Załącznik nr 9

PRACOWNIA ARCHITEKTONICZNA
JOANNA ZĘBIK
CZĘSTOCHOWA, ul. RYNEK WIELUŃSKI 11
jzebik1@gmail.com

WSTĘPNA KONCEPCJA ARCHITEKTONICZNA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ

lokalizacja: Częstochowa przy ul. Łódzkiej
nr ewid. dz.: 14/1; 14/5; 18/11; 24/15; 24/17 obręb 39

Inwestor: ZGM TBS Częstochowa
Częstochowa, ul. POW 24

Projektant: mgr inż. arch. Joanna Zębik
nr upr. UAN-VIII-7342/167/94

mgr inż. arch. JOANNA ZĘBIK
uprawnienia budowlane
w specjalności architektonicznej
nr ewid. UAN-VIII-7342/167/94
Częstochowa, Rynek Wieluński 11
tel. 034 360 68 56

MAJ, 2020 r.

ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA

I. CZĘŚĆ OPISOWA

II. CZĘŚĆ RYSUNKOWA:

1. Lokalizacja 1: 2000
2. Projekt zagospodarowania terenu–koncepcja 1: 1000
3. Typy budynków, dane liczbowe –koncepcja
4. Schematy budynków –koncepcja

I. CZĘŚĆ OPISOWA

1. LOKALIZACJA INWESTYCJI

Częstochowa, nieruchomość położona przy ul. Łódzkiej
nr ewid. dz.: 14/1; 14/5; 18/11; 24/15; 24/17 obręb 39
o łącznej powierzchni 3,3396 ha

2. Podstawa opracowania
2.1. Zlecenie inwestora
2.2. Uzgodnienia projektowe
2.3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Częstochowie w dzielnicy Parkitka w rejonie ulic: Poleskiej; Łódzkiej i Obrońców Westerplatte
Uchwała nr 183.XVI.2015 Rady Miasta Częstochowy z dnia 29 października 2015 r.
2.4. Mapa do celów opiniodawczych skala 1:1000

3 . PRZEDMIOT OPRACOWANIA

Przedmiotem opracowania jest wstępna koncepcja zagospodarowania terenu dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dla terenu położonego przy ul. Łódzkiej w Częstochowie.
Koncepcja stanowi I etap prac projektowych. Umożliwia określenie rodzaju i wielkości zapotrzebowania na poszczególne media, celem zaprojektowania infrastruktury technicznej niezbędnej do realizacji przedmiotowego zamierzenia.
Koncepcja określa powiązania funkcjonalno przestrzenne w obrębie przedmiotowego terenu jak i w odniesieni do istniejącego zewnętrznego układu komunikacyjnego.

4. STAN ISTNIEJĄCY

Teren opracowywany niezabudowany, nieuzbrojony, niezadrzewiony, w sąsiedztwie drogi publicznej ul. Łódzkiej.
Teren inwestycji od strony wschodnie sąsiaduje z zabudową wielorodzinną, od strony północnej w bliskim sąsiedztwie znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa oraz zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna .
Spadek terenu w kierunku południowym.

5. STAN PROJEKTOWANY

Lokalizacja opracowywanego terenu stwarza możliwości dobrego skomunikowania projektowanego obszaru zabudowy mieszkaniowej z pozostałą częścią miasta w oparciu o istniejący układ komunikacyjny.
Istnieje możliwość powiązania komunikacyjnego z ul. Łódzką poprzez projektowany układ dróg publicznych w wydzielonych w sąsiedztwie przedmiotowego terenu działkach drogowych.
Możliwość uzbrojenia terenu po uzyskaniu warunków podanych przez dysponentów poszczególnych mediów zlokalizowanych w ulicy Łódzkiej.
Spadek terenu w kierunku południowym stwarza możliwości ukształtowania terenu w sposób podkreślający walory widokowe, jakim jest niewątpliwie widok na klasztor Jasnogórski .

<u>Założenia projektowe :</u>

Budynki 4 kondygnacje nadziemne z parkingami podziemnymi, wyposażone w windy
w otoczeniu terenów zielonych .
Wyodrębnione strefy rekreacyjno sportowe oraz place spotkań i zabaw dla dzieci oraz place gospodarcze.

- rodzaj budynków: budynki mieszkalne wielorodzinne
- ilość kondygnacji:
  naziemnych : 4
  podziemnych: 1 kondygnacja garaży
- wysokość budynku do 15 m

Projektowana jest lokalizacja miejsc parkingowych w kondygnacji podziemnej budynków oraz na poziomie terenu
liczba mieszkań 348 : ilość miejsc parkingowych 466:
garaże podziemne: 256 m.p.
miejsca postojowe naziemne: 210 m.p.

Wstępne założenia materiałowe dotyczące projektowanych budynków:

- budynki murowane docieplone zewnętrznie styropianem / wełną mineralną (w zależności od warunków przeciwpożarowych)
- system konstrukcji ramowy, żelbetowy
- ławy fundamentowe lub płyta żelbetowa (w zależności od warunków geologicznych)
- dach płaski pogrążony
- rynny wewnętrzne

instalacje wewnętrzne:

- wodno- kanalizacyjne
- elektryczne
- teletechniczne
- C.O. ciepło miejskie lub piece gazowe dwufunkcyjne

możliwość zastosowania innych rozwiązań wybranych na podstawie analiz dotyczących spełniania wymagań dotyczące oszczędności energii cieplnej, po uzyskaniu warunków od poszczególnych dysponentów sieci

6. ANALIZA ZGODNOŚCI z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego dla obszaru położonego w Częstochowie w dzielnicy Parkitka w rejonie ulic: Poleskiej; Łódzkiej i Obrońców Westerplatte
Uchwała nr 183.XVI.2015 Rady Miasta Częstochowy z dnia 29 października 2015 r.

- w zakresie przeznaczenia podstawowego (Roz. 9 §15 ust.1) :

przedmiotowa nieruchomość oznaczono na rys. planu MW2

dz.nr : 14/1; 14/5; 18/11; 24/15; 24/17 obręb 39 o łącznej powierzchni3, 3396 ha

przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna

przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa

Istniejąca zabudowa jest zgodna z zapisami planu w zakresie przeznaczenia podstawowego

Jednocześnie projektowane zagospodarowanie terenu uwzględnia ustalenia:

- Nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rys. planu.
- Powierzchnia zabudowy / powierzchni terenu 22 % (max. 30 %)
  - warunek spełniony.
- Powierzchnia biologicznie czynna (min.35%):
  powierzchnia biologicznie czynna 12 100,00 m^2 , t,j. 36% - warunek spełniony.
- Wysokość projektowanych budynków do 15,00m (max. 18m) - warunek spełniony.
- Intensywność zabudowy 1,04 (od 0,1 do 2,0)- warunek spełniony
- Ilość miejsc parkingowych:

  min. 1 miejsce postojowe/ na 1 mieszkanie
  ilość mieszkań 348

garaże podziemne: 256 m.p.
miejsca postojowe naziemne: 210 m.p.

ilość miejsc parkingowych 466- warunek spełniony

wniosek:

Zgodność z obowiązującymi ustaleniami Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla projektowanej inwestycji jest spełniona.

Projektant: mgr inż. arch. Joanna Zębik
nr upr. UAN-VIII-7342/167/94

ZABUDOWA WIELORODZINNA
TYPY BUDYNKÓW; DANE LICZBOWE

BUDYNEK **A**	7 budynków
ILOŚĆ KONDYGNACJI NAZIEMNYCH	4
ILOŚĆ MIESZKAŃ na 1 kondygnacji: 1x 38 m² 2x 57 m² 1x 63 m² 1x 66 m² 2x 70 m²	7
ILOŚĆ MIESZKAN OGÓLEM: 4 X 7 =	28
ILOŚĆ MIEJSC PARKINGOWYCH W BUDYNKU	20 m.p.

7 x 28 = **196 mieszkań**

BUDYNEK **B**	4 budynki
ILOŚĆ KONDYGNACJI NAZIEMNYCH	4
ILOŚĆ MIESZKAŃ na 1 kondygnacji: 1x 38 m² 1x 56 m² 2x 65 m² 1x 67 m²	5
ILOŚĆ MIESZKAN OGÓLEM: 4 X 5 =	20
ILOŚĆ MIEJSC PARKINGOWYCH W BUDYNKU	13 m.p.

4 x 20 = **80 mieszkań**

BUDYNEK **C**	2 budynki
ILOŚĆ KONDYGNACJI NAZIEMNYCH	4
ILOŚĆ MIESZKAŃ na 1 kondygnacji: 1x 37 m² 2x 46 m² 2x 51 m² 1x 63 m² 1x 66 m²	9
2x 75 m²	
ILOŚĆ MIESZKAN OGÓLEM: 4 x 9 =	36
ILOŚĆ MIEJSC PARKINGOWYCH W BUDYNKU	32 m.p.

2 x 36 = **72 mieszkań**

R AZEM 348 mieszkań

MIEJEJSCA PARKNGOWE WYMAGANE

zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego	
1 stanowisko postojowe / 1 mieszkanie	348
+ 5% ogólnej liczby stanowisk powyżej 40m.p.	16

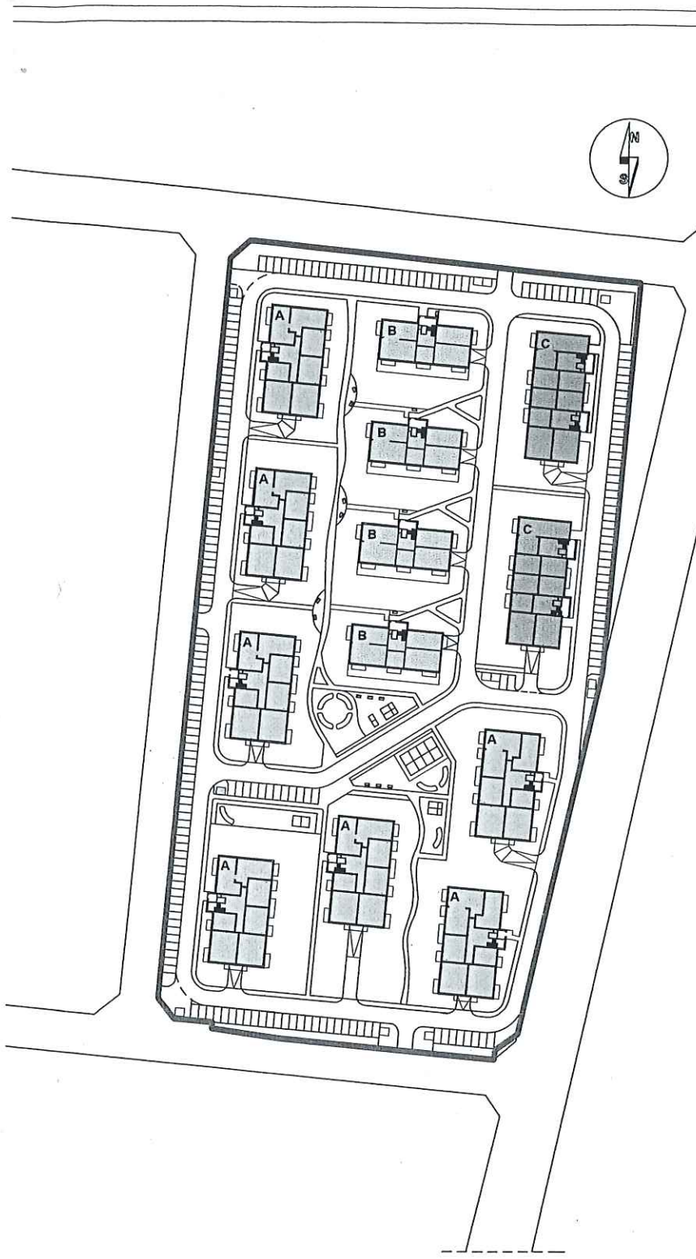
364 m.p.

MIEJSCA PARKINGOWE PROJEKTOWANE

garaże podziemne	256
w obrębie dróg osiedlowych	210

466 m.p.

mgr inż. arch. JOANNA ŻEBIK
uprawnienia budowlane
w specjalności architektonicznej
nr ewid. UAN-VIII-7342/167/94
Częstochowa, Rynek Wieluński 11
tel. 034 360 66 55



BUDYNEK **A**	7 budynków
ILOŚĆ KONDYGNACJI NAZIEMNYCH	4
ILOŚĆ MIESZKAŃ na 1 kondygnacji: 1x 38 m² 2x 57 m² 1x 63 m² 1x 66 m² 2x 70 m²	7
ILOŚĆ MIESZKAN OGÓLEM: 4 X 7 =	28
ILOŚĆ MIEJSC PARKINGOWYCH W BUDYNKU	20 m.p.

7 x 28 = **196 mieszkań**

BUDYNEK **B**	4 budynki
ILOŚĆ KONDYGNACJI NAZIEMNYCH	4
ILOŚĆ MIESZKAŃ na 1 kondygnacji: 1x 38 m² 1x 56 m² 2x 65 m² 1x 67 m²	5
ILOŚĆ MIESZKAN OGÓLEM: 4 X 5 =	20
ILOŚĆ MIEJSC PARKINGOWYCH W BUDYNKU	13 m.p.

4 x 20 = **80 mieszkań**

BUDYNEK **C**	2 budynki
ILOŚĆ KONDYGNACJI NAZIEMNYCH	4
ILOŚĆ MIESZKAŃ na 1 kondygnacji: 1x 37 m² 2x 46 m² 2x 51 m² 1x 63 m² 1x 66 m²	9
2x 75 m²	
ILOŚĆ MIESZKAN OGÓLEM: 4 x 9 =	36
ILOŚĆ MIEJSC PARKINGOWYCH W BUDYNKU	32 m.p.

2 x 36 = **72 mieszkań**

R AZEM 348 mieszkań

MIEJSCA PARKNGOWE WYMAGANE

zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego	
1 stanowisko postojowe / 1 mieszkanie	348
+ 5% ogólnej liczby stanowisk powyżej 40m.p.	16

364 m.p.

MIEJSCA PARKINGOWE PROJEKTOWANE

garaże podziemne	256
w obrębie dróg osiedlowych	210

466 m.p.

PRZEDMIOT OPRACOWANIA:
KONCEPCJA ZAGOSPODAROWANIA TERENU DLA ZESPOŁU ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ

LOKALIZACJA:
Częstochowa przy ul. Łódzkiej
nr ewid. dz.: 14/1; 14/5; 18/11; 24/15; 24/17 obręb 39

PROJEKTANT:
mgr inż. arch. Joanna Zębik
upr. bud. nr: UAN- VIII-7342/167/94

PODPIS:

DATA: MAJ 2020 r.

SKALA: 1: 2000

TYTUŁ RYSUNKU:
ZABUDOWA WIELORODZINNA
TYPY BUDYNKÓW; DANE LICZBOWE

BRANŻA: ARCHITEKTURA

FAZA: **KONCEPCJA**

NR RYS: **3.**

NR STR:

WSTĘPNA KONCEPCJA ZAGOSPODAROWANIA TERENU
DLA ZESPOŁU ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ

LOKALIZACJA: Częstochowa przy ul. Łódzkiej nr ewid. dz.: 14/1; 14/5; 18/11; 24/15; 24/17 obręb 39

skala:
1: 1000

PRACOWNIA ARCHITEKTONICZNA JOANNA ZĘBIK CZĘSTOCHOWA RYNEK WIELUŃSKI 11

CZERWIEC 2020

OZNACZENIA

- GRANICA NIERUCHOMOŚCI
- (A) BUDYNEK wielorodzinny typ A
- (B) BUDYNEK wielorodzinny typ B
- (C) BUDYNEK wielorodzinny typ C

UKŁAD KOMUNIKACYJNY

- DROGI PUBLICZNE
  ul. Łódzka istniejąca; drogi projektowane
- DROGI WEWNĘTRZNE
- ZJAZDY DO GARAŻY PODZIEMNYCH
- PARKINGI
- PLACE GOSPODARCZE
- CHODNIKI
- ZJAZDY Z UKŁADU DRÓG PUBLICZNYCH

STREFY

- PLACE SPOTKAŃ
- 37/15 - PLACE ZABAW
- STREFY REKREACYJNO- SPORTOWE

TERENY ZIELONE

- ZIELEŃ IZOLACYJNA
- kRZEWY ZADRZEWNIENIA NISKIE

GRUPY DRZEW

- TRAWNIKI
- TEREN W OBRĘBIE GARAŻU PODZIEMNEGO

LOKALIZACJA:

Częstochowa przy ul. Łódzkiej nr ewid. dz.: 14/1; 14/5; 18/11; 24/15; 24/17 obręb 39

PRACOWNIA ARCHITEKTONICZNA JOANNA ZĘBIK CZĘSTOCHOWA RYNEK WIELUŃSKI 11

PRZEDMIOT OPRACOWANIA:

WSTĘPNA KONCEPCJA ZAGOSPODAROWANIA TERENU DLA ZESPOŁU ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ

LOKALIZACJA:

Częstochowa przy ul. Łódzkiej
nr ewid. dz.: 14/1; 14/5; 18/11; 24/15; 24/17 obręb 39

PROJEKTANT:

mgr inż. arch. Joanna Zębik
upr. bud. nr: UAN- VIII-7342/167/94

PODPIS:

DATA: MAJ 2020 r.

SKALA: 1: 1000

TYTUŁ RYSUNKU:

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

BRANŻA: ARCHITEKTURA

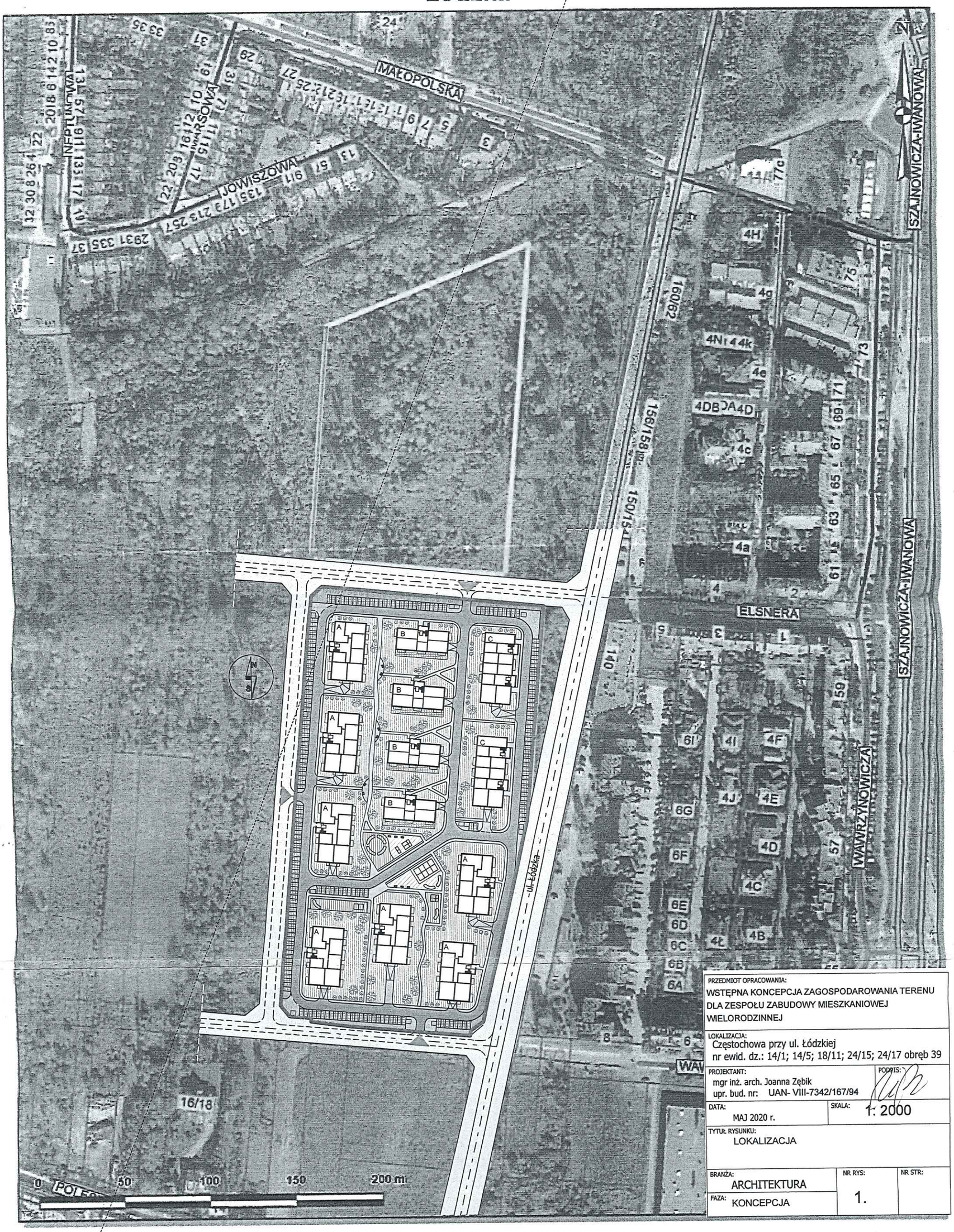
FAZA: KONCEPCJA

NR RYS: 2.

NR STR:

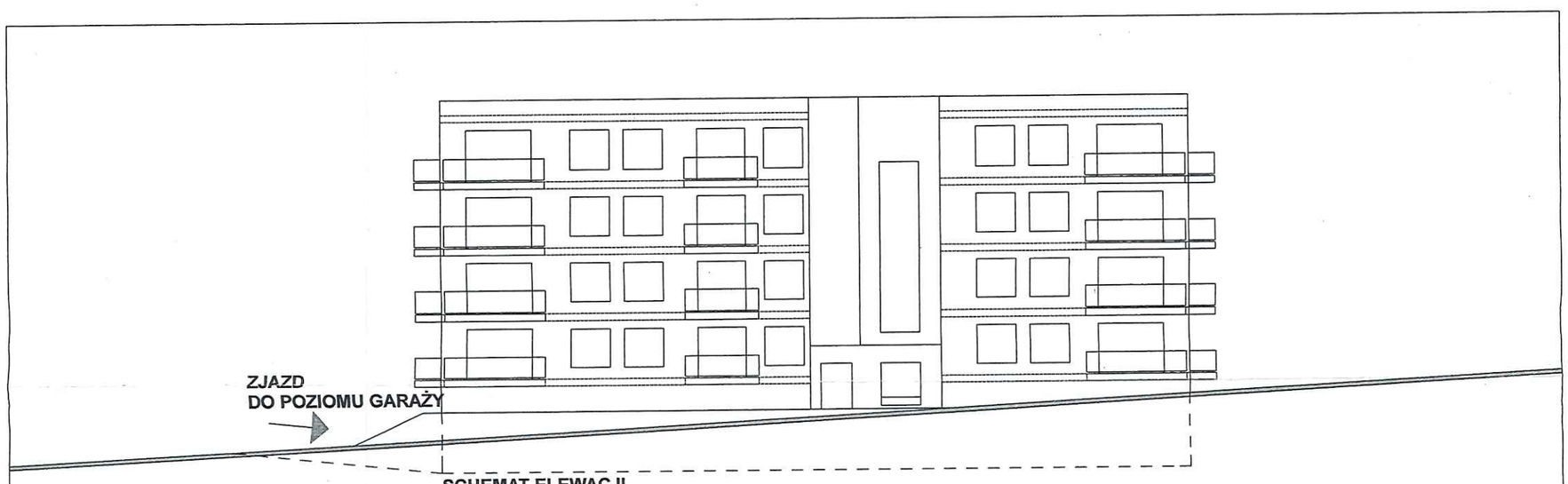
Skala 1 : 2000

Łódzka

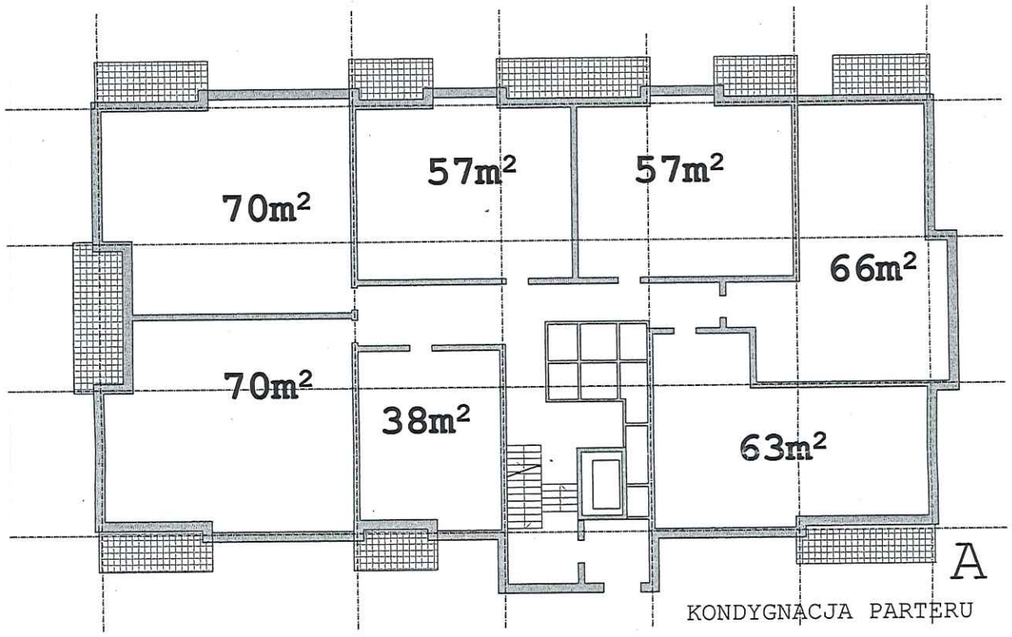


PRZEDMIOT OPRACOWANIA:	WSTĘPNA KONCEPCJA ZAGOSPODAROWANIA TERENU DLA ZESPOŁU ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
LOKALIZACJA:	Częstochowa przy ul. Łódzkiej nr ewid. dz.: 14/1; 14/5; 18/11; 24/15; 24/17 obręb 39
PROJEKTANT:	mgr inż. arch. Joanna Zębik
upr. bud. nr:	UAN- VIII-7342/167/94
PODPIS:	
DATA:	MAJ 2020 r.
SKALA:	1: 2000
TYTUŁ RYSUNKU:	LOKALIZACJA
BRANŻA:	ARCHITEKTURA
NR RYS:	1.
NR STR:	
FAZA:	KONCEPCJA

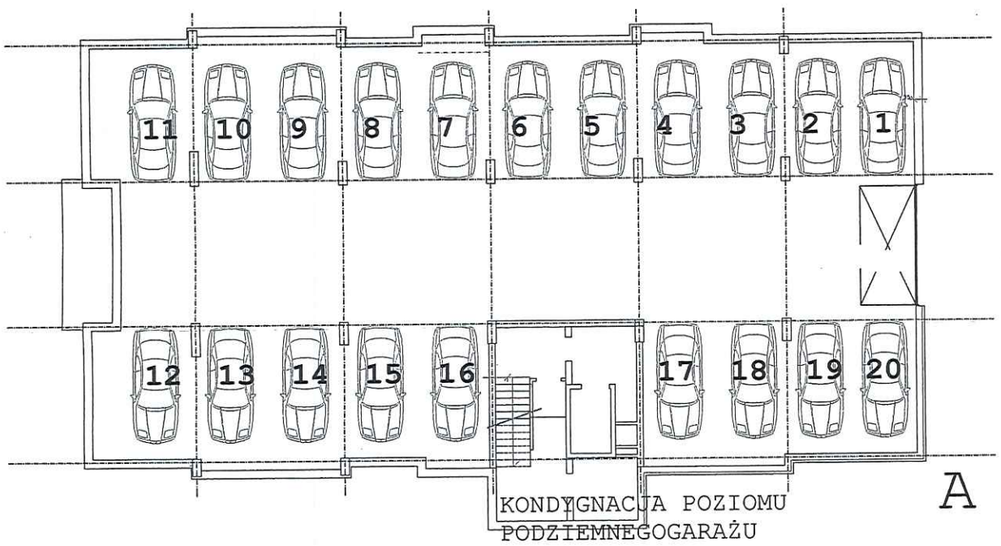
Kompleks północny: działka nr 24/2 obręb 39 pow. 1,8384 ha.
Kompleks południowy: działka nr 14/1 obręb 39 pow. 0,3363 ha, działka nr 14/5 obręb 39 pow. 0,0057 ha, działka nr 18/11 obręb 39 pow. 0,4715 ha, działka nr 24/15 obręb 39 pow. 2,5048 ha, działka nr 24/17 obręb 39 pow. 0,0213 ha.
Łączna powierzchnia kompleksu południowego 3,3396 ha.



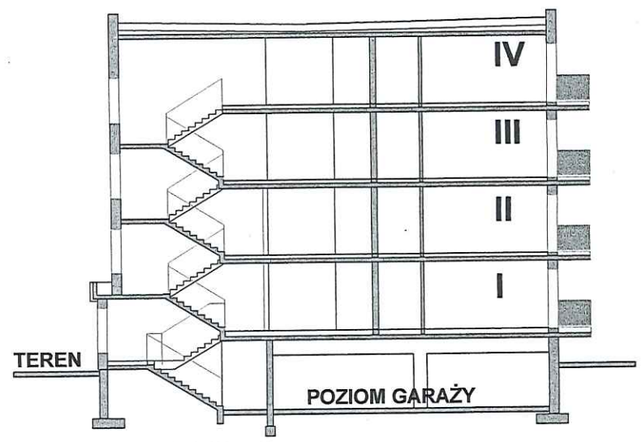
SCHEMAT ELEWACJI
spadek terenu w kierumku południowym



KONDYGNACJA PARTERU



KONDYGNACJA POZIOMU
PODZIEMNEGOGARAŻU



SCHEMAT PRZEKROJU

PRZEDMIOT OPRACOWANIA:
WSTĘPNA KONCEPCJA ZAGOSPODAROWANIA TERENU DLA ZESPOŁU ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ

LOKALIZACJA:
Częstochowa przy ul. Łódzkiej
nr ewid. dz.: 14/1; 14/5; 18/11; 24/15; 24/17 obręb 39

PROJEKTANT:
mgr inż. arch. Joanna Zębik
upr. bud. nr: UAN- VIII-7342/167/94

PODPIS:

DATA: MAJ 2020 r.

SKALA: 1: 250

TYTUŁ RYSUNKU:
SCHEMAT BUDYNKU

BRANŻA: ARCHITEKTURA

FAZA: KONCEPCJA

NR RYS: 4.

NR STR: