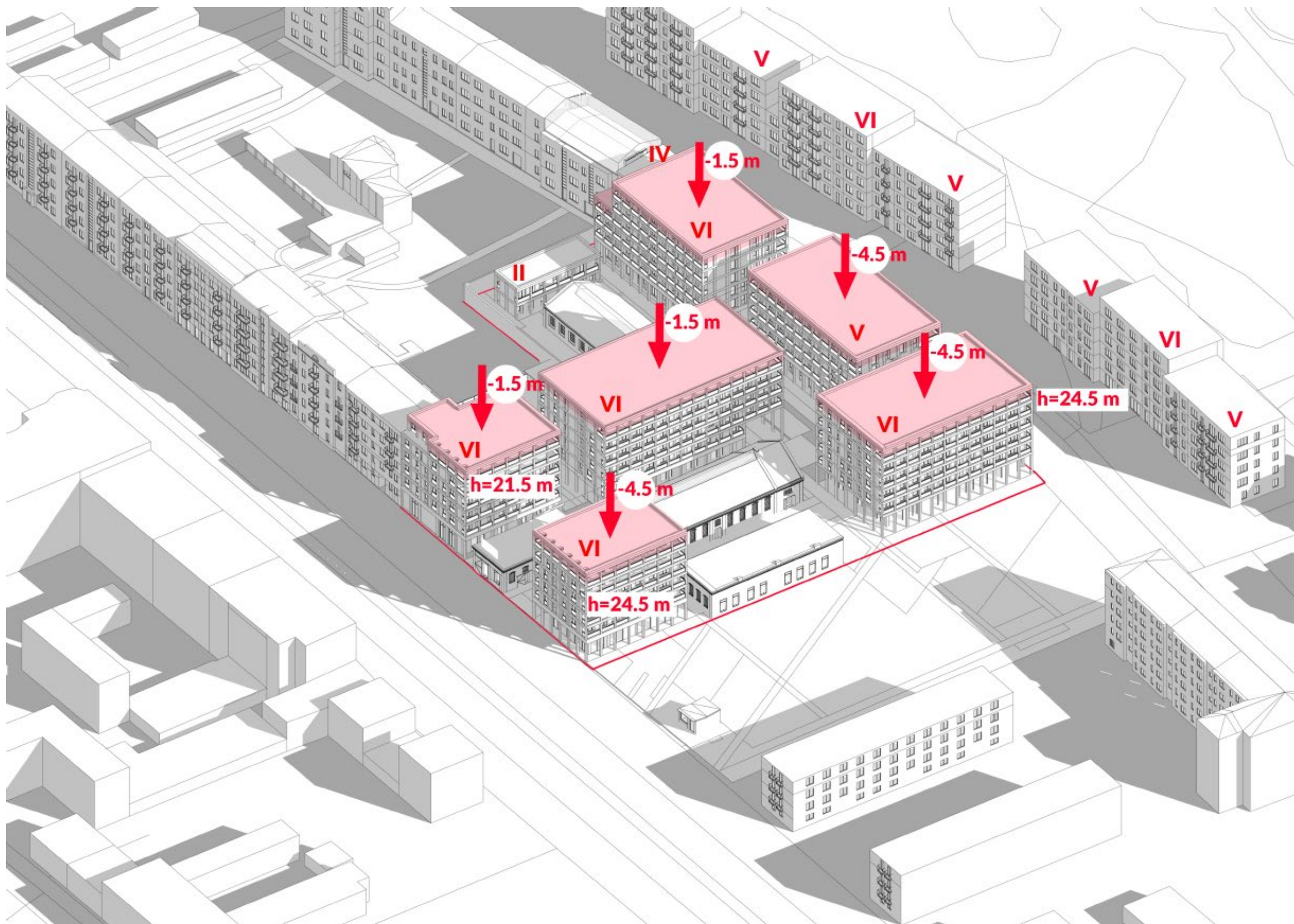
W prezentacji na stronie 10 pokazujemy zmianę parametrów projektu w stosunku do wniosku z 9 lutego oraz parametry końcowe dla aktualnej koncepcji oraz dla widełek, które wymagane są przez Ustawę o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

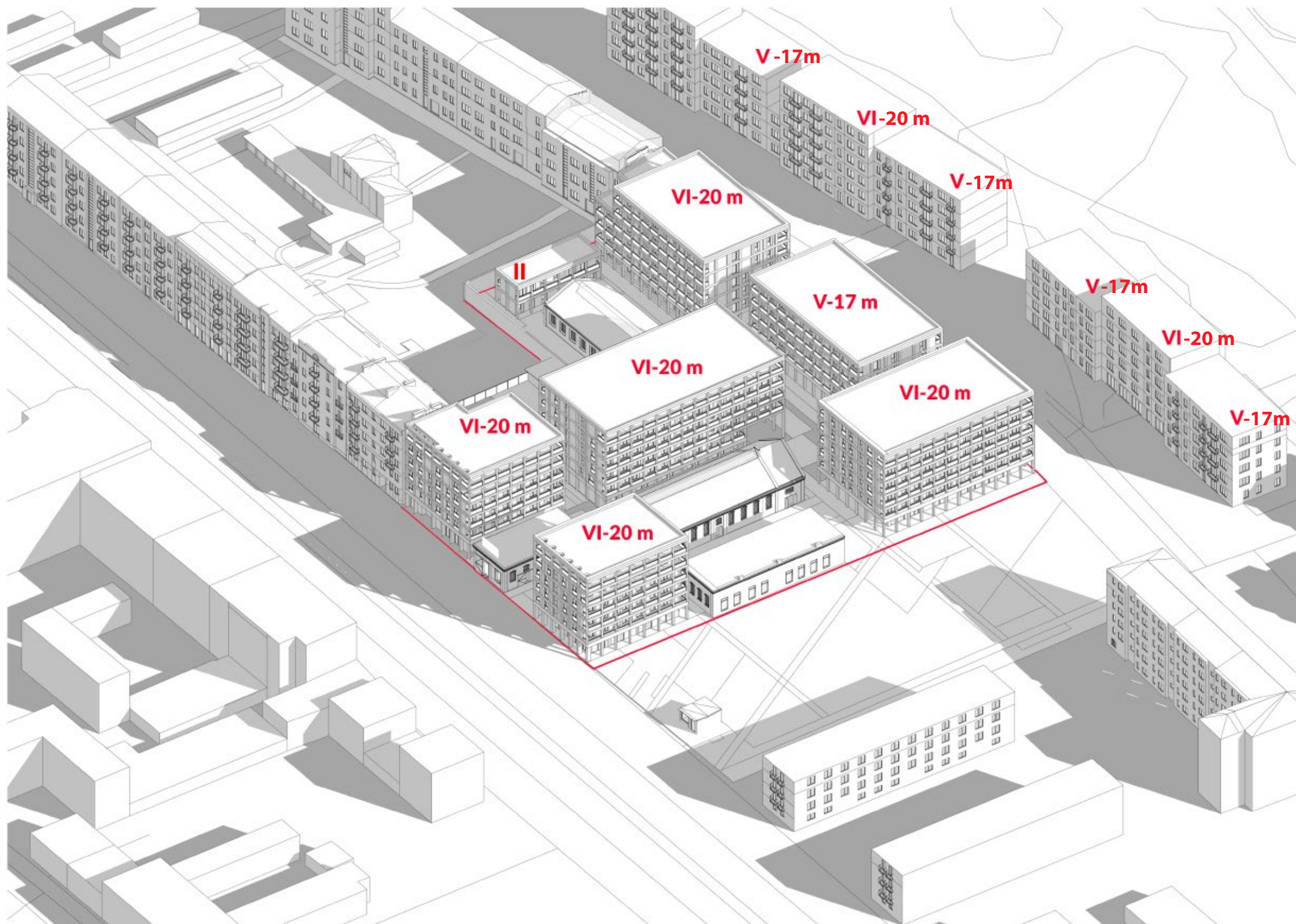
Wprowadzone zmiany były podyktowane wnioskami na temat projektu zgromadzonymi w toku jego opiniowania.

Pomimo zmniejszenia skali inwestycji zrealizujemy zobowiązania do przekazania lokalu oświatowego z dodatkowym wyposażeniem i terenem rekreacji, do realizacji inwestycji drogowej oraz do zagospodarowania sąsiadującego terenu zieleni, wierząc, że inwestycje te przyczynią się do poprawy jakości życia okolicznych mieszkańców.

Jako inwestor włożyliśmy wiele wysiłku, aby sprostać oczekiwaniom lokalnej społeczności oraz instytucji opiniujących projekt. Uważamy, że zmieniona koncepcja stanowi daleko idący kompromis pomiędzy zgłoszonymi uwagami, ekspozycją zabytków oraz minimalnymi parametrami umożliwiającymi uruchomienie projektu.









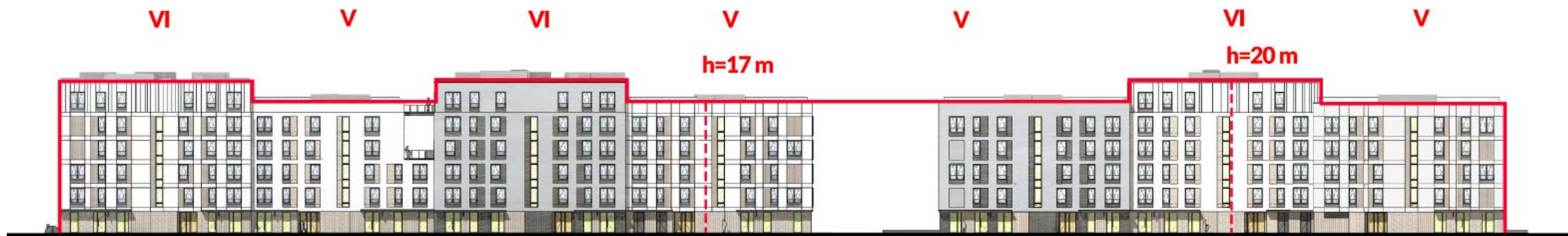
OBNIŻENIE WYSOKOŚCI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ

WIDOK OD UL. GROCHOWSKIEJ



OBNIŻENIE WYSOKOŚCI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ

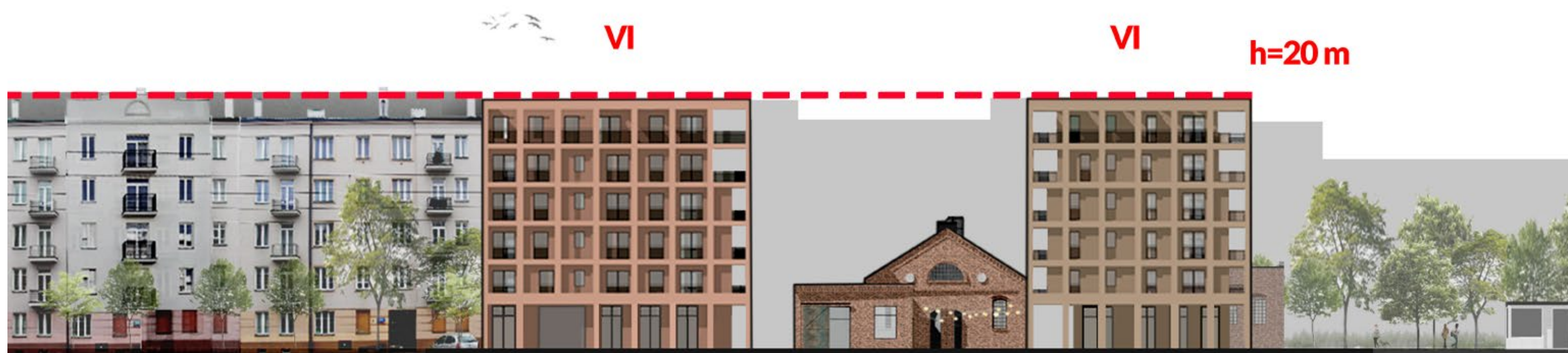
WIDOK OD UL. GROCHOWSKIEJ



WIDOK PÓŁNOCNEJ PIERZEI OD UL. STANISŁAWA AUGUSTA Z REZYDENCJĄ STANISŁAWA AUGUSTA 71



WIDOK POŁUDNIOWEJ PIERZEI OD UL. STANISŁAWA AUGUSTA Z PROJEKTOWANĄ INWESTYCJĄ MIESZKANIOWĄ



WIDOK PÓŁNOCNEJ PIERZEI OD UL. GROCHOWSKIEJ Z PROJEKTOWANĄ INWESTYCJĄ MIESZKANIOWĄ

					WIDEŁKI WE WNIOSKU	
	było	jest	zmniejszenie		min	max
powierzchnia użytkowa razem	15 544	14 501	1 004	7%	13 900	15 700
powierzchnia użytkowa mieszkań	13 576	12 533	1 044	8%	12 000	13 500
powierzchnia użytkowa usług	1 968	1 968	0	0%	1 900	2 200
intensywność z loggiami	2,8	2,6	0,2	7%	2,5	2,7
intensywność bez loggi	2,4	2,2	0,2	7%	2,1	2,3
max wysokość	24,5	20,0	4,50	18%		

Najbardziej aktualna wersja koncepcji. W ramach wniosku o ULIM parametry inwestycji prezentowane są w wymaganej formie dla maksimum i minimum poszczególnych wartości.



WIDOK INWESTYCJI OD UL. GROCHOWSKIEJ



WIDOK INWESTYCJI OD UL. GROCHOWSKIEJ



WIDOK INWESTYCJI OD ZIELONEGO SKWERU



WIDOK INWESTYCJI OD UL. STANISŁAWA AUGUSTA



WIDOK INWESTYCJI OD UL. GROCHOWSKIEJ



WIDOK INWESTYCJI OD PODWÓRKA BUDYNKU SĄSIEDNIEGO



WIDOK INWESTYCJI OD UL. GROCHOWSKIEJ