

**KONCEPCJA ZAGOSPODAROWANIA
DZIAŁKI NR 193/1, OBRĘB W-24, POŁOŻONEJ
PRZY UL. WYSOKIEJ 30 W ŁODZI**

SPIS TREŚCI

I. Część opisowa

1. Opis koncepcji zagospodarowania działki nr 193/1, w obrębie W-24, położonej przy ul. Wysokiej 30 w Łodzi

II. Część graficzna

Rysunki:

Wariant I

Rysunek nr 1 – rzut kondygnacji 0

Rysunek nr 2 – rzut kondygnacji +1

Rysunek nr 3 – rzut kondygnacji +2, +3, +4 (kondygnacja powtarzalna)

Rysunek nr 4 – przekrój A-A budynku

Wizualizacje budynku:

Widok 1 – elewacja północno-zachodnia

Widok 2 – elewacja północno-zachodnia

Widok 3 – elewacja północno-wschodnia

Widok 4 – elewacja południowo-wschodnia

Wariant II

Rysunek nr 1 – rzut kondygnacji 0

Rysunek nr 2 – rzut kondygnacji +1

Rysunek nr 3 – rzut kondygnacji +2

Rysunek nr 4 – rzut kondygnacji +3, +4 (kondygnacja powtarzalna)

Rysunek nr 5 – przekrój A-A i B-B budynku

Wizualizacje budynku:

Widok 1 – elewacja północno-zachodnia

Widok 2 – elewacja północno-zachodnia

Widok 3 – elewacja północno-wschodnia

Widok 4 – elewacja południowo-wschodnia

Na działce nr 193/1, w obrębie W-24, położonej przy ul. Wysokiej 30, która jest własnością Miasta, przewidziano do realizacji budynek mieszkaniowo-usługowy. Działka ta znajduje się we wschodniej części Strefy Wielkomiejskiej, w pobliżu centrum, w granicach obszaru historycznej Nowej Dzielnicy, powstałej w 1840 roku, który rozciąga się między ulicami: Kilińskiego, Tuwima, Kopcińskiego i al. Piłsudskiego.

Obecne zagospodarowanie terenu w rejonie ul. Wysokiej stanowi w przeważającej części XIX-wieczna zabudowa kamieniczna, niska zabudowa gospodarczo-usługowa, a także nieliczne współczesne budynki o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej czy usługowej. Część obszaru zajmują działki niezagospodarowane, wolne od zabudowy, stwarzające możliwości inwestycyjne. Obszar jest dobrze skomunikowany z pozostałą częścią miasta. W siatce sąsiednich ulic – Nowej, Nawrot, Przędzalnianej, Tuwima znajdują się przystanki autobusowe. Na al. Piłsudskiego i ul. Kopcińskiego dostępna jest komunikacja tramwajowa i autobusowa. Teren wyposażony jest w niezbędną infrastrukturę techniczną – sieci: kanalizacyjną, wodociagową, elektroenergetyczną, gazową i telekomunikacyjną.

W bezpośrednim sąsiedztwie działki nr 193/1, od strony północnej, znajduje się budynek przedszkola wpisany do GEZ, od strony południowej działka sąsiaduje z terenem zabudowanym narożną kamienicą wpisaną do GEZ, przy ul. Wysokiej 32/Nawrot 92 oraz zabudową oficynową i budynkami gospodarczymi.

Dla obszaru, na którym usytuowany jest teren inwestycji, opracowywany jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Proponowana zabudowa wpisuje się w założenia projektu planu.

Rozwiązanie architektoniczne bryły budynku przewiduje uzupełnienie wschodniej pierzei ul. Wysokiej. Front budynku o szerokości ok. 16 m usytuowany został wzdłuż zachodniej granicy działki nr 193/1 i przylega bezpośrednio do przestrzeni publicznej. Z tej strony poprzez przejazd bramny odbywa się wjazd na parking zamknięty, usytuowany w parterze budynku oraz znajdują się wejścia do lokali usługowych.

Na parkingu dostępnych jest 31 miejsc postojowych (ilość ta może zmniejszyć się o 2 miejsca w przypadku potwierdzenia usytuowania okien w budynku sąsiednim, zlokalizowanym w południowej granicy działki). Wysokość kondygnacji usługowej,

przyjęta zgodnie z zapisami projektu planu miejscowego stworzyła możliwość powstania antresoli stanowiącej dodatkową powierzchnię usług i wykorzystującą przestrzeń nad bramą wjazdową.

Linia zabudowy pozostałej części parteru pokrywa się z południową i wschodnią granicą działki. Od strony północnej zabudowa została odsunięta od granicy działki o 4 m. Z tej strony zostały zlokalizowane wejścia do 3 klatek schodowych obsługujących budynek.

Na wyższych kondygnacjach zabudowa została odsunięta od wschodniej i południowej granicy działki, co umożliwiło obustronne doświetlenie mieszkań dwu i trzypokojowych oraz ich przewietrzanie.

Budynek ma 5 kondygnacji (parter i 4 piętra mieszkalne).

Przygotowany został również wariant, w którym część północno-wschodnia budynku została zmniejszona do 3 kondygnacji w celu zapewnienia doświetlenia pomieszczeniom przedszkola usytuowanego na działce sąsiedniej nr 191/1.

Zestawienie parametrów Wariantu I

A. Część urbanistyczna

- Powierzchnia terenu inwestycji	1 389 m ²
- Powierzchnia zabudowy	1 100 m ²
- Powierzchnia niezabudowana działek budowlanych	289 m ²
- Ilość miejsc parkingowych	31mp
- Współczynnik pow. zabudowy do pow. działek bud.	79 %

B. Część architektoniczna (kubaturowa)

- Ilość mieszkań 51

w tym:

1-pokojowych - 35

2-pokojowych - 10

3-pokojowych - 6

- Powierzchnia mieszkań	2 022 m ²
- Ilość lokali usługowych w parterze budynku	2
- Powierzchnia lokali usługowych	86 m ²

Zestawienie parametrów Wariantu II

A. Część urbanistyczna

- Powierzchnia terenu inwestycji	1 389 m ²
- Powierzchnia zabudowy	1 100 m ²
- Powierzchnia niezabudowana działek budowlanych	289 m ²
- Ilość miejsc parkingowych	31mp
- Współczynnik pow. zabudowy do pow. działek bud.	79 %

B. Część architektoniczna (kubaturowa)

- Ilość mieszkań 49

w tym:

1-pokojowych - 35

2-pokojowych - 8

3-pokojowych - 6

- Powierzchnia mieszkań	1 932 m ²
- Ilość lokali usługowych w parterze budynku	2
- Powierzchnia lokali usługowych	86 m ²