

# K O N C E P C J A

## URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA

<b>Nazwa obiektu budowlanego</b>	<b>Realizacja zabudowy mieszkaniowo-usługowej: budowa dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z częściami handlowymi lub usługowymi wraz z infrastrukturą techniczną i komunikacyjną</b>	
<b>Adres obiektu budowlanego</b>	<b>Częstochowa, ul. Kisielewskiego 18/28, nr ewid. działek: 71/17, obręb: 0430 Kiedrzyn, miasto Częstochowa, nr ewid. działek: 129/14, 129/18 i 129/21, obręb: 0025, 25, Tysiąclecie, miasto Częstochowa</b>	
<b>Inwestor</b>	<b>Zbigniew Czupryna, Lindów 34, 42-165 Lipie</b>	
<b>Projektant</b>	<b>mgr inż. arch. Małgorzata Krupa upr. nr ewid. 50/97, SL-0795</b>	<b>mgr inż. arch. Małgorzata Krupa architekt ARP nr ewid. 50/97, SL - 0795 uprawnienia do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej</b>

Częstochowa, sierpień 2024 r.

## KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA

### Część opisowa.

1. Struktura funkcjonalnej zabudowy i zagospodarowania terenu, w szczególności określenie podstawowych funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu.
2. Układ urbanistyczny zespołu zabudowy i kompozycji architektonicznej obiektów o funkcji podstawowej.
3. Przebieg głównych elementów sieci uzbrojenia terenu oraz dróg publicznych i wewnętrznych niezbędnych dla obsługi proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu.
4. Etapy realizacji proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu.
5. Powiązania przestrzennego planowanej inwestycji z terenami otaczającymi.

**Część graficzna** – wizualizacja proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu sporządzona w sposób umożliwiający zapoznanie się z nią osobom nieposiadającym wiedzy specjalistycznej.

1. Koncepcja zagospodarowania terenu rys. nr 1
2. Plan zagospodarowania terenu - rozwiązania p.pożarowe rys. nr 2

### Budynek mieszkalno-usługowy MWU-1

- |                          |             |
|--------------------------|-------------|
| 3. Rzut piwnicy „-1”     | rys. nr 1.1 |
| 4. Rzut parteru          | rys. nr 1.2 |
| 5. Rzut pięter od 1 do 5 | rys. nr 1.3 |
| 6. Rzut piętra 6         | rys. nr 1.4 |
| 7. Przekrój              | rys. nr 1.5 |
| 8. Elewacje              | rys. nr 1.6 |

### Budynek mieszkalno-usługowy MWU-2

- |                           |             |
|---------------------------|-------------|
| 9. Rzut piwnicy „-2”      | rys. nr 2.1 |
| 10. Rzut piwnicy „-1”     | rys. nr 2.2 |
| 11. Rzut parteru          | rys. nr 2.3 |
| 12. Rzut pięter od 1 do 5 | rys. nr 2.4 |
| 13. Rzut piętra 6         | rys. nr 2.5 |
| 14. Przekrój              | rys. nr 2.6 |
| 15. Elewacje              | rys. nr 2.7 |
| 16. Wizualizacja          |             |

## **I. KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA**

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

Przedmiotem opracowania jest koncepcja urbanistyczno-architektoniczna dla zamierzenia inwestycyjnego pn.: Realizacja zabudowy mieszkaniowo-usługowej: budowa dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z częściami handlowymi lub usługowymi wraz z infrastrukturą techniczną i komunikacyjną.

Teren inwestycji położony jest w dzielnicach Tysiąclecie i Kiedrzym. Znajduje się w obszarze intensywnej zabudowy usługowej i wielofunkcyjnej. Teren otoczony jest zabudową usługową i mieszkaniową.

Na terenie planuje się realizację zabudowy mieszkaniowo-usługowej, w tym dwóch budynków o funkcji mieszkalno-usługowej. Część usługowa znajdzie się w parterach budynków. Funkcja handlowa lub usługowa, o której mowa w ustawie, stanowić będzie nie mniej niż 5% i nie więcej niż 20% powierzchni mieszkalnej.

W tekście studium zapisano, że dla poszczególnych obszarów o różnych funkcjach ustala się podstawowe i dopuszczalne kierunki przeznaczenia terenów możliwe do ustalenia w planach miejscowych jako przeznaczenie terenu wydzielone liniami rozgraniczającymi lub jako tereny o mieszanych funkcjach. Podstawowe kierunki przeznaczenia terenów określają główne, przeważające funkcje, które w obrębie danego obszaru mogą obejmować jeden lub więcej podstawowych kierunków przeznaczenia terenów. Dopuszczalne kierunki przeznaczenia terenów określają, w stosunku do podstawowych kierunków, funkcje uzupełniające lub towarzyszące, które w obrębie danego obszaru mogą stanowić wyodrębniony teren lub dopuszczony rodzaj użytkowania na danym terenie, tym jako tereny o mieszanym przeznaczeniu, o ile utrzymany zostanie, w stosunku do całego obszaru, dominujący udział terenów stanowiących podstawowy kierunek obszaru.

Zaprojektowano budynki o wysokości od sześciu do siedmiu kondygnacji nadziemnych i kondygnacje podziemne, w których miejsca znajdą stanowiska postojowe. Pod budynkiem zachodnim zaprojektowano jedną kondygnację podziemną, pod wschodnim dwie. Zakłada się dopuszczenie możliwości realizacji dwóch kondygnacji podziemnych, pod oboma budynkami.

Określone wyżej funkcje oraz szereg uwarunkowań prawnych i terenowo-przestrzennych, determinują sposób zabudowy i zagospodarowania terenu.

Teren inwestycji posiada kształt zbliżony do prostokąta, nieznacznie wydłużonego na linii północ-południe, z dwoma fragmentami dochodzącymi do dróg publicznych. Wyjątkowa lokalizacja, dobrze doświetlone mieszkania, usługi uzupełniające funkcję mieszkaniową – to tylko niektóre zalety projektu. To inwestycja, która daje wyjątkową okazję do zamieszkania w odpowiednim standardzie, w pobliżu centrum miasta. Lokalizacja oraz wkomponowanie w wielofunkcyjny teren, zapewni mieszkańcom budynku dostęp do bogatej infrastruktury społecznej i usługowej oraz nieodległych stref wypoczynku.

Dla obecnych mieszkańców dzielnicy stworzy dodatkowe lokale usługowe oraz odmieni przestrzeń - do niedawna zdegradowaną - funkcjonalną i efektowną architekturą.

Jest to miastotwórczy projekt, dobrze wpisujący się w zmieniające się miasto, uzupełniający jego infrastrukturę o nowe funkcje, zgodnie z ideą 15-minutowego miasta.

Podnieść należy, że głównym celem sanacji obszaru jest wzmocnienie atrakcyjności funkcji mieszkaniowej, obejmujące poprawę warunków zamieszkania. Częstochowa boryka się m.in. z problemem depopulacji, w części spowodowanym brakiem oferty mieszkaniowej. Planowane działania inwestycyjne, to jest budowa wielorodzinnych budynków mieszkalnych z częścią usługową, wychodzą bez wątpienia naprzeciw potrzebom lokalnej społeczności, uzupełniają i wzmacniają ofertę mieszkaniową. Powyższe jest szczególnie istotne wobec rozwijającej się bazy usługowej, istniejącej w obszarze wokół inwestycji.

## **2. Układ urbanistyczny zespołu zabudowy i kompozycji architektonicznej obiektów o funkcji podstawowej.**

Analiza urbanistyczna i planowana funkcja doprowadziły do zaprojektowania budynków o formie i układzie przestrzennym charakterystycznym dla wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej. Projektowane budynki to dwa prostopadłościennymi obiekty o wysokości do siedmiu kondygnacji. Są to budynki wolno stojące, usytuowane dłuższymi bokami na linii północ-południe, tworząc przestrzeń wypoczynkową wewnątrz.

Celem rozwiązań formalnych elewacji jest uzyskanie obiektów o prostej, szlachetnej sylwecie, wpisujących się w otoczenie, obecnie zabudowane chaotycznie, ale z widocznym kierunkiem pozytywnych zmian przestrzennych w niedalekim sąsiedztwie. Zaprojektowane budynki, poprzez zastosowaną formę oraz materiały wykończeniowe, nie tworzą dysonansu w przestrzeni obszaru.

Teren inwestycji położony jest w dzielnicy Tysiąclecie i dzielnicy Kiedrzym. Znajduje się w obszarze intensywnej zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Teren inwestycji otoczony jest zabudową głównie usługową, ale w bezpośrednim sąsiedztwie, po drugiej stronie ul. Kisielewskiego, znajduje się również zabudowa mieszkaniowa.

Zgodnie z kierunkami zmian w strukturze przestrzennej i przeznaczeniu terenów, obszar, w granicach którego położony jest teren inwestycji, jest obszarem zabudowy usługowej - U, w którym, jako równorzędny, podstawowy kierunek przeznaczenia, wskazano zabudowę usługowo-mieszkaniową, a jako dopuszczalny kierunek przeznaczenia terenów zabudowę mieszkaniowo-usługową. Jednostka urbanistyczna, w której znajduje się teren inwestycji, to obszar zurbanizowany, obszar intensywnej zabudowy usługowej i mieszkaniowej. Zatem, projektowane obiekty odpowiadają planowanym kierunkom rozwoju niewątpliwie pod względem funkcjonalnym. Wpisuje się również w kontekst przestrzenny. Obiekt wypełni chaotycznie obecnie zagospodarowany teren.

Forma budynków jest prosta i stonowana. Bryłę rozbija forma balkonów i tarasów, wprowadzając grę światłocieniem. Planowane są duże przeszklenia, zarówno w projektowanych mieszkaniach, jak i części usługowej. Celem rozwiązań formalnych jest uzyskanie obiektu o szlachetnej sylwecie, wpisującej się w otoczenie, obecnie zabudowane chaotycznie, ale z widocznym kierunkiem pozytywnych zmian przestrzennych w niedalekim sąsiedztwie.

To architektura nowoczesna lecz nieagresywna, przyjazna dla człowieka i środowiska, wzbogacająca układ urbanistyczny przestrzeni, w której powstaje.

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

W pasach drogowych, okalających teren inwestycji i na terenie inwestycji, znajdują się sieci: wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, elektroenergetyczna, gazowa i ciepłownicza.

Planowane jest podłączenie budynków do sieci infrastruktury technicznej, a także przełożenie lub likwidacja zbędnego uzbrojenia. Jak wynika z powyższego, inwestycja będzie obsługiwana za pomocą istniejącej w terenie infrastruktury technicznej.

Podobnie kształtuje się sytuacja z obsługą komunikacyjną, która jest zapewniona poprzez istniejące drogi publiczne. Teren leży między ulicami Kisielewskiego i Dmowskiego. Projektuje się wykorzystanie istniejących zjazdów, dopuszczając ich przebudowę oraz budowę nowych, w zależności od potrzeb.

Wyjaśnić również należy, że dla planowanej inwestycji zaprojektowano drogę pożarową. Droga pożarowa jest drogą o utwardzonej nawierzchni, umożliwiającą dojazd pojazdów jednostek ochrony przeciwpożarowej do obiektu budowlanego, należącego do kategorii zagrożenia ludzi ZL, o każdej porze roku. Drogą pożarową stanowi projektowana droga wewnętrzna o asfaltowej lub betonowej nawierzchni. Droga pożarowa przebiega w odległości od 5 m do 15 m od budynków. Szerokość drogi wynosi co najmniej 5 m, nachylenie nie przekracza 5%. Najmniejszy promień zewnętrznego łuku drogi pożarowej nie wynosi mniej niż 11 m. Droga, na całej długości posiada szerokość większą niż 4m. Droga pożarowa umożliwi przejazd pojazdów o nacisku osi na nawierzchnię jezdni co najmniej 100 kN. Droga pożarowa umożliwi przejazd bez konieczności zawracania. Wyjścia z obiektu będą mieć połączenie z drogą pożarową dojściem o szerokości co najmniej 1,5 m oraz o długości poniżej 50 m, w sposób zapewniający dotarcie bezpośrednio lub drogami ewakuacyjnymi do każdej strefy pożarowej. Pomiędzy drogą, a wyjściami z budynku zapewniono utwardzone dojścia. W tym obszarze gdzie wyznaczona została droga pożarowa nie występują żadne stałe elementy zagospodarowania terenu lub drzewa o wysokości przekraczającej 3 m, uniemożliwiające dostęp do elewacji budynku za pomocą podnośników i drabin mechanicznych.

Wymagana ilość wody do zewnętrznego gaszenia pożaru do celów przeciwpożarowych dla budynku o powierzchni wewnętrznej powyżej 1000 m<sup>2</sup> i kubaturze powyżej 5000 m<sup>3</sup> wynosi 20 dm<sup>3</sup>/s, z co najmniej dwóch hydrantów zewnętrznych o średnicy 80 mm, z których pierwszy powinien znajdować się w odległości od 5 m do 75 m, a drugi do 150 m. Wydajność nominalna hydrantu zewnętrznego, przy ciśnieniu nominalnym 0,2 MPa mierzonym na zaworze hydrantowym podczas poboru wody, nie może być mniejsza niż 10 dm<sup>3</sup>/s dla hydrantów DN 80. Wymaganą ilość wody do zewnętrznego gaszenia pożaru wynoszącą 20 dm<sup>3</sup>/s zapewniają hydranty nadziemne zainstalowane na sieci wodociągowej, usytuowane w ul. Dmowskiego 1A i ul. Kisielewskiego 18/28 oraz dwa hydranty projektowane.

g) informacje o rozwiązaniach zamiennych w stosunku do wymagań ochrony przeciwpożarowej, zastosowanych na podstawie zgody, o której mowa w art. 6c pkt 1 lub 2 ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej, w zakresie rozwiązań objętych projektem zagospodarowania działki lub terenu - nie dotyczy.

#### **4. Etapy realizacji proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu.**

Planowana inwestycja, składa się z dwóch budynków, co pozwala na etapowanie inwestycji, polegające na realizowaniu w pierwszym etapie budynku zachodniego, w drugim budynku wschodniego.

#### **5. Powiązania przestrzenne planowanej inwestycji z terenami otaczającymi.**

Teren inwestycji położony jest w obszarze intensywnej zabudowy wielofunkcyjnej. Otoczony jest zabudową usługową i mieszkaniową. Projektowany budynek stanowi funkcjonalne i przestrzenne uzupełnienie zabudowanego już obszaru.

Teren jest bardzo dobrze skomunikowany, w tym poprzez komunikację publiczną. Położony jest w sąsiedztwie szkół podstawowych. Odległości od urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu jest wystarczająca dla realizacji planowanej inwestycji.