

Warunki gruntowo-wodne

Na podstawie analizy warunków gruntowo-wodnych panujących w okolicy omawianego terenu, należy założyć, że przedmiotowy teren cechuje się prostą budową geologiczną. Najprawdopodobniej teren działki buduje piaszczysty poziom glebowy przykryty ok. 0,5 m warstwą humusu. Dominują piaski średnio i drobnoziarniste stanowiące podstawowe wypełnienie dawnej Doliny Środkowej Wisły. Poziom wód gruntowych jest głęboko pod powierzchnią terenu. Są to cechy geologiczne bardzo korzystne dla budownictwa. Nie ma również przeciwwskazań uniemożliwiających wykonywanie kondygnacji podziemnych. Dokładne dane geologiczne zostaną opracowane na podstawie szczegółowych badań gruntowych.

▣ Struktura funkcjonalna zabudowy i zagospodarowania terenu

Na przedmiotowym terenie projektuje się zespół zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej składający się z trzech budynków oznaczonych B1, B2, B3. Garaż na samochody osobowe zaprojektowano jako podziemny usytuowany pod budynkami oraz od strony ulicy Stefana Żeromskiego. Zabudowa pełni tylko funkcję mieszkaniową. Nie projektuje się funkcji usługowej. W budynku B2 zlokalizowanym przy ul. Stefana Żeromskiego zaprojektowano 36 mieszkań. W budynku B1 są 22 mieszkania a w B3 24 mieszkania. Łącznie zatem na osiedlu przewiduje się 82 mieszkania. W strefie wejściowej każdego obiektu u zaprojektowano wiatrołap, klatkę schodową i windę zapewniającą dostęp na wszystkie poziomy. Na każdej kondygnacji znajduje się od dwóch do pięciu mieszkań. Wszystkie budynki posiadają cztery kondygnacje nadziemne. Ich wysokość mierzona od poziomu terenu przy wejściu do kalenicy dachu wynosi max. 14 m. Bardzo ważnym elementem zespołu jest wewnętrzny dziedziniec pełniący funkcję miejsca spotkań dla dorosłych oraz miejsca zabaw dla dzieci. Bloki mieszkalne zlokalizowane są wśród projektowanej zieleni średniej i wysokiej, co zapewnia poczucie kontaktu i obcowania z naturą. Ponadto projektuje się uzupełniająco zielenią niską na skarpach i stropodachu garażu oraz wzdłuż ciągów pieszych. Zagospodarowanie terenu uzupełniają: altana śmietnikowa, stacja transformatorowa, parking zewnętrzny oraz utwardzone dojścia i dojazdy zapewniające wewnętrzną komunikację. Całość planuje się ogrodzić estetycznym ogrodzeniem wraz z furtkami i bramami wjazdowymi w jednolitej pasującej do estetyki całego założenia stonowanej kolorystyce.

▣ Układ urbanistyczny zespołu zabudowy i kompozycji architektonicznej obiektów

Układ trzech budynków (B1, B2, B3) ustawionych w kształcie litery „U” tworzy pierścień zabudowy zlokalizowany po obwodzie nieruchomości od strony północnej, wschodniej i południowej. Taka lokalizacja pozostawia w środku nieruchomości duży teren. Ideą takiego założenia było pozostawienie niezabudowanego miejsca, wewnętrznego zielonego dziedzińca, służącego mieszkańcom do spotkań, wypoczynku i zabaw. Takie rozplanowanie zabudowy z jednej strony zamyka „wnętrze” osiedla i daje możliwość zachowania prywatności mieszkańców oraz tworzenia się wzajemnych relacji sąsiedzkich z drugiej strony zaś, buduje zewnętrzne ramy dla miejskich ulic i zamyka przestrzeń publiczną. Obwodowo zlokalizowana zabudowa mieszkaniowa doskonale wypełniła to zadanie. Powstać więc może osiedle z „zielonym dziedzińcem” w jego centralnej części, który od strony zachodniej jest „przymknięty” przez istniejący na sąsiedniej działce efektowny drewniany dwukondygnacyjny budynek mieszkalny w stylu „Świdermajer”. W ten sposób projektowane obiekty dopełniają kwartał i wpisuje się w istniejącą zabudowę. To dopasowanie uzasadnione jest nie tylko „przestrzennie”, ale również „estetycznie”. Projektowane budynki harmonizują z estetyką istniejącej zabytkowej zabudowy poprzez zapożyczenia detali i materiałów. Są one twórczym dopasowaniem stylu „Świdermajer” do współczesnych wymogów użytkowych i technologicznych. Frontowe elewacje w części drewniane są bogato zdobione. Dominującym kolorem jest biel, która ma historyczne

uzasadnienie. Całość uzupełniają ciemne wstawki oraz grafitowe obróbki blacharskie i dach. Elewacje szczytowe oraz tylne utrzymane są w tej samej kolorystyce, ale są bardziej współczesne, lecz zawierają również nawiązania do tradycji budowlanej Otwocka. Wyróżniają się tu betonowe odciski detali architektonicznych podpatrzonych w okolicy. W nowoprojektowanych budynkach przenikają się dwa nurty: dawny i współczesny, tworzące spokojną i wywarzoną oraz spójną całość.

▣ Przebieg głównych elementów sieci uzbrojenia terenu oraz dróg publicznych i wew. niezbędnych dla obsługi proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu

Sieci uzbrojenia terenu

W przylegających do terenu inwestycji ulicach istnieje pełne uzbrojenie. W związku z powyższym planowany zespół zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej może powstać na bazie istniejących sieci i nie ma konieczności budowy nowych. Planuje się wykonanie przyłącza kanalizacyjnego, wodociągowego, gazowego i teletechnicznego zarówno od strony ulicy Stefana Żeromskiego jak i ulicy Willowej. Przyłącze elektroenergetyczne planowane jest od strony ulicy Willowej. Zasilenie w energię elektryczną wymagać będzie, po uzgodnieniu jej lokalizacji z gestorem sieci, budowy stacji transformatorowej na terenie osiedla.

Drogi publiczne i wewnętrzne

Przedmiotowy teren posiada od strony północno - zachodniej bezpośredni dostęp do ulicy Willowej, a od strony południowo - wschodniej do ulicy Stefana Żeromskiego. Projekt zakłada zjazd na teren osiedla z obu ulic. Od strony ulicy Willowej planowane są dwa zjazdy do garażu podziemnego umożliwiając w ten sposób rozdzielenie ruchu mieszkańców przyjeżdżających i wyjeżdżających. Od strony ulicy Stefana Żeromskiego planowany jest natomiast zjazd na parking zewnętrzny dla gości. W ten sposób zapotrzebowanie na miejsca postojowe będzie zaspokojone i nie będzie potrzeby parkowania na okolicznych ulicach wokół osiedla. Na terenie omawianego terenu przewidziano utwardzone dojścia do budynków, altany śmietnikowej, miejsca spotkań dorosłych, placu zabaw dla dzieci i parkingów zewnętrznych. Przewiduje się nawierzchnie utwardzone z uszlachetnionych płyt betonowych.

Miejsca postojowe

W garażu podziemnym zapewniono 109 miejsc parkingowych a na zewnętrznym parkingu od strony ulicy Stefana Żeromskiego dodatkowo 20 miejsc postojowych. W sumie na terenie osiedla można zaparkować łącznie 129 samochodów osobowych. Wskaźnik parkingowy wynosi 1,57 miejsca postojowe na mieszkanie.

▣ Etapy realizacji proponowanej zabudowy

Nie przewiduje się etapowania inwestycji. Zespół zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przy ulicy Willowej planuje się wybudować w jednym etapie.

▣ Powiązania przestrzenne planowanej inwestycji z terenami otaczającymi

Od strony ulicy Stefana Żeromskiego budynek B2 tworzy pierzeję zabudowy usytuowaną w odległości ok. 17-20. Takie ustawienie budynku porządkuje przestrzeń uliczną na tym fragmencie i wprowadza ład. Tak zainicjowana linia zabudowy może być kontynuowana w przyszłości na działkach zarówno po tej samej stronie ulicy jak i po przeciwnej. Wejścia na osiedle zaprojektowano zarówno od strony ulicy Stefana Żeromskiego jak i od strony ulicy Willowej. Bliskość centrum miasta, głównych budynków użyteczności publicznej, rekreacyjnych terenów