

OPIS TECHNICZNY
do projektu planu zagospodarowania terenu

**REWALORYZACJA TERENU OTOCZENIA MIEJSKIEGO CENTRUM
KULTURY „KASYNO” W PIONKACH
na nieruchomości przy ul. Zakładowej nr 7**

1. Przedmiot i zakres opracowania .

Przedmiotem opracowania jest projekt planu zagospodarowania terenu pod nazwą Rewaloryzacja terenu otoczenia Miejskiego Centrum Kultury „KASYNO ” wraz z projektami branżowymi :

- projekt drogowo-budowlany (wraz z projektem odwodnienia terenu)
- oświetlenie terenu przy ul. Zakładowej 7
- projekt zieleni

Powierzchnia opracowania terenu (brutto) wynosi:

	<u>ogółem:10390,00m²=1,0390ha</u>
w tym pow. ulic miejskich:	razem: <u>2811,00m²</u>
ul. Zakładowa (fragment)	<u>1755,00m²</u>
ul. Węglowa (fragment)	<u>1056,00m²</u>

Powierzchnia opracowania terenu netto wynosi:

pow. Nieruchomości przy ul. Zakładowej 7 razem: 7579,00m²=0,7579ha

dz. nr ew. 1468/38	4383,00m ²
dz. nr ew. 1468/196	996,00m ²
dz. nr ew. 1468/236	402,00m ²
dz. nr ew. 1468/237	125,00m ²
dz. nr ew. 1468/238	1673,00m ²

Ze względów praktycznych w dokumentach Gminy Miasta Pionki , między innymi w aktualnym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Miasta Pionki ww nieruchomość przy ul. Zakładowej 7 występuje jako „działka nr ew. 1468/38” o charakterze zbiorczym
Zakres rewaloryzacji obejmuje teren ww działki nr ew. 1468/38 (zbiorczej) , o powierzchni 0,7579ha , stanowiącej własność Gminy Miasta Pionki.

2. Podstawa opracowania.

- Umowa – zlecenie Inwestora nr 3420/11/2010 z dnia 07.05.2010r
- Wypis i wyrys z Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Pionki , uchwalonego uchwałą Rady Miasta Pionki nr XIII/153/03 , z dnia 24 października 2003r.
- Decyzja o pozwoleniu na budowę na remont budynku MCK „KASYNO” w Pionkach + 2 załączniki uzgodnień Mazowieckiego Konserwatora Zabytków – Delegatura w Radomiu.
- Aktualna mapa geodezyjna sytuacyjno-wysokościowa (cyfrowa) - do celów projektowych. Miasto Pionki. Sekcja 7.156.26.924.
- Wizja lokalna w terenie.
- Inwentaryzacja dla celów projektowych

3. Lokalizacja.

Istniejący obiekt MCK „KASYNO” , jako budynek wolno stojący usytuowany jest południowo – wschodniej stronie skrzyżowania ulic Zakładowej i Węglowej a więc w południowej części obecnego Śródmieścia Miasta Pionki przylegającej do dwutorowej linii kolejowej PKP relacji Radom – Dęblin przebiegającej średnicowo przez obszar miasta z przystankiem Pionki Zachodnie dla ruchu osobowego.

Obiekt MCK „KASYNO” położony jest na skraju zainwestowania miejskiego , w bliskim sąsiedztwie Wejścia Głównego do b. Wytwórni Chemicznej „PRONIT” i komunikacyjnie powiązany jest z ulicami ruchu lokalnego: Harcerską , Węglową i Zakładową z ul. Radomską przebiegającą wzdłuż ww torów kolejowych.

4. Rys historyczny.

Rejon ten powszechnie uznawany jest za kolebkę rozwoju gospodarczego i przestrzennego w okresie międzywojennym w ramach Centralnego Okręgu Przemysłowego (COP). Ww obiekt „KASYNA” został wybudowany w 1925r wg projektu architekta francuskiego (Autor nieznany) , jako tzw. obiekt towarzyszący o funkcjach społeczno – socjalnych wraz z realizacją ww Zakładów Przemysłowych i ze względu na wysokie walory architektoniczne został wpisany do ewidencji jako budynek o charakterze zabytkowym na terenie Miasta Pionki.

5. Stan istniejący.

5.1. Aktualne przeznaczenie terenu otaczającego budynek MCK „KASYNO” w strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta Pionki.

- Aktualnie teren otaczający obiekt MCK „KASYNO” znajduje się w obrębie południowej części Śródmieścia Pionek o charakterze usługowo – mieszkaniowym jako odrębnej jednostki urbanistycznej obsługującej społeczność Miasta Pionki i jego strefy podmiejskiej. Z powyższych względów docelowa rewaloryzacja otoczenia obiektu MCK „KASYNO” realizowana równolegle wraz z remontem kapitalnym tego budynku jest niezbędna i uzasadniona ze względów społecznych i reprezentacyjnych jako obiekt użyteczności publicznej a otaczająca go wielofunkcyjna otwarta przestrzeń publiczna będzie posiadać charakter rekreacyjny dla wypoczynku świątecznego i codziennego dla mieszkańców miasta. Ponadto docelowo obiekt MCK będzie stanowił atrakcyjny punkt programu Miasta Pionki ,na szlakach turystycznych w rejonie Puszczy Kozienieckiej.

5.2. Zabudowa istniejąca w sąsiedztwie nieruchomości MCK.

-od strony półn.-wsch. nieruchomość sąsiaduje z terenem Ośrodka Szkoleniowego w Pionkach Komendy Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej w Warszawie.

-od strony półd. – wsch. , zespół budynków, indywidualnych garaży wieloboksowych dla samochodów osobowych.

-od strony półd.-zach. , z ul. Węglową, po przeciwległej stronie tej ulicy znajduje się teren b. zakładu Wytwórni Chemicznej „Pronit” z dwukondygnacyjną zabudową administracyjno- socjalną.

-od strony półn. - zach. , z ul. Zakładową , po przeciwległej stronie tej ulicy znajduje się teren osiedlowy z pięciokondygnacyjną zabudową mieszkaniową.

6. Komunikacja istniejąca i projektowana dla ruchu kołowego

Jezdnie i chodniki ulic otaczających teren MCK - bez zmian z wyjątkiem konieczności wprowadzenia pasa bezpieczeństwa wzdłuż ul. Zakładowej oraz usytuowania po przeciwległej

stronie tej ulicy, jednorzędowej zatoki parkingowej dla samochodów osobowych, wraz z budową chodnika dla pieszych wzdłuż ul. Węglowej – w granicach opracowania oraz propozycja wybudowania zatoki postojowej dla autobusów turystycznych i szkolnych - poza granicami opracowania.

7. Odwodnienie istniejące i projektowane.

Odprowadzenie wód opadowych w granicach opracowania – powierzchniowe i do wpustów zlewni drogowej otaczających ulic, należy uzupełnić kanalizacją deszczową wokół budynku dla odprowadzenia wód opadowych z układu rynien i rur spustowych wielospadowych dachów oraz tarasów parteru i piętra budynku MCK (KASYNO).

8. Oświetlenie istniejące i projektowane.

W ramach rewaloryzacji należy dokonać pełnej rekonstrukcji zachowanych pierwotnych dwóch stylowych kandelabrow na słupach żeliwnych z rdzeniem stalowym oraz modernizacją opraw oświetlenia jako trójramiennych lampionów z nietłukącego tworzywa. Wzdłuż chodników dla pieszych i wzdłuż linii zabudowy, typowe oprawy jednopłomieniowe jw na stylowych słupach żeliwnych o charakterze parkowym w granicach nieruchomości otaczającej budynek MCK, – poza granicą opracowania niniejszego projektu zagospodarowania terenu, bez zmian.

9. Zieleń istniejąca i projektowana.

Istniejąca zieleń wysoka składa się głównie z gatunków drzew o charakterze zbliżonym do środowiska leśnego (pospolite- sosny, jesiony, olcha i samosiewy – klony jesionolistne) częściowo zdewastowane, niepielęgnowane, o znacznym stopniu zużycia technicznego. Projektuje się częściowe uzupełnienie drzewostanu, uporządkowaniu niskiej zieleni trawiastej na terenie przestrzeni biologicznie czynnej i jednocześnie bezpośrednio wokół budynku w pasie szerokości 3-5m wprowadza się zieleń ozdobną w postaci krzewów liściastych i iglastych oraz bylin, ze względów estetycznych, reprezentacyjnych i naturalnego zabezpieczenia obiektu. Placyk gospodarczy z trzema pojemnikami typu „Koliber” należy otoczyć żywopłotem formowanym (ligustr posp.). Wzdłuż granicy pld.- wsch. z terenem zespołu garażowego wysoki żywopłot formowany grabowy (do 6m), dla celów izolacyjnych.

10. Projektowane główne elementy zagospodarowania terenu oraz nawierzchnie i detale urbanistyczno-architektoniczne

Opracowany projekt zagospodarowania rewaloryzacji terenu otoczenia MCK „KASYNO”, wraz z projektami wykonawczymi branżowymi, drogowo-budowlanym, instalacji elektrycznej oświetleniowej i przebudowy zieleni, stanowić będzie podstawę do uzyskania pozwolenia na budowę i kompleksową realizację tej inwestycji pod nazwą **“Rewaloryzacja Terenu Otoczenia Miejskiego Centrum Kultury w Pionkach”**.

W nawiązaniu do ustaleń i uzgodnień projektowych zaprojektowano następujące główne elementy ww zagospodarowania, w oparciu o główną oś kompozycyjną całości tego zamierzenia inwestycyjnego, przebiegającą w nawiązaniu do warunków lokalnych jako przedłużenie osi wzdłużnej istniejącego budynku MCK, jako dominatą urbanistyczną z ekspozycją widokową od strony wjazdu z ul. Zakładowej, będącej jednocześnie główną ulicą w tym rejonie, równoległą do ul. Radomskiej. Zagospodarowanie przestrzeni publicznej w otoczeniu ww budynku MCK docelowo powinno uzyskać charakter skweru miejskiego, z rozwinięciem układu kompozycyjnego uwzględniającego otwarty dostęp dla mieszkańców miasta z preferencją ruchu pieszego tj. użytkowanie głównej wewnętrznej drogi dojazdowej od ul. Zakładowej do ul. Węglowej wzdłuż elewacji głównej od strony pld- wsch. oraz elewacji bocznej pld-wsch. jako ciągu pieszo-jezdnego z towarzyszącymi pasami bezpieczeństwa o szerokości 0,75m placików przedwejściowych oraz chodników dla pieszych wokół budynku i alei spacerowych na terenach, zgodnie z potrzebami

funkcjonalnymi.

Drugim głównym elementem przestrzeni publicznej jest projektowane wydzielanie na osi tarasu parteru jej fragmentu zakończonego projektowaną pergolą. Wydzielenie tego fragmentu przestrzeni o charakterze wielofunkcyjnym umożliwi organizację atrakcyjnych otwartych imprez plenerowych jak np. występy estradowe, zabawy taneczne, kino letnie, telebim – z odpowiednią organizacją widowni oraz sezonowego ogródka kawiarnianego.

Projektowane nawierzchnie ciągu pieszo jezdny oraz chodników i alei okólnej dla pieszych z płyt chodnikowych należy wykonać z naturalnych materiałów szlachetnych jak kostka brukowa (gnejs i granit szary), krawężniki i obrzeża – z granitu szarego z uwzględnieniem rozwiązań projektowanej i zatwierdzonej kolorystyki bud. „Kasyna” oraz w nawiązaniu do kolorystycznych i fakturowych, zgodnie z rysunkami detalu urbanistyczno-architektonicznego.

Istniejąca droga dojazdowa wewnętrzna (ppoż) i stanowiska postojowe sam. os. o nawierzchni betonowej z trylinki – do rozbiórki.

Zachowany pierwotny fragment drogi dojazdowej o nawierzchni z kostki bazaltowej 8 x 8cm, o charakterze zabytkowym - do adaptacji i remontu.

Również pozostałe projektowane do przebudowy odcinki drogi dojazdowej od stron płn.- wsch. i pld.- wsch. należy wykonać zgodnie z układem wysokościowym w stosunku do istniejącego budynku „Kasyna” i robionej nawierzchni z trylinki.

Zatoki postojowe dla samochodów osobowych i autobusów oraz chodniki dla pieszych wzdłuż ul. Węglowej należy wykonać o nawierzchni z kształtek betonowych typu „Behaton” oraz krawężników drogowych i obrzeży betonowych.

Projektowana alejka spacerowa nr6 oraz placik rekreacyjny ogródka Cafe – o nawierzchni mineralnej nie gorszej niż nawierzchnia typu Hanse Grand.

11. Zieleń.

Porządkowanie istniejącego drzewostanu w otoczeniu MCK i dosadzanie projektowanych drzew ozdobnych i krzewów należy wykonać w/g branżowego "Projektu zieleni".

12. Bilans terenu.

Powierzchnia terenu nieruchomości przy ul. Zakładowej nr 7 dz. nr 1468/38 (zbiorcza):

Ogółem (100%)	7579,00 m²
Razem	3200,21 m²

1. Powierzchnia zabudowy istniejącego budynku MCK:	793,44 m ²
1.1 Pow. zabudowy tarasów, płyt przed wejściowych, schodów i pochylni itp.	107,82 m ²
2. Projektowana droga wewn. (dojazd, ppoż.). Ciąg pieszo-jezdny.	
2.1. Istn. fragment drogi o charakterze zabytkowym - do adaptacji, oraz proj. pasy bezpieczeństwa dla pieszych.	447,77 m ²
2.2. i 2.3. Proj. przebudowa drogi - fragmenty płn.-wsch. pld.-wsch.	827,47 m ²
2.4. Istn. parking samochodów osobowych (po proj. przebudowie)	100,00 m ²
2.6. Proj. placik gosp.	29,96 m ²
3. Proj. panneau (z herbem miasta Pionki)	42,50 m ²
4. Proj. placik przed wejściowy	84,68 m ²
5. Proj. aleja okólna	474,86 m ²
6. Proj. alejka spacerowa	150,55 m ²
7. Proj. placik ogródka-cafe	83,25 m ²
8. Proj. pergola	57,91 m ²

Powierzchnia zabudowy budynkiem wynosi 793,44 m² co stanowi 10,47%

Powierzchnia zabudowy tarasami, schodami zewn. oraz powierzchnia utwardzona placzkami, alejkami wynosi 2406,77 m² co stanowi 31,75%
Powierzchnia biologicznie czynna wynosi 4378,79 m² co stanowi 57,78%

Opracował:

mgr inż. arch. Marek Korzeński

Projektował:

mgr inż. arch. Konrad Brejtkop

Uprawnienia budowlane do projektowania
bez ograniczeń w specjalności architektonicznej
Nr ewid. uprawn. 67/69