

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.....	2
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.....	3
9.PARAMETRY CHARAKTERYSTYCZNE ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU.....	3
10.ETAPY REALIZACJI PROPONOWANEJ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU.....	4
11.POWIĄZANIE PRZESTRZENNE PLANOWANEJ INWESTYCJI Z TERENAMI OTACZAJĄCYMI.....	4
12.OCHRONA KONSERWATORSKA.....	4
13.INFORMACJA O PRAWIE AUTORSKIM.....	4

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 uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Gminy Aleksandrów Łódzki
- Mapa zasadnicza
- Informacja z rejestru gruntów
- Centralna Ewidencja Ksiąg Wieczystych
- 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. 162/8, 162/9, 162/10 162/11, 162/12, 162/13, 162/16, 161/16 i fragment działki 174 w obrębie A-7 w Aleksandrowie Łódzkim. Zakres inwestycji oznaczono na mapie grubą linią przerywaną w kolorze czerwonym oraz literami A-B-C-D-E-F-G-H, A'-A-H-H'

Przedmiot inwestycji

Przewiduje się realizację zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych o wysokości do 3 kondygnacji nadziemnych., drogi wewnętrznej, uzbrojenia terenu oraz zjazdu z ul. Zgierskiej.

3. ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Obecnie teren inwestycji jest częściowo zagospodarowany poprzez budynki mieszkalne jednorodzinne będące w fazie realizacji. Pozostała, niezagospodarowana część nieruchomości jest porośnięta zielenią niską i wysoką.

4. ISTNIEJĄCE UZBROJENIE TERENU

Na części terenu inwestycji znajdują się instalacje i sieci infrastruktury uzbrojenia terenu: ziemna sieć elektroenergetyczna niskiego napięcia, sieć kanalizacji deszczowej, sieć wodociągowa, sieć gazowa. Przewiduje się przebudowę istniejącej infrastruktury w zakresie niezbędnym ze względu na konieczność podłączenia kolejnych obiektów. Przebudowa odbędzie się na warunkach określonych przez gestorów sieci, w oparciu o zawarte z nimi umowy.

5. STRUKTURA FUNKCJONALNA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA

TERENU

Przewiduje się realizację zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych o wysokości do 3 kondygnacji nadziemnych. Budynki zlokalizowane będą w centralnej części nieruchomości, wzdłuż drogi wewnętrznej, po jej wschodniej stronie. Na terenie nieruchomości wyznaczono ciąg pieszo jezdny (drogę wewnętrzną łączącą drogę krajową i drogę gminną – ul. Brużyca) pełniące również funkcję drogi pożarowej. Miejsca postojowe dla samochodów osobowych wyznaczono na utwardzeniach przed budynkami oraz w garażach.

6. UKŁAD URBANISTYCZNY I KOMPOZYCJA ARCHITEKTONICZNA

Przewiduje się realizację zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych o wysokości do 3 kondygnacji nadziemnych. Budynki zlokalizowane będą w centralnej części nieruchomości, wzdłuż drogi wewnętrznej, po jej wschodniej stronie. Elewacje budynków od strony zachodniej, zlokalizowane w linii zabudowy określonej w planie zagospodarowania, stanowić będzie pierzeję wzdłuż drogi wewnętrznej. Na terenie nieruchomości wyznaczono ciąg pieszo jezdny (drogę wewnętrzną łączącą drogę krajową i drogę gminną – ul. Brużyca) pełniące również funkcję drogi pożarowej. Miejsca postojowe dla samochodów osobowych wyznaczono na utwardzeniach przed budynkami oraz w garażach. Droga uzupełniona nasadzeniami zieleni niskiej i wysokiej będzie również pełniła funkcję przestrzeni publicznej.

7. PRZEBIEG GŁÓWNYCH SIECI UZBROJENIA TERENU

Planowane zamierzenie zostanie podłączone do: miejskiej sieci wodociągowej w ul. Brużyca (poprzez rozbudowę istniejących sieci na terenie), miejskiej sieci kanalizacji deszczowej w ul. Brużyca (poprzez rozbudowę istniejących sieci na terenie), sieci elektroenergetycznej PGE Dystrybucja oraz sieci gazowej PSG.

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

Zespół budynków będzie obsługiwany poprzez istniejący zjazd z ul. Brużyca, oraz projektowany zjazd z ul. Zgierskiej na drogę wewnętrzną.

9. PARAMETRY CHARAKTERYSTYCZNE ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

powierzchnia inwestycji:	19120m ²	100%
powierzchnia utwardzeń:	~5600m ²	29%
powierzchnia biologicznie czynna:	~11360m ²	59,4%
powierzchnia zabudowy:	~2160m ²	11,3%
intensywność zabudowy:	~0,34	
max. wysokość:	10m, 3 kondygnacje	
geometria dachu:	dach dwu lub wielospadowy, do 45°	
max. szerokość elewacji:	15m	
ilość mieszkań:	6-12	

ilość PUM:	~850m ² - ~2600m ²
średnia wielkość mieszkania (domu):	180m ²
planowane powierzchnie mieszkań:	140-220m ²
ilość miejsc postojowych:	1 / mieszkanie (dom)

10. ETAPY REALIZACJI PROPONOWANEJ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Planowana inwestycja będzie realizowana w jednym etapie.

11. POWIĄZANIE PRZESTRZENNE PLANOWANEJ INWESTYCJI Z TERENAMI OTACZAJĄCYMI

Planowana inwestycja stanowić będzie naturalne uzupełnienie zabudowy jednorodzinnej w tym obszarze. Skala obiektów nie będzie odbiegać od istniejącej zabudowy. Droga wewnętrzna stanowić będzie jedną z wielu dróg odchodzących od ul. Bruźcy w tym rejonie, co zapewni jednolity rytm.

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

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