

**KONCEPCJA URBANISTYCZNO- ARCHITEKTONICZNA
INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ
na nieruchomości położonej w Czeladzi przy ulicy Francuskiej
– część opisowa**

1. Struktura funkcjonalnej zabudowy i zagospodarowania terenu, w szczególności określenie podstawowych funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu;

Na przedmiotowych działkach 29/39, 29/49, 29/50, 29/51, 29/53, 29/54 oraz 29/57 (arkusz mapy 47, obręb Czeladź) przy ul. Francuskiej planuje się budowę czterech spójnych wizualnie obiektów o funkcji mieszkalnej wielorodzinnej wraz z infrastrukturą techniczną, małą architekturą, zielenią oraz drogami wewnętrznymi i parkingami.

Bilans terenu dla planowanej zabudowy i terenów:

powierzchnia działki	14 530,00 m ² / 100%,
powierzchnia zabudowy	2 692,00 m ² / 18,53%,
-SEGMENT "A"	673,00 m ² ,
-SEGMENT "B"	673,00 m ² ,
-SEGMENT "C"	673,00 m ² ,
-SEGMENT "D"	673,00 m ² ,
powierzchnia utwardzona	3 055,00 m ² /21,02%,
chodniki w parku	623,00 m ² /4,29 %,
drogi, chodniki, schody, pochylnie	2 397,00 m ² /16,50 %,
parkingi (geokrata 97%zielona)	35,00 m ² /0,23 %,
powierzchnia biologicznie czynna	8 783,00 m ² / 60,45%.

Budynki usytuowane będą dłuższymi bokami równoległe do granicy wschodniej i zachodniej działki, odległość obiektów od granicy działki od 4,0m – 49,0 m. Wokół budynku zlokalizowane są tereny zielone , miejsca parkingowe oraz stojaki na rowery. Główna droga o szerokości 6 m przebiegać będzie wzdłuż budynków i będzie też służyć jako droga pożarowa. Pozostałe drogi będą ciągami pieszo-jezdnymi.

Planuje się budowę budynków o 4 kondygnacjach naziemnych (mieszkania) i 1 kondygnacji podziemnej. Parter budynków przeznaczony będzie jako główne wejście do budynków oraz na mieszkania. Dla zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych planuje się budowę garaży podziemnych pod każdym budynkiem z wjazdem i wyjazdem od strony południowej skomunikowane bezpośrednio z projektowaną drogą wewnętrzną. Dodatkowo planuje się zaprojektowanie miejsc parkingowych naziemnych zlokalizowanych wzdłuż drogi wewnętrznej oraz stojaków na rowery przy każdym budynku.

W związku z planowaną budową nastąpi konieczność wycinki części drzew – w zakresie kolidującym z zabudową. Porastająca teren roślinność ma charakter ruderalny i nie jest szczególnie

wartościowa. Nie stanowi zieleni urządzonej. Mimo to zabudowę zaplanowano tak, aby w jak najmniejszym stopniu naruszyć szatę roślinną i jednocześnie dając możliwość przesadzenia istniejących drzew i nasadzenia nowych. Zieleń będzie stanowić mocny walor estetyczny i praktyczny oraz nada charakter tej nieruchomości. Drzewostan, który pozostanie będzie stanowić też barierę hałasu dla terenu mieszkalnego.

2.Układ urbanistyczny zespołów zabudowy i kompozycji architektonicznej obiektów o funkcji podstawowej;

Na działkach projektuje się 4 spójne ze sobą stylistycznie i gabarytowo budynki o funkcji mieszkalnej wielorodzinnej. Budynki zlokalizowane są równolegle dłuższym bokiem do ul. Trznadla i Kościuszki. Zabudowę podzielona na cztery segmenty „A”, „B”, „C” i „D”. Budynki o 4 kondygnacjach naziemnych z parkingiem podziemnym.

Budynki zaprojektowano na rzucie prostokąta, swoimi gabarytami jak i wykończeniem elewacji nawiązują do sąsiedniej zabudowy. Teren wokół budynków został podniesiony i do budynku prowadzą zewnętrzne schody i pochylnie. Na parterze zaprojektowano wejście do budynku oraz mieszkania z dostępem do prywatnych ogródków. Na kondygnacji 2 i 3 mieszkania od strony zachodniej posiadają loggie i balkony od strony wschodniej. Na ostatniej kondygnacji ściany mieszkań zostały cofnięte od lica ścian kondygnacji niższych, tworząc tarasy.

Pod każdym budynkiem zaprojektowano garaż podziemny z wjazdem od strony południowej z projektowanej drogi wewnętrznej. W garażu oprócz miejsc postojowych zaprojektowano pomieszczenie techniczne dla budynku. Wszystkie garaże skomunikowane są ze wszystkimi kondygnacjami mieszkalnymi za pomocą schodów i windy osobowej.

Zaprojektowano mieszkania 2-4 pokojowe oraz kawalerki. Do wszystkich mieszkań jest zapewniony dostęp dla osób niepełnosprawnych, a dzięki konstrukcji słupowo-płytowej mieszkania łatwo przearanżować dostosowując do indywidualnych potrzeb.

Podstawowe parametry budynków

- ilość budynków – 4
- minimalnej i maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkań – 7000-8000 m²
- planowanej minimalnej i maksymalnej liczby mieszkań – 112-128 lokali mieszkalnych w tym około 32-41 mieszkań o powierzchni użytkowej do 45 m² oraz około 80-87 mieszkań o powierzchni użytkowej powyżej 45 m² do 100 m². Do wszystkich mieszkań będzie zapewniony dostęp dla osób niepełnosprawnych.
- wysokość budynków 12,75 m
- powierzchnia zabudowy – 2 692,00 m²

Rozwiązania materiałowe i instalacje wewnętrzne:

Projektowane budynki będą wykonane w technologii słupowo-płytowej. Ściany zewnętrzne murowane, ocieplone i tynkowane. Część ścian zostanie wykończona tynkiem imitującym drewno i cegłą klinkierową.

Garaż podziemny w konstrukcji żelbetowej. Dach żelbetowy pokryty np. membraną.

Budynki będą wyposażone w instalacje wewnętrzne:

- wodną z sieci miejskiej

- kanalizacji sanitarnej
- kanalizacji deszczowej
- wentylację grawitacyjną, klimatyzację,
- ciepłowniczą,
- instalacje elektryczną.

3. Przebieg głównych elementów sieci uzbrojenia terenu oraz dróg publicznych i wewnętrznych niezbędnych dla obsługi proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu;

Uzbrojenie terenu

Teren inwestycji jest terenem częściowo uzbrojonym jednak w związku z planowaną zabudową wymaga wykonania przekładek już istniejących instalacji zewnętrznych i zaprojektowania pozostałych.

Zgodnie z uzyskanymi zapewnieniami mediów istnieje możliwość:

- a) podłączenia się do sieci wodociągowej w celu zaopatrzenia planowanej zabudowy w wodę do celów gospodarczych (na podstawie pisma z dnia 8 września 2020 r., nr ET.4230.95.2020.A.M., wydanego przez Czeladzkie Wodociągi sp. z o.o. - wykaz uzgodnień do koncepcji urbanistyczno-architektonicznej);
- b) odprowadzenia ścieków do istniejącej sieci kanalizacji (na podstawie pisma z dnia 8 września 2020 r., nr ET.4230.95.2020.A.M., wydanego przez Czeladzkie Wodociągi sp. z o.o. - wykaz uzgodnień do koncepcji urbanistyczno-architektonicznej);
- c) dostawy energii elektrycznej dla planowanej inwestycji (na podstawie oświadczenia z dnia 9 września 2021 r. wydanego przez Tauron Dystrybucja S.A. - wykaz uzgodnień do koncepcji urbanistyczno-architektonicznej);
- d) zaopatrzenia w ciepło planowanej nieruchomości (na podstawie oświadczenia wydanego przez Tauron Ciepło sp. z o.o. z dnia 20 września 2021 r. - wykaz uzgodnień do koncepcji urbanistyczno-architektonicznej).

Na załączonym do wniosku planie zagospodarowania terenu naniesiono planowany przebieg instalacji zewnętrznych wraz z ich planowanym przyłączeniem do sieci istniejących.

Drogi i miejsc postojowe.

Planowana inwestycja jest dostępna z drogi publicznej zjazdem istniejącym z ul. Francuskiej. Planuje się w celu skomunikowania zabudowy wykonać wewnętrzne drogi pieszo-jezdne do budynków mieszkalnych a wzdłuż tych dróg zlokalizować miejsca parkingowe o wym 2,5 x 5,0m. Główna droga będzie miała szerokość 6,0 m i będzie służyć też jako droga pożarowa, z wyjazdem przez działkę nr 32/89 (arkusz mapy 47, obręb Czeladź). Dla planowanej inwestycji zapewniono 194 miejsc postojowych :

- na terenie inwestycji - 88 miejsc wykonanych z nawierzchni ażurowej, w tym 4 miejsca dla osób niepełnosprawnych,
- w garażu podziemnym - 86 miejsc.

4. Etapy realizacji proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu;

Przewiduje się wykonanie budowy w czterech etapach inwestycyjnych.

5. Powiązanie przestrzenne planowanej inwestycji z terenami otaczającymi;

Planowana zabudowa wielorodzinna wpisuje się w otoczenie istniejące i porządkuje aktualne ruderalne otoczenie. Okoliczne tereny stanowią dla planowanej zabudowy zaplecze o funkcjach usługowo-handlowych, rekreacyjnych oraz edukacyjnych. Zapewniona zostanie spójność zabudowy o funkcji mieszkalnej wielorodzinnej z istniejącą zabudową. Zabudowę zaplanowano tak, aby uporządkować istniejącą szatę roślinną i wzbogacić ją o tereny zielone urządzone oraz stworzyć spójne tło dla zabytkowych budynków zlokalizowanych przy ul. Francuskiej.




SMG Śląsk Sp. z o.o.
ul. N. Barlickiego 2b, 42-506 Będzin
NIP: 6462932876, REGON: 243466291