ZAŁĄCZNIK NR 3

detan

KONCEPCJA ARCHITEKTONICZNO - URBANISTYCZNA

NAZWA INWESTYCJI

BUDOWA ZESPOŁU BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH WRAZ Z GARAŻAMI PODZIEMNYMI PRZY UL. DZIERZKOWSKIEJ 26 W RADOMIU; NA DZIAŁCE NR EWID. 62; OBRĘB ŚRÓDMIEŚCIE 2; OBRĘB NR 0091.

ADRES INWESTYCJI

UL. DZIERZKOWSKA; 26-610 RADOM
DZIAŁKI NR EWID. 62
OBRĘB ŚRÓDMIEŚCIE 2; OBRĘB NR 0091

INWESTOR

Spółdzielnia Budownictwa Mieszkaniowego „ŁUCZNIK”
Ul. PADEREWSKIEGO 23
26-600 RADOM

SPIS ZAWARTOŚCI

A. CZĘŚĆ OPISOWA

I. OPIS TECHNICZNY KONCEPCJI ARCHITEKTONICZNO - URBANISTYCZNEJ

II. ZAŚWIADCZENIA I UPRAWNIENIA PROJEKTANTÓW

B. CZĘŚĆ GRAFICZNA

1. ZAGOSPODAROWANIE TERENU - SKALA 1:500
2. RZUT POZIOMU -1 - SKALA 1:500
3. RZUT POZIOMU 0 - SKALA 1:500
4. BUDYNEK NR 1,2 RZUT POZIOMU -1 - SKALA 1:200
5. BUDYNEK NR 3,4 RZUT POZIOMU -1 - SKALA 1:200
6. BUDYNEK NR 5 RZUT POZIOMU -1 - SKALA 1:200
7. BUDYNEK NR 6 RZUT POZIOMU -1 - SKALA 1:200
8. BUDYNEK NR 1,2 RZUT POZIOMU 0 - SKALA 1:200
9. BUDYNEK NR 1,2 RZUT POZIOMU 1-4 - SKALA 1:200
10. BUDYNEK NR 1,2 RZUT POZIOMU 5-6 - SKALA 1:200
11. BUDYNEK NR 1,2 RZUT POZIOMU 7-8 - SKALA 1:200
12. BUDYNEK NR 3,4,6 RZUT POZIOMU 0 - SKALA 1:200
13. BUDYNEK NR 3,4,6 RZUT POZIOMU 1-4 - SKALA 1:200
14. BUDYNEK NR 3,4,6 RZUT POZIOMU 5-6 - SKALA 1:200
15. BUDYNEK NR 3,4,6 RZUT POZIOMU 7-8 - SKALA 1:200
16. BUDYNEK NR 5 RZUT POZIOMU 0 - SKALA 1:200
17. BUDYNEK NR 5 RZUT POZIOMU 1-6 - SKALA 1:200
18. BUDYNEK NR 5 RZUT POZIOMU 7-8 - SKALA 1:200
19. BUDYNEK NR 1,2 PRZEKRÓJ POPRZECZNY - SKALA 1:200
20. BUDYNEK NR 1 PRZEKRÓJ POPRZECZNY - SKALA 1:200
21. BUDYNEK NR 1 PRZEKRÓJ POPRZECZNY - SKALA 1:200
22. ZESTAWIENIE
23. WIZUALIZACJA NR 1
24. WIZUALIZACJA NR 2
25. WIZUALIZACJA NR 3
26. WIZUALIZACJA NR 4
26. WIZUALIZACJA NR 5

I. OPIS TECHNICZNY KONCEPCJI ARCHITEKTONICZNO - URBANISTYCZNEJ

1. PRZEDMIOT OPRACOWANIA

Inwestycja polega na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych (do 6 budynków) wraz z garażami podziemnymi przy ul. Dzierzkowskiej 26 w Radomiu; na działce nr ewid. 62; obręb Śródmieście 2; obręb nr 0091.

2. INWESTOR I ZLECENIODAWCA

Spółdzielnia Budownictwa Mieszkaniowego ŁUCZNIK
Ul. Paderewskiego 23
26-600 Radom

3. PODSTAWA OPRACOWANIA

1. Umowa z inwestorem;

2. Ustawa z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących;

3. Obwieszczenie Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 8 kwietnia 2019 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

4. Decyzja o uwarunkowaniach środowiskowych nr OŚR.6220.47.2019.DK z dnia 15 listopada 2019 r.

5. Mapa zasadnicza;

6. Wizja lokalna;

7. Obowiązujące przepisy i normy.

4. OPIS OGÓLNY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Niniejsza inwestycja stanowić będzie uzupełnienie układu zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej, zlokalizowanej w strefie śródmiejskiej, w obrębie rejonu mieszkaniowego wzdłuż ulic: Żeromskiego, Czachowskiego i Słowackiego (po północno-zachodniej stronie linii kolejowej). Uzupełnienie polega na zaprojektowaniu zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych w miejscu niezagospodarowanego dziś terenu poprodukcyjnego. Proponowany układ oraz forma inwestycji ma na celu wpisanie się w strukturę przestrzenną obszaru oraz poprawienie tej struktury, składającej się na dzień dzisiejszy z przeplatającej się intensywnej zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej oraz zabudowy pprodukcyjno - usługowej. Projektowana zabudowa połączy ze sobą rozbite obszary o tej samej funkcji podnosząc tym samym intensywność zabudowy i jej standard zgodnie z wytycznymi zamieszczonymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radom.

Od strony zachodniej - znajduje się ul. Dionizego Czachowskiego oraz budynki o funkcji mieszkalnej wielorodzinnej (11 kondygnacyjne), usługowej oraz biurowej.
Od strony północnej - znajdują się budynki o funkcji produkcyjnej (hurtowanie), magazynowej (składy) oraz usługowej.

Od strony wschodniej - znajduje się osiedlowa droga wewnętrzna oraz budynki o funkcji mieszkalnej wielorodzinnej (11 kondygnacyjne), produkcyjnej (hurtownie), magazynowej (składy) oraz gospodarczej (garaże).
Od strony południowej - znajdują się budynki o funkcji produkcyjnej (hurtownie), magazynowej (składy).

Obsługa komunikacyjna - dojazd do ul. Dionizego Czachowskiego poprzez przebudowę istniejącej ul. Dzierzkowskiej do wymaganej szerokości 6 m. Zjazd z drogi wewnętrznej na ul. Dzierzkowską zlokalizowany jest w północno - zachodniej części działki. Dodatkowo teren obsługiwany jest za pomocą nowoprojektowanego zjazdu z osiedlowej drogi wewnętrznej od strony północno - wschodniej. Projektowana zabudowa zakłada powstanie utwardzonych ciągów służących do obsługi pieszej łączących obszar inwestycji z istniejącą siecią chodników.

4.1. STRUKTURA FUNKCJONALNA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU, W SZCZEGÓLNOŚCI OKREŚLENIE PODSTAWOWYCH FUNKCJI ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Teren inwestycji położony jest przy ul. Dzierzkowskiej 26 w Radomiu, na działkach o nr ewid. 62; obręb Śródmieście 2, obręb nr 0091. W zakresie struktury funkcjonalnej podstawowa funkcja to zabudowa mieszkalna wielorodzinna.

Koncepcja zakłada realizację zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych (do 6 budynków). Zespół ten składa się z budynków o 9 kondygnacjach nadziemnych oraz 1 kondygnacji podziemnej; o funkcji podstawowej wraz z infrastrukturą towarzyszącą, zielenią urządzoną, terenami rekreacji i sportu, małą architekturą, drogami wewnętrznymi, ciągami pieszo - jezdnymi oraz altanami na odpady stałe.

Obiekty zlokalizowano w odległości od granic działki zgodnej z Obwieszczeniem Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 8 kwietnia 2019 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Zespół składa się 6 budynków z 6 odrębnymi garażami podziemnymi, oddylatowanymi od siebie. Wysokość zabudowy do ok. 29,0 m. Bryły budynków poprzez zróżnicowanie kolorystyczne sprawiają wrażenie formy złożonej z dwóch przenikających się brył, co nadaje efekt smukłości budynkom. W obiektach dominują 2 ostatnie kondygnacje z charakterystycznymi loggiami, zaprojektowane w ciemnym odcieniu, obniżające wizualnie budynki. Architekturę budynków wzbogacają wysokie przeszklenia oraz zewnętrzna struktura będąca częścią loggi i balkonów. Przestrzeń nad garażami pomiędzy budynkami zaprojektowano w formie stropodachów zielonych służących jako jedna wspólna przestrzeń rekreacyjno - wypoczynkowa dla mieszkańców. Zastosowane rozwiązania spójnie powtarzają się we wszystkich zaprojektowanych obiektach.

Wokół całego zespołu zaprojektowano drogę wewnętrzną obsługującą wszystkie budynki. Drogę połączono z istniejącym zjazdem z ul. Dzierzkowskiej w części północno - zachodniej oraz z nowoprojektowanym zjazdem z osiedlowej drogi wewnętrznej w części północno - wschodniej. Przy drodze wewnętrznej zaprojektowano zespoły zewnętrznych miejsc postojowych dla każdego budynku. Droga wewnętrzna stanowi jednocześnie drogę pożarową dla całego założenia.

Zlokalizowany pomiędzy budynkami urządzony, zielony dziedziniec składa się z fragmentarycznie wydzielonych ogródków indywidualnych powiązanych z mieszkaniami, ciągów pieszych oraz placów zabaw. Zaprojektowane ciągi piesze wzdłuż drogi wewnętrznej łączą ze sobą poszczególne budynki oraz prowadzą do częścią rekreacyjnej zlokalizowanej w części centralnej całego założenia. Budynki zostały zaprojektowane

na kondygnacji -1 częściowo zagłębionej pod powierzchnią terenu. W związku z tym przestrzeń pomiędzy budynkami wyniesiona jest ponad poziom terenu, dlatego projekt przewiduje powstanie schodów zewnętrznych oraz ramp zewnętrznych zaprojektowanych w sposób umożliwiający korzystanie z tej przestrzeni wspólnej osobom niepełnosprawnym.

We wszystkich budynkach na poziomie -1 zlokalizowano garaż, komórki lokatorskie oraz pomieszczenia techniczne, natomiast na poziomach od 0 do 8 znajdować się będą lokale mieszkalne oraz niezbędna komunikacja.

W całości założenia zaprojektowano 354 lokale mieszkalne o powierzchni od ok. 25 - 85m^2.

Do budynków zapewniono dostęp dla osób niepełnosprawnych poprzez ciągi piesze bez krawężnikowe, odpowiedniej szerokości oraz zainstalowane windy we wszystkich klatkach schodowych, którymi można dostać się na każdą kondygnację nadziemną oraz podziemną.

Od strony zachodniej – znajdują się budynki o funkcji mieszkalnej wielorodzinnej (11 kondygnacyjne), usługowej oraz biurowej.
Od strony północnej - znajdują się budynki o funkcji produkcyjnej (hurtowanie), magazynowej (składy) oraz usługowej.
Od strony wschodniej – znajdują się budynki o funkcji mieszkalnej wielorodzinnej (11 kondygnacyjne), produkcyjnej (hurtownie), magazynowej (składy) oraz gospodarczej (garaże).
Od strony południowej - znajdują się budynki o funkcji produkcyjnej (hurtownie), magazynowej (składy).

4.2. UKŁAD URBANISTYCZNY ZABUDOWY I KOMPOZYCJI ARCHITEKTONICZNEJ OBIEKTÓW O FUNKCJI PODSTAWOWEJ

Układ kompozycyjny przedmiotowego zespołu budynków nawiązuje do układu budynków znajdujących się w najbliższym sąsiedztwie, tj. od strony północnej, zachodniej, południowej oraz wschodniej. Układ skład się z budynków zorientowanych dłuższą elewacją równolegle do ulicy Dionizego Czachowskiego, tak jak istniejąca zabudowa sąsiednia. Kształt działki wymusił kierunek zabudowy od strony północnej w kierunku południowym z umiejscowieniem krótszych elewacji od strony północnej i południowej. Zespół składa się 6 budynków z 6 odrębnymi garażami podziemnymi, oddylatowanymi od siebie. W wyniku nieregularnego kształtu działki jeden z budynków, budynek nr 5 położony w południowo - zachodniej części działki, obrócony jest względem pozostałych budynków, mając dłuższą elewację zorientowaną prostopadle do ul. Czachowskiego. Budynek ten jest w związku z tym krótszy od pozostałych.

Zespół budynków podzielono na 3 części, gdzie każda z nich składa się z 2 budynków. Części te ustanawiają jednocześnie podział realizacji inwestycji na 3 kolejne etapy. Kształt brył obiektów wchodzących w skład poszczególnych etapów zróżnicowano względem siebie, przy jednoczesnym zachowaniu spójności charakteru dla całego zespołu. Zabieg ten pozwala uniknąć przestrzeni o charakterze powtarzalnym, monotonnym.

W najbliższym sąsiedztwie występują budynki o różnej funkcji i przeznaczeniu od budynków produkcyjnych, magazynowych, biurowych i usługowych po mieszkalne wielorodzinne.

Planowana zabudowa wypełni niezagospodarowaną dzisiaj przedmiotową działkę zabudową mieszkalną wielorodzinną. Projektowane budynki nie zaburzą istniejącego ładu przestrzennego, ale uzupełnią istniejącą

strukturę przestrzenną obszaru. Przełoży się to na poprawienie tej struktury poprzez związanie ze sobą intensywnej zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej, znajdującej się po zachodniej oraz wschodniej stronie opracowywanego terenu. Podniesiona zostanie tym samym intensywność zabudowy i jej standard zgodnie z wytycznymi zamieszczonymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radom.

Kolorystyka budynków, z dużą ilością zieleni nie będzie stanowić kontrastu z istniejącą zabudową sąsiednią.

4.3. PRZEBIEG GŁÓWNYCH ELEMENTÓW SIECI UZBROJENIA TERENU ORAZ DRÓG PUBLICZNYCH I WEWNĘTRZNYCH NIEZBĘDNYCH DLA OBSŁUGI PROPONOWANEJ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Przebieg istniejących sieci uzbrojenia terenu zlokalizowanych w sąsiedztwie planowanej inwestycji przedstawiono na załączniku graficznym nr 2.

Opis sieci w rejonie inwestycji:
- Sieć wodociągowa wo100 w ul. Dionizego Czachowskiego;
- Sieć kanalizacji sanitarnej ks200 w ul. Dionizego Czachowskiego;
- Sieć kanalizacji deszczowej kd500 na działce nr ewid. 15/21;
- Ewentualna sieć gazowa gn125 mm PE w ul. Dionizego Czachowskiego;
- Sieć ciepłownicza cd100 w ul. Dionizego Czachowskiego lub cd65 w ul. Dzierzkowskiej;
- Sieć elektryczna w ul. Dzierzkowskiej i Dionizego Czachowskiego

Opis przyłączy instalacji sanitarnych:

Projektowane przyłącze wody z sieci wodociągowej wo100 w ul. Dionizego Czachowskiego, średnica projektowanego przyłącza 125, zgodna z warunkami zarządcy sieci. Istniejąca na przedmiotowej działce dawna zakładowa sieć wodociągowa w całości przeznaczona do rozbiórki.

Projektowane przyłącze kanalizacji sanitarnej z sieci kanalizacyjnej ks200 w ul. Dionizego Czachowskiego; średnica projektowanego przyłącza 200, zgodna z warunkami zarządcy sieci. Istniejąca na przedmiotowej działce dawna zakładowa sieć kanalizacji sanitarnej w całości przeznaczona do rozbiórki.

Projektowane przyłącze kanalizacji deszczowej z sieci kanalizacyjnej kd500 na działce nr ewid. 15/21; średnica przyłącza zgodna z warunkami zarządcy sieci. Istniejąca na przedmiotowej działce dawna zakładowa sieć kanalizacji deszczowej w całości przeznaczona do rozbiórki.

Ewentualne przyłącze gazu z sieci gazowej gn125 mm PE w ul. Dionizego Czachowskiego; średnica przyłącza zgodna z warunkami zarządcy sieci. Istniejąca na przedmiotowej działce dawna zakładowa sieć gazowa w całości przeznaczona do rozbiórki.

Projektowane przyłącze ciepła z sieci ciepłowniczej cd100 w ul. Dionizego Czachowskiego lub cd65 w ul. Dzierzkowskiej; średnica przyłącza zgodna z warunkami zarządcy sieci. Istniejąca na przedmiotowej działce dawna zakładowa sieć ciepłownicza w całości przeznaczona do rozbiórki.

Projektowane przyłącze elektryczne z sieci elektrycznej; przyłącze zgodne z warunkami zarządcy sieci. Istniejąca na przedmiotowej działce dawna zakładowa sieć elektryczna w całości przeznaczona do rozbiórki.

Obsługa komunikacyjna - dojazd do ul. Dionizego Czachowskiego poprzez przebudowę istniejącej ul. Dzierzkowskiej do wymaganej szerokości 6 m. Zjazd z drogi wewnętrznej na ul. Dzierzkowską zlokalizowany jest w północno - zachodniej części działki. Dodatkowo teren obsługiwany jest za pomocą nowoprojektowanego zjazdu z osiedlowej drogi wewnętrznej od strony północno - wschodniej. Projektowana zabudowa zakłada powstanie utwardzonych ciągów służących do obsługi pieszej łączących obszar inwestycji z istniejącą siecią chodników.

4.4. ETAPY REALIZACJI PROPONOWANEJ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Planowana inwestycja zakłada jej etapowanie. Przewiduje się budowę wszystkich elementów w 3 kolejnych etapach:
- Etap I: Budynek nr 1 i 2
- Etap II: Budynek nr 3 i 4
- Etap III: Budynek nr 5 i 6

4.5. POWIĄZANIA PRZESTRZENNE PLANOWANEJ INWESTYCJI Z TERENAMI OTACZAJĄCYMI

W projekcie dążono do zintegrowania i spajania terenów otaczających w wielu aspektach tj. komunikacja, funkcja, kompozycja przestrzenna, nie zapominając o walorach estetycznych.

Powiązania planowanej inwestycji z istniejącym terenem zakładają maksymalne nawiązanie się do istniejących ciągów komunikacji pieszej i kołowej. Wykorzystując ich potencjał i przepustowość. Odpowiednia ilość zaprojektowanych miejsc parkingowych oraz bezkolizyjne wjazdy i wyjazdy z terenu inwestycji nie będą generowały utrudnień w ruchu samochodowym i pieszym.

Atutem lokalizacji budynków w przedmiotowym terenie jest dostępność komunikacji miejskiej jak również dalekobieżnej (pociągi dalekobieżne), a także placówek oświatowych, państwowych i innych o znaczeniu lokalnym.

Niniejsza inwestycja stanowić będzie uzupełnienie układu zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej zlokalizowanej w strefie śródmiejskiej, w obrębie rejonu mieszkaniowego wzdłuż ulic: Żeromskiego, Czachowskiego i Słowackiego (po północno-zachodniej stronie linii kolejowej). Wypełniając nieatrakcyjne, niezagospodarowane tereny proponowany układ oraz forma inwestycji ma na celu wpisanie się w strukturę przestrzenną obszaru oraz poprawienie tej struktury. Nowa zabudowa połączy ze sobą rozbite obszary o tej samej funkcji podnosząc tym samym intensywność zabudowy i jej standard.

4.6. CHARAKTERYSTYCZNE PARAMETRY

Planowana powierzchnia zabudowy (część podziemna) - ok 55% powierzchni działki - 9 370,00 m^2 (do 9 500,00 m^2 zgodnie z decyzją o uwarunkowaniach środowiskowych nr OŚR.6220.47.2019.DK z dnia 15 listopada 2019 r.
Planowana powierzchnia zabudowy (część nadziemna) - ok 18% powierzchni działki - 2 990,00 m^2 (do 3 200,00 m^2 zgodnie z decyzją o uwarunkowaniach środowiskowych nr OŚR.6220.47.2019.DK z dnia 15 listopada 2019 r
Powierzchnia terenów zielonych - ok 30% (min. 25% powierzchni działki) - 5 200,00m^2
Szerokość elewacji od ul. Dzierzkowskiej - ok. 29m

Wysokość budynków - ok 29,0 m
Kubatura budynków - 125 215,00 m^3

Wniosek, którego integralną częścią jest niniejsza koncepcja, a o którym mowa w ust. 1 Ustawa z dnia 5 lipca 2018 r. zawiera:

Określenie granic terenu objętego wnioskiem, przedstawionych na kopii mapy zasadniczej lub w przypadku jej braku na kopii mapy ewidencyjnej, przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, obejmującej teren, którego wniosek dotyczy i obszaru, na który ta inwestycja będzie oddziaływać, w skali 1:1000 lub większej;

Obszar inwestycji oznaczono literami A,B,C,D,E,F,G,H,I - A w kolorze czerwonym i przedstawiono na kopii mapy zasadniczej w skali 1:500.
Obszar oddziaływania inwestycji oznaczono cyframi 1,2,3,4,5,6,7,8-1; 9,10,11,12,13,14-9; 15,16,17,18 - 15 w kolorze niebieskim i przedstawiono na kopii mapy zasadniczej w skali 1:500.

Określenie planowanej minimalnej i maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkań;
Minimalna powierzchnia użytkowa - 1 800,00 m^2
Maksymalna powierzchnia użytkowa - 20 000,00 m^2

Określenie planowanej minimalnej i maksymalnej liczby mieszkań;
Minimalna liczna mieszkań - 350
Maksymalna liczba mieszkań - 380

Określenie zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojeniu terenu;
W związku z planowaną zabudową niezbędne jest usunięcie istniejących utwardzeń, likwidację istniejącego uzbrojenia terenu.

Analizę powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu;

Zgodnie z wydanymi zapewnieniami od gestorów sieci inwestycja posiada niezbędne możliwości przyłączeniowe.

Opracował:

……
mgr inż. arch. Andrzej Detka
nr uprawnień: KL 287/91

Opracował:

……..
mgr inż. arch. Adam Detka
nr uprawnień: 334/SWOKK/2018

II. ZAŚWIADCZENIA I UPRAWNIENIA PROJEKTANTÓW