

Załącznik nr 1



MIACASA

ARCHITEKTURA

WNĘTRZA

DESIGN

bartosz@snelewski.pl

www.snelewski.pl

724-255-131

KONCEPCJA URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNA

Zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych
wraz z parkingami, ciągami pieszo jezdnyymi, terenami zielonymi i rekreacyjnymi
oraz infrastrukturą techniczną oraz zjazdem z ul. Pabianickiej

INWESTOR:

P.P. H. „LEGS” sp. z o.o.
ul. Zgierska 48/52
95-070 Aleksandrów Łódzki

ADRES INWESTYCJI:

dz. nr ewid. 375, 376/2, 377
w obrębie A-9 w Aleksandrowie Łódzkim
fragmenty działek nr ewid. 251/2, 251/3, 378,
297/1, 297/2, 435, 439, 443
w obrębie A-9 w Aleksandrowie Łódzkim.

OPRACOWANIE:

OPRACOWAŁ:

MGR INŻ. ARCH. BARTOSZ SNELEWSKI
UPR. BUD. NR 45/LOOKK/2011

WSPÓŁPRACA:

MGR INŻ. ARCH. NINA STROJECKA

DATA OPRACOWANIA:

STYCZEŃ 2019

DATA UZUPEŁNIENIA:

MARZEC 2019

KONCEPCJA ARCHITEKTONICZNO-URBANISTYCZNA

SPIS TREŚCI

1.INFORMACJE PODSTAWOWE.....	2
2.DANE INWESTYCJI.....	2
3.ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWANIA TERENU.....	2
4.ISTNIEJĄCE UZBROJENIE TERENU.....	2
5.STRUKTURA FUNKCJONALNA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU.....	3
6.UKŁAD URBANISTYCZNY I KOMPOZYCJA ARCHIEKTONICZNA.....	3
7.PRZEBIEG GŁÓWNYCH SIECI UZBROJENIA TERENU.....	3
8.PRZEBIEG DRÓG PUBLICZNYCH I WEWNĘTRZNYCH NIEZBĘDNYCH DO OBSŁUGI PROPONOWANEJ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU....	4
9.PARAMETRY CHARAKTERYSTYCZNE ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU.....	4
10.ETAPY REALIZACJI PROPONOWANEJ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU.....	4
11.POWIĄZANIE PRZESTRZENNE PLANOWANEJ INWESTYCJI Z TERENAMI OTACZAJĄCYMI.....	5
12.OCHRONA KONSERWATORSKA.....	5
13.INFORMACJA O PRAWIE AUTORSKIM.....	5

OPIS

1. INFORMACJE PODSTAWOWE

Inwestor

P.P. H. „LEGS” sp. z o.o., ul. Zgierska 48/52, 95-070 Aleksandrów Łódzki

Podstawa opracowania

- Zlecenie Inwestora
- Wytyczne Inwestora
- Obowiązujące przepisy i normy prawne
- Plan miejscowy
- Studium uwarunkować i kierunków zagospodarowania Gminy Aleksandrów Łódzki
- Mapa zasadnicza
- Informacja z rejestru gruntów
- Centralna Ewidencja Ksiąg Wieczystych
- Promesy i warunki techniczne gestorów sieci
- Ustawa z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. Z 2018r. Poz. 1496)

2. DANE INWESTYCJI

Lokalizacja

Inwestycja obejmować będzie działki nr ewid. 375, 376/2, 377 w obrębie A-9 w Aleksandrowie Łódzkim oraz na fragmenty działek nr ewid. 251/2, 251/3, 378, 297/1, 297/2, 435, 439, 443 w obrębie A-9 w Aleksandrowie Łódzkim. Zakres inwestycji oznaczono na mapie grubą linią przerywaną w kolorze czerwonym oraz literami A-B-C-D-E-F-G, A-G-G'-G''-A' oraz D-D'-E'-E.

Przedmiot inwestycji

Budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z parkingami, ciągami pieszo jezdny, terenami zielonymi i rekreacyjnymi, miejscami gromadzenia odpadów oraz infrastrukturą techniczną oraz dwoma zjazdami z ul. Pabianickiej (w celu upłynnienia ruchu zaprojektowano wjazd i wyjazd z terenu inwestycji).

3. ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Obecnie teren inwestycji jest częściowo zagospodarowany przez parking strzeżony. Parking posiada ogrodzenie z wjazdem gruntowym od strony ul. Konstytucyjnej. Nawierzchnia placu postojowego nie jest utwardzona. W południowo-zachodnim narożniku placu znajduje się niewielki budynek stróżówki. Na terenie placu postojowego znajdują się słupy oświetleniowe. Północna część nieruchomości jest nie zagospodarowana i porośnięta zielenią niską i wysoką.

4. ISTNIEJĄCE UZBROJENIE TERENU

Na terenie nieruchomości znajdują się instalacje i sieci infrastruktury uzbrojenia terenu: ziemna sieć elektroenergetyczna niskiego napięcia i średniego napięcia, napowietrzna sieć elektroenergetyczna średniego napięcia, doziemne sieci ciepłownicze (w tym komora ciepłownicza), sieć kanalizacyjna.

5. STRUKTURA FUNKCJONALNA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Projektowane budynki będą stanowiły w całości zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Teren inwestycji zostanie zagospodarowany w sposób umożliwiający mieszkańcom korzystanie z lokali mieszkalnych. Zaprojektowano ciągi pieszo jezdne oraz parkingi dla samochodów osobowych mieszkańców, w tym 4 miejsca postojowe dla osób niepełnosprawnych. Na centralnym dziedzińcu przewidziano miejsce na plac zabaw, miejsce wypoczynku dla mieszkańców wraz z zielenią dekoracyjną oraz pergole stanowiące miejsca gromadzenia odpadów. Zachowano wymagane przepisami odległości: od okien do miejsca gromadzenia odpadów: min. 10m, od okien do placu zabaw: min. 10m, od placu zabaw do miejsca gromadzenia odpadów: min. 10m, od parkingu na max. 60 pojazdów do okien: min. 10m. Wąski pas działki od strony północnej przeznaczono na strefę parkingów oraz dojazd.

6. UKŁAD URBANISTYCZNY I KOMPOZYCJA ARCHITEKTONICZNA

Przewiduje się realizację zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych o wysokości 4 kondygnacji nadziemnych. Budynki zlokalizowane będą w południowej części nieruchomości, tworząc zespół skupiony wokół centralnego dziedzińca. W centrum dziedzińca przewidziano zielony skwer z placem zabaw dla dzieci i miejscem wypoczynku i spotkań mieszkańców. Elewacja budynków od strony zachodniej, zlokalizowana w linii zabudowy określonej w planie zagospodarowania, stanowić będzie ścianę urbanistyczną i zamknięcie kompozycyjne przestrzeni ul. Konstantynowskiej, nadając jej na tym odcinku charakter miejski. Przejazdy i przejścia pomiędzy budynkami zaprojektowano w taki sposób, aby utworzyć otwarcie widokowe w kierunku południowym, zapewniając dostęp światła do wewnętrznego dziedzińca. Narożniki i osie kompozycyjne zostaną wyartykułowane akcentami architektonicznymi na elewacji, przelamując monotonię ścian. Na terenie nieruchomości wyznaczono ciągi pieszo jezdne pełniące również funkcję dróg pożarowych. W północnej i zachodniej części działki wyznaczono pasy terenu przeznaczone pod parkingi dla samochodów osobowych. Pasy te, uzupełnione nasadzeniami zieleni niskiej i wysokiej będą również pełniły funkcje izolacyjną od terenów sąsiednich: ciepłowni i pasa drogi krajowej.

7. PRZEBIEG GŁÓWNYCH SIECI UZBROJENIA TERENU

Przewiduje się przebudowę istniejącej infrastruktury w zakresie niezbędnym ze względu na konieczność likwidacji kolizji z projektowanym zamierzeniem. Przebudowa odbędzie się na warunkach określonych przez gestorów sieci, w oparciu o zawarte z nimi umowy.

Planowane zamierzenie zostanie podłączone do: miejskiej sieci wodociągowej w

ul. Pabianickiej, miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej w ul. Pabianickiej, miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej w ul. Konstantinowskiej, miejskiej sieci ciepłowniczej znajdującej się na terenie, i sieci elektroenergetycznej PGE Dystrybucja. Przyłączenia są możliwe i zostaną dokonane w oparciu o wydane warunki techniczne gestorów i zawarte umowy. Na terenie inwestycji zostaną zrealizowane wewnętrzne sieci i instalacje: wodociągowa z przyłączami do budynków i hydrantami ppoż (w niezbędnym zakresie), kanalizacyjna z przyłączami do budynków, kanalizacji deszczowej do odprowadzenia wód opadowych z terenów utwardzonych, ciepłownicza z przyłączami do budynków, elektroenergetyczna, utwardzenia terenu i teletechniczna.

8. PRZEBIEG DRÓG PUBLICZNYCH I WEWNĘTRZNYCH NIEZBĘDNYCH DO OBSŁUGI PROPONOWANEJ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Zespół budynków będzie obsługiwany komunikacyjnie projektowanymi zjazdami z ul. Pabianickiej. Nie przewiduje się obsługi od ul. Konstantinowskiej (jedynie dostęp pieszy). Od projektowanego zjazdu z ul. Pabianickiej w północnej części działki zostanie poprowadzony ciąg pieszo jezdny o parametrach drogi pożarowej do planowanego zespołu budynków. W północnej i zachodniej części działki, wzdłuż ciągów pieszo jezdnych, wyznaczono pasy terenu przeznaczone pod parkingi dla samochodów osobowych. Wokół wewnętrznego dziedzińca również zostanie poprowadzony ciąg pieszo jezdny zapewniający dostęp do klatek schodowych.

9. PARAMETRY CHARAKTERYSTYCZNE ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

powierzchnia inwestycji:	22414m ²	100%
powierzchnia biologicznie czynna:	~8200m ²	36,5%
powierzchnia zabudowy:	~4855m ²	21,7%
intensywność zabudowy:	~0,87	
max. wysokość:	14m, 4 kondygnacje	
geometria dachu:	dach płaski, do 5°	
max. szerokość elewacji:	120m	
ilość mieszkań:	190 - 245	
ilość PUM:	~13600m ²	
średnia wielkość mieszkania:	60m ²	
planowane powierzchnie mieszkań:	30-90m ²	
ilość miejsc postojowych:	1 / mieszkanie (245 miejsc)	

10. ETAPY REALIZACJI PROPONOWANEJ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Planowana inwestycja będzie realizowana w etapach. Każdy budynek stanowić będzie odrębny etap inwestycji, dodatkowo budynek od strony ul. Konstantinowskiej realizowany będzie w dwóch etapach.. Infrastruktura techniczna, drogi i parkingi realizowane będą etapowo, tak, aby zapewnić obsługę kolejno realizowanym budynkom.

11. POWIĄZANIE PRZESTRZENNE PLANOWANEJ INWESTYCJI Z TERENAMI OTACZAJĄCYMI

Planowana inwestycja stanowić będzie naturalne uzupełnienie wschodniej pierzei ul. Konstantynowskiej, tworząc od tej strony ścianę urbanistyczną nawiązującą do zachodniej obudowy ulicy – boków Osiedla Słonecznego. Jednocześnie południowa elewacja (przechodząca płynnie w elewację zachodnią) stanowić będzie kompozycyjnie symboliczną granicę „miasta” na wjeździe do Aleksandrowa od strony południowej. Od strony wschodniej inwestycja graniczyć będzie z zabudową jednorodzinną. Stosunkowo niewielka wysokość zabudowy (4 kondygnacje), przy zwiększonej ponad wymagane minimum odległości od granicy działki (8m od granicy, 12m od budynków), nie będzie powodowała ryzyka zacieniania, jednocześnie zapewni odpowiednią izolację terenów o mniejszej intensywności zabudowy od ruchliwej drogi krajowej. Odpowiednią izolację od znajdującej się od strony północnej ciepłowni zapewni pas terenu o funkcji drogi wewnętrznej, parkingu i zieleni izolacyjnej. Wokół całego terenu zaprojektowano pas zieleni izolacyjnej w formie szpalerów drzew i krzewów ozdobnych.

12. OCHRONA KONSERWATORSKA

Teren inwestycji nie znajduje się w obszarze objętym ochroną konserwatorską.

13. INFORMACJA O PRAWIE AUTORSKIM

Niniejsze opracowanie jest chronione prawem autorskim i prawami pokrewnymi. Nie może być kopiowane, rozpowszechniane i modyfikowane bez uprzedniej, pisemnej zgody właściciela.

OPRACOWANIE

OPRACOWAŁ:

MGR INŻ. ARCH. BARTOSZ SNELEWSKI
UPR. BUD. NR 45/LOOKK/2011

CZĘŚĆ RYSUNKOWA

SPIS RYSUNKÓW

191-UA-01	Koncepcja zagospodarowania terenu Wizualizacje	1:500
-----------	---	-------