

Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna

ZAŁĄCZNIK nr 13
DO WNIOSKU O USTALENIE LOKALIZACJI INWESTYCJI
MIESZKANIOWEJ

ZAŁĄCZNIK NR 13:

KONCEPCJA ARCHITEKTONICZNO-URBANISTYCZNA

Nazwa Inwestycji:

**BUDOWA ZESPOŁU BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH
Z FUNKCJĄ USŁUGOWO-HANDLOWĄ**

Adres Inwestycji:

**UL. ROMUALDA MIELCZARSKIEGO, KIELCE
DZ. EWID. NR 1813, OBRĘB 0009 KIELCE**

Inwestor:

**BC&O POLSKA 1 Sp. z o.o.
UL. ZAGNAŃSKA 61, 25-528 KIELCE**



Kielce, czerwiec 2023

Spis zawartości:

1. Część opisowa
2. Załączniki:
 - 13.1 Wizualizacje zabudowy i zagospodarowania terenu
 - 13.2 Powiązania przestrzenne
 - 13.3 Etapy realizacji
 - 13.4 Analiza nasłonecznienia
 - 13.5 Analiza emisji zanieczyszczeń
 - 13.6 Analiza akustyczna
 - 13.7 Inwentaryzacja przyrodnicza
 - 13.8 Opinia geotechniczna
 - 13.9 Analiza wpływu inwestycji na układ komunikacyjny

Kielce, czerwiec 2023

1. PRZEDMIOT OPRACOWANIA

Przedmiotem opracowania jest zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych z funkcją usługowo-handlową zlokalizowanych na działce nr 1813, położonych w Kielcach przy ul. Romualda Mielczarskiego – obręb 0009 Kielce, gmina Kielce.

INWESTOR I ZLECENIODAWCA

BC&O Polska 1 sp. z o.o.
ul. Zagnańska 61, 25-528 Kielce

PODSTAWA OPRACOWANIA

- Ustawa z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (tj. Dz. U. z 2021 poz. 1538 ze zm.),
- zlecenie inwestora,
- mapa zasadnicza w skali 1:1000,
- uzgodnienia z inwestorem, wytyczne inwestora,
- Ustawa „Prawo Budowlane” (Dz. U. z 2023 r. poz. 682)

2. KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA

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

Teren inwestycji położony jest na działce nr ewid. 1813, położonej w Kielcach przy ulicy Romualda Mielczarskiego.

Od strony północno-zachodniej teren inwestycyjny graniczy z zabudową mieszkalną wielorodzinną. Od strony południowo-zachodniej dominuje zabudowa usługowa, a w dalszej części zabudowa mieszkalna jednorodzinna. W północno-wschodniej części otaczającego terenu znajdują się budynki biurowe i inne niemieszkalne oraz obszary niezabudowane. Południowo-wschodnia część działki graniczy z ulicą Romualda Mielczarskiego.

Teren objęty opracowaniem zaznaczono w części graficznej na mapie zasadniczej w skali 1:1000 literami A .B. C. D...H- A – **ZAŁĄCZNIK NR 1.**

W zakresie struktury funkcjonalnej planowana inwestycja zakłada realizację sześciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych do 7 kondygnacji nadziemnych, z częścią handlowo-usługową na parterze oraz dwa budynki mieszkalne wielorodzinne do 21 kondygnacji nadziemnych, z częścią handlowo-usługową na trzech pierwszych kondygnacjach. Wszystkie osiem budynków posiada również dwie kondygnacje podziemne, przeznaczone na garaż wielostanowiskowy.

Budynki średniowysokie do 7 kondygnacji nadziemnych zaprojektowano na planie prostokąta z dziedzińcem w centralnej części obiektu. Schodkowa forma każdego z budynków nadaje bryle wyjątkowy kształt, tworzy zielone tarasy rekreacyjne dla mieszkańców oraz zwiększa nasłonecznienie pomieszczeń mieszkalnych. Podstawę pod budynki wysokościowe do 21 kondygnacji wytyczono na planie trapezu. Będzie ona przeznaczona pod część handlowo-usługową. Począwszy od 3 kondygnacji podstawę bryły stanowi prostokąt, który na każdym kolejnym piętrze jest obrócony względem poprzedniego o 2 stopnie, tworząc tym samym oryginalną, asymetryczną formę.

Zjazdy do garażów podziemnych poprowadzono od strony południowo-zachodniej oraz północno-wschodniej, z dróg wewnętrznych zaprojektowanych wokół budynków. Szczegółowe usytuowanie obiektów przedstawiono na załączonej planszy zbiorczej zagospodarowania terenu (ZAŁĄCZNIK NR 1).

Pomiędzy budynkami zaprojektowano szeroką aleję z dużą ilością zieleni i zadrzewień. Po obu stronach trawników będą biegły chodniki, umożliwiające dostęp do części usługowych budynków, natomiast przez środek alei zostanie przeprowadzona ścieżka rowerowa. Wzdłuż deptaka zostaną zamontowane ławki oraz oświetlenie. Na końcu alei będzie znajdował się obniżony plac zabaw dla dzieci, siłownia plenerowa oraz skate park. We frontowej części działki zaprojektowano plac z fontannami oraz rozległy trawnik, przeznaczony do aktywności na świeżym powietrzu. Cała aleja, wraz z ogrodami na dziedzińcach budynków średniowysokich, będzie tworzyła zróżnicowany, ogólnodostępny teren rekreacji i wypoczynku.

W południowej części działki zaplanowano sztuczne wzniesienie, które będzie stanowiło izolację akustyczną od ruchu komunikacyjnego na ulicy Romualda Mielczarskiego oraz linii kolejowej. Może ono posłużyć jako podstawa dla kładki łączącej planowany parking nad torami kolejowymi ze śródmieściem i planowaną inwestycją. Wschodnia część wzniesienia będzie tłem dla istniejącego Pomnika Ofiar Egzekucji 30 września 1942 roku. Od strony zachodniej na wzniesienie będą prowadziły schody, na których będzie można odpocząć w otoczeniu zieleni.

Wzdłuż dróg dojazdowych na terenie inwestycji zaprojektowano 163 miejsca parkingowe z przeznaczeniem dla mieszkańców i osób korzystających z usług, a także miejsca postojowe dla

rowerów. Do wszystkich budynków będą prowadziły szerokie chodniki i alejki, dostosowane do potrzeb osób poruszających się na wózkach inwalidzkich. W budynkach znajdą się odpowiednio przystosowane windy, które umożliwią osobom niepełnosprawnym dostęp do garażu i wszystkich kondygnacji użytkowych.

Projektowane budynki będą utrzymane w kolorystyce biało-brązowej z elementami stalowymi, licznymi przeszkleniami, białymi przepierzeniami oraz dachami zielonymi ekstensywnymi. Zastosowanie stalowych elementów oraz barwy brązowej na elewacjach nawiązuje do przemysłowej przeszłości terenu. Duża liczba przeszkleń zapewni odpowiednie doświetlenie mieszkań oraz nada obiektom nowoczesny styl. Dzięki niepowtarzalnej formie dwa wysokościowe budynki staną się nowymi charakterystycznymi punktami na mapie Kielc.

Kluczowe parametry techniczne inwestycji przedstawiono we wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej. W związku z planowaną inwestycją wyburzono istniejące na działkach budynki przemysłowe, gospodarcze, garażowe oraz inne. Ponadto zlikwidowano kolidujące instalacje uzbrojenia terenu, będące przyłączami do nieużywanych już obiektów. Strukturę zabudowy i zagospodarowania terenu przedstawiono w **ZAŁĄCZNIKU NR 1**.

2.2. UKŁAD URBANISTYCZNY ZESPOŁÓW ZABUDOWY I KOMPOZYCJI ARCHITEKTONICZNEJ OBIEKTÓW O FUNKCJI PODSTAWOWEJ

Inwestycja zakłada realizację na działce sześciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych średniowysokich oraz dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych wysokościowych, zlokalizowanych we frontowej części działki. Dwa wysokościowe budynki będą przeciwwagą dla średniowysokiej zabudowy. Tym samym wyróżnią się na tle otoczenia i wzbogacą wygląd dzielnicy.

Ponadto inwestycja będzie pełnić nie tylko funkcję mieszkalną, ale też handlowo-usługową. Dzięki nowym budynkom zapomniany teren poprzemysłowy oraz istniejąca na nim zabudowa nabiorą charakteru śródmiejskiego. Warto dodać, że ułatwienia dla ruchu pieszego i rowerowego oraz zaprojektowanie dużej ilości zieleni ogólnodostępnej wpisują się w koncepcję nowoczesnego projektowania miast przyjaznych człowiekowi.

Przebieg głównych sieci uzbrojenia terenu oraz dróg publicznych i wewnętrznych przedstawiono na **ZAŁĄCZNIKACH NR 1, 2 ORAZ 13.1**.

2.3. ETAPY REALIZACJI PROPONOWANEJ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Projekt zakłada etapowanie inwestycji. Planuje się 4 etapy realizacji proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu.

- Etap 1 – budowa budynku nr 7 i 8 oraz urządzenie części terenu inwestycyjnego. Do użytku zostanie oddane 14 miejsc postojowych na powierzchni oraz 414 miejsc postojowych w garażach podziemnych, łącznie 428 miejsc postojowych, w tym 18 miejsc postojowych dla osób niepełnosprawnych. Dodatkowo dla rowerów oddane zostanie $2 \times 174 = 348$ miejsc postojowych w garażach podziemnych oraz 20 miejsc postojowych na powierzchni, łącznie 368 miejsc.

- Etap 2 – budowa budynków nr 5 i 6 oraz urządzenie części terenu inwestycyjnego. Do użytku zostanie oddane kolejne 41 miejsc postojowych na powierzchni oraz 336 miejsc postojowych w garażach podziemnych, łącznie $336 + 41 + 428 = 805$ miejsc postojowych, w tym $18 + 18 = 36$ miejsc postojowych dla osób niepełnosprawnych. Dodatkowo dla rowerów oddane zostanie kolejne $2 \times 81 = 162$ miejsca postojowe w garażach podziemnych oraz 50 miejsc postojowych na powierzchni, łącznie $212 + 368 = 580$ miejsc.

- Etap 3 – budowa budynków nr 3 i 4 oraz urządzenie części terenu inwestycyjnego. Do użytku zostaną oddane kolejne 43 miejsca postojowe na powierzchni oraz 336 miejsc postojowych w garażach podziemnych, łącznie $336 + 43 + 805 = 1184$ miejsc postojowych, w tym $18 + 36 = 54$ miejsca postojowe dla osób niepełnosprawnych. Dodatkowo dla rowerów oddane zostanie kolejne $2 \times 81 = 162$ miejsca postojowe w garażach podziemnych oraz 50 miejsc postojowych na powierzchni, łącznie $212 + 580 = 792$ miejsca.

- Etap 4 – budowa budynków nr 1 i 2 oraz urządzenie części terenu inwestycyjnego. Do użytku zostanie oddane kolejne 65 miejsc postojowych na powierzchni oraz 336 miejsc postojowych w garażach podziemnych, łącznie $336 + 65 + 1184 = 1585$ miejsc postojowych, w tym $18 + 54 = 72$ miejsc postojowych dla osób niepełnosprawnych. Dodatkowo dla rowerów oddane zostanie kolejne $2 \times 81 = 162$ miejsca postojowe w garażach podziemnych oraz 50 miejsc postojowych na powierzchni, łącznie $212 + 792 = 1004$ miejsc.

Etapy realizacji proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu przedstawiono w ZAŁĄCZNIKU NR 13.2.

2.4. POWIĄZANIE PRZESTRZENNE PLANOWANEJ INWESTYCJI Z TERENAMI OTACZAJĄCYMI

Nowy układ urbanistyczny zaprojektowany na wzór systemu hippodamejskiego wraz z punktami charakterystycznymi umożliwi przejrzystą nawigację w przestrzeni miejskiej oraz swobodne przemieszczanie się po ciągach przyjaznych dla niezmotywowanych. Pobliski węzeł komunikacyjny łączy inwestycję z częścią zabytkową i usługową śródmieścia, zapewniając swobodny dostęp do centrum miasta.

Dotychczasowa zabudowa przemysłowa na terenie objętym opracowaniem stanowiła barierę między funkcjonalnym śródmieściem a częścią Czarnowa o charakterze ogólnomiejskim. Planowana inwestycja zszyje te części miasta i naturalnie rozszerzy śródmiejską zabudowę.

Budowa nowoczesnego osiedla o funkcji mieszkalnej i usługowej będzie stanowiła powrót do koncepcji ekspansji śródmieścia na tereny poprzemysłowe, stanowiąc impuls do rewitalizacji całego obszaru położonego między ulicami Mielczarskiego, Grunwaldzką, Jagiellońską i 1 Maja. Poszerzenie śródmieścia o teren za dworcem kolejowym wpłynie na postrzeganie Kielc przez przyjezdnych jako dużego i rozwiniętego miasta wojewódzkiego.

Zaplanowany układ ortogonalny całej inwestycji umożliwi rozszerzenie infrastruktury komunikacyjnej i technicznej oraz jej powiązanie z sąsiednimi rejonami Kielc. Pozwoli to nadać terenom poprzemysłowym charakter śródmiejski.

Inwestycja ma szansę wyznaczyć nowy trend rozwoju centrum Kielc, poprzez rozszerzenie wielofunkcyjnego śródmieścia. Równocześnie układ architektoniczny budynków nie burzy istniejącego w okolicy ładu przestrzennego.

Planowana zabudowa mieszkaniowa średniowysoka nawiązuje do zabudowy w układzie prostopadłym i równoległym istniejących budynków wielorodzinnych przy ul. Jagiellońskiej, pomiędzy którymi znajdują się enklawy terenów zielonych. Wysokość budynków mieszkalnych wielorodzinnych, istniejących w analizowanym sąsiedztwie, wynosi od 5 do 11 kondygnacji nadziemnych, do czego nawiązują projektowane budynki średniowysokie w głębi działki o wysokości od 5 do 7 kondygnacji nadziemnych.

Istniejąca zabudowa od ul. Romualda Mielczarskiego obejmuje obiekty o funkcji biurowej, handlowo-usługowej, magazynowej oraz mieszkalnej, o szerokości elewacji frontowej od 10 do 90

metrów. Są to budynki niskie, od 1 do 4 kondygnacji nadziemnych. Podstawy budynków wysokościowych, składających się z dwóch kondygnacji o funkcji usługowo-handlowej o wysokości 10 metrów oraz zmiennej szerokości elewacji frontowej od 28 do 47 metrów, korelują z szerokością elewacji frontowej budynku usytuowanym w bezpośrednim sąsiedztwie od strony północnej. Obiekty wysokościowe do 80 metrów stanowią nową architekturę w centrum miasta oraz punkt orientacyjny na mapie Kielc.

Na mocy Umowy 7/2023 z dnia 08.03.2023r między Miejskim Zarządem Dróg w Kielcach a Inwestorem przewiduje się rozbudowę infrastruktury komunikacyjnej. Częściowe poszerzenie ulicy R. Mielczarskiego do 3 pasów ruchu umożliwi swobodne połączenie planowanej inwestycji z drogami wewnętrznymi za pomocą 2 zjazdów. Przedłużenie ścieżek rowerowych, od ulicy Piekoszowskiej wzdłuż ulicy Mielczarskiego do planowanej infrastruktury rowerowej w przedmiotowej inwestycji, połączy Śródmieście z ulicą Jagiellońską, co przyczyni się do bezpiecznego i szybkiego przemieszczania się pieszych i rowerzystów między zachodnią częścią miasta a Centrum.

Projektowali/Adaptowali:

mgr inż. arch. Przemysław Meresiński

upr. nr 338/SWOKK/2018

mgr inż. arch. Paweł Czarnecki

upr. nr 171/SWOKK/2013

mgr inż. arch. Joanna Pomarańska

upr. nr SW-40/2008

mgr inż. arch. Andrzej Ślusarek

upr. nr KL 410/88



mgr inż. arch. Andrzej Ślusarek
Upr. bud. KL-410/88

