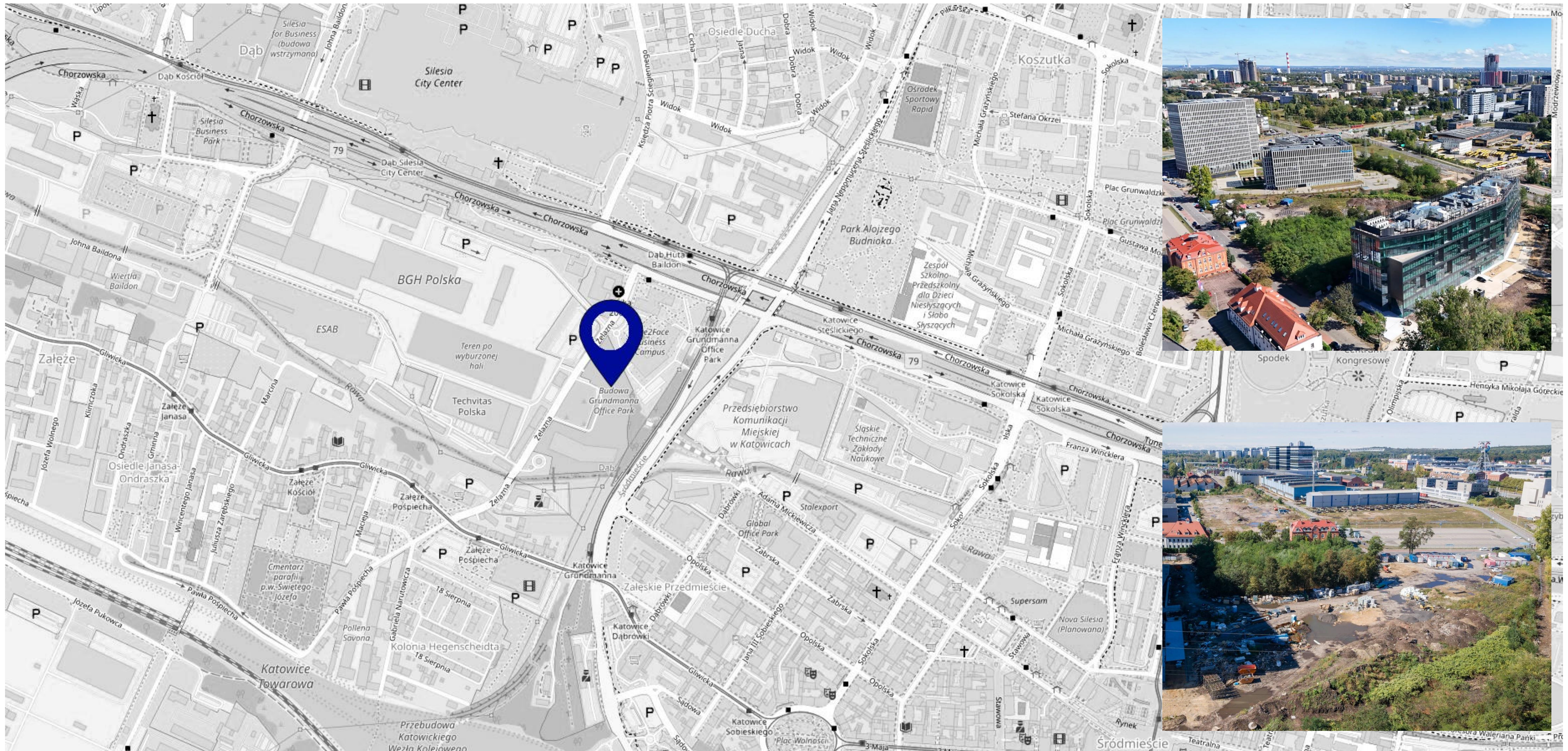


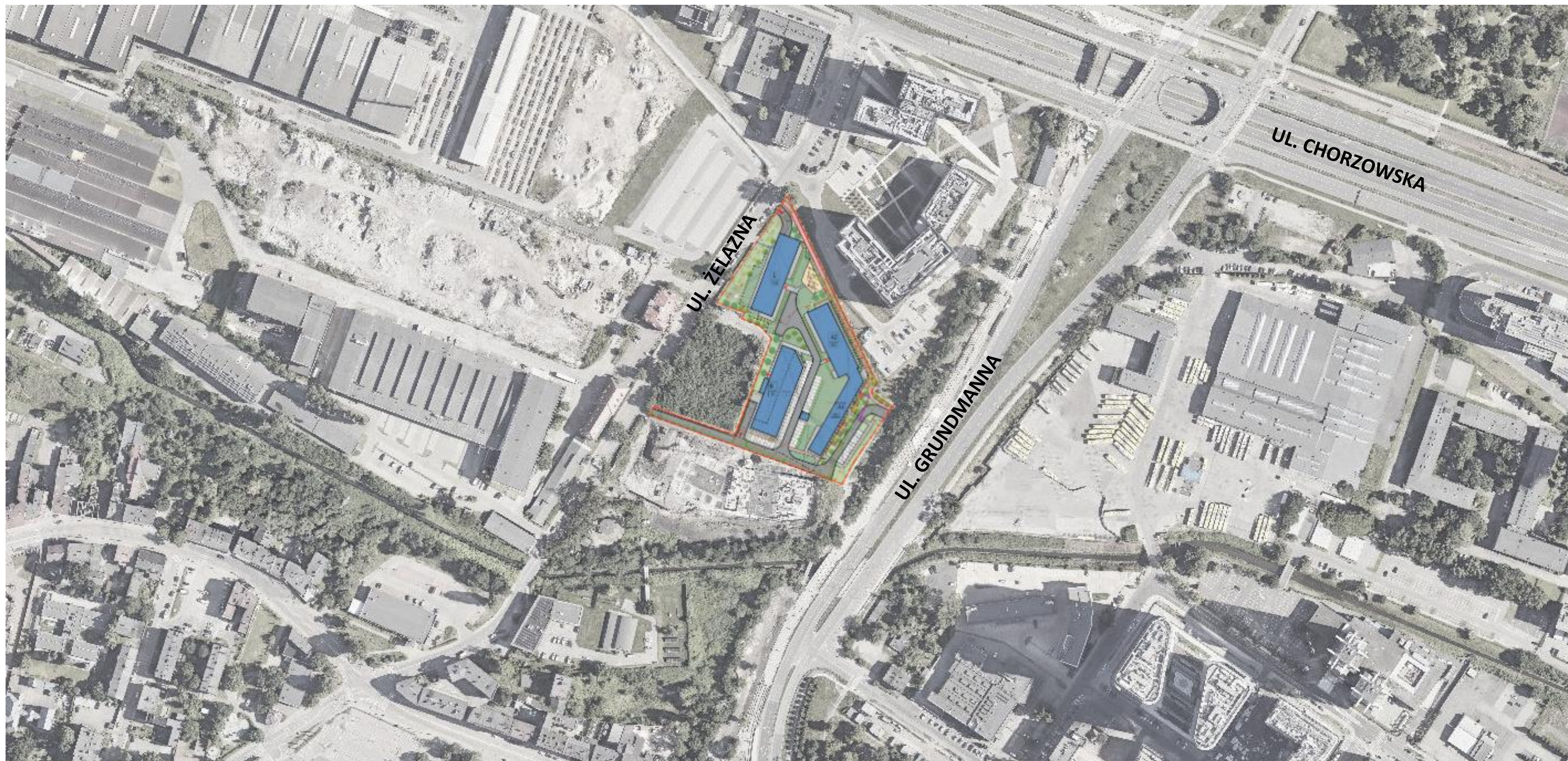


**INWESTYCJA MIESZKANIOWA
PRZY UL. GRUNDMANNA I ŻELAZNEJ
W KATOWICACH NA DZIAŁKACH
4/1, 4/10, 4/14, 4/17, 4/18, 4/19, 4/21, 4/26, 4/27
obręb 0001 Śródmieście – Załęże**

LOKALIZACJA NA PLANIE MIASTA

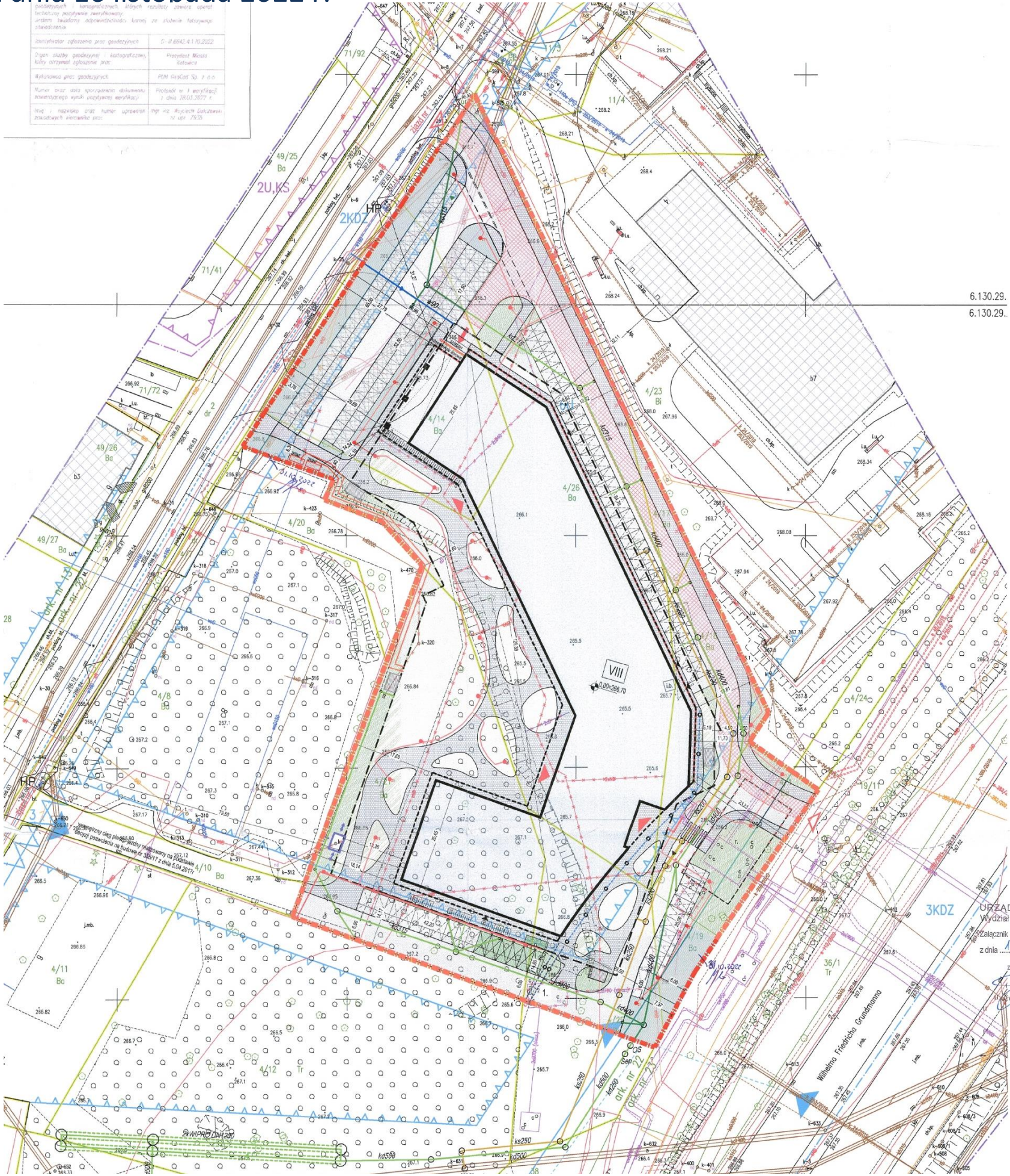


LOKALIZACJA INWESTYCJI



AKTUALNE PNB - BUDUNEK BIUROWO - USŁUGOWY

RBDEC-0791/2022 z dnia 16 listopada 2022 r.



ELEMENTY ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

- TEREN OBJĘTY DECYZJĄ POZWOLENIA NA BUDOWĘ
- PROJEKTOWANY BUDYNEK BIUROWO-USŁUGOWY
- IŁOŚĆ KONDYGNACJI NADZIEMNYCH
- ŚCIANA ZEWNĘTRZNA BUDYNKU-części nadziemnej
- OBRYŚ CZĘŚCI PODZIEMNEJ BUDYNKU
- "DROGA SKÓRA" - ELEMENT DEKORACYJNY BUDYNKU (niewpływający na kubaturę)
- NIEZALEŻNA NIE ZWIĄZANA Z BUDYNKIEM BUDOWLA - PRZEJŚCIE BRAMOWE
- PROJEKTOWANE CHODNIKI
- PROJEKTOWANE CIĄGI PIESZO-JEZDNE
- PROJEKTOWANE ŚCIEŻKI ROWEROWE
- PROJEKTOWANE MIEJSCA PARKINGOWE NA POW. TERENU
- PROJEKTOWANE MIEJSCA ŁADOWANIA SAMOCHODÓW ELEK.
- PROJEKTOWANE MP ŁADOWANIA HULAJNÓG, ROWERÓW ELEK.
- PROJEKTOWANA ZIELEŃ NA TERENIE - w 100% biologicznie czynna
- PROJEKTOWANA ZIELEŃ NA TERENIE - w 50% biologicznie czynna
- PROJEKTOWANE MP GEOKRATA - 87% biologicznie czynna
- ISTNIEJĄCY BUDYNEK SĄSIEDNI
- PROJEKTOWANE RZĘDNE TERENU
- PROJEKTOWANY ZJAZD NA DZIAŁKĘ
- GŁÓWNE WEJŚCIE DO BUDYNKU
- WYJŚCIA EWAKUACYJNE Z BUDYNKU
- WJAZDY DO GARAŻU PODZIEMNEGO
- ISTNIEJĄCA INFRASTRUKTURA TECHNICZNA PRZEZNACZONA DO ROZBIÓRKI
- OBUDOWA KANAŁU KOMPENSACYJNEGO-LAWKA
- WYRZUTNIA/CZERPNIĄ NA POZIOMIE TERENU DLA ODDYMIANIA GARAŻU H=3,5
- TOTEM PODŚWIETLONY

ELEMENTY OCHRONY P.POŻ.

- DOSTĘP DROGI POŻAROWEJ DO ELEWACJI 30% (120 m z 375 m-wymagane 112,5)
- DROGA POŻAROWA
- ISTNIEJĄCY HYDRANT



Planowane zagospodarowanie terenu

Zagospodarowanie terenu



ELEMENTY ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

- TEREN OBJĘTY WNIOSEM O ULI
- NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY OKREŚLONA W MPZP
- PROJEKTOWANY BUDYNEK MIESZKANIOWO - USŁUGOWY
- NUMER BUDYNKU - CZĘŚĆ NADZIEMNA
- ILOŚĆ KONDYGNACJI NADZIEMNYCH
- OBRYŚ CZĘŚCI NADZIEMNEJ BUDYNKU
- OBRYŚ CZĘŚCI PODZIEMNEJ BUDYNKU
- PROJEKTOWANE CHODNIKI
- PROJEKTOWANE CIĄGI PIESZO - JEZDNE
- PROJEKTOWANE MIEJSCA PARKINGOWE NA POW. TERENU
- PLAC ZABAW
- PROJEKTOWANA ZIELEŃ NA TERENIE - liczona jako 100% biologicznie
- PROJEKTOWANA ZIELEŃ NA TERENIE - liczona jako 50% biologicznie cz
- PROJEKTOWANA GEOKRATA
- ISTNIEJĄCY BUDYNEK SĄSIEDNI
- PROJEKTOWANE MIEJSCA POSTOJOWE ROWERÓW
- PROJEKTOWANA ZIELEŃ NISKA DO 3,0m
- PROJEKTOWANA ZIELEŃ WYSOKA
- ZJAZD NA DZIAŁKĘ
- GŁÓWNE WEJŚCIE DO BUDYNKU
- WEJŚCIE DO USŁUG
- WJAZDY DO GARAŻU
- WYJŚCIE EWAKUACYJNE Z GARAŻU (DO WYS. 3,0m)
- PERGOLA REKREACYJNE

PROPONOWANE UZBROJENIE TERENU

- CO PROJEKTOWANE PRZYŁĄCZE CIEPŁOWNICZE
- W PROJEKTOWANE PRZYŁĄCZE WODOCIĄGOWE
- ks PROJEKTOWANE PRZYŁĄCZE KANALIZACJI SANITARNEJ
- kd PROJEKTOWANE PRZYŁĄCZE KANALIZACJI DESZCZOWEJ
- PROJEKTOWANE PRZYŁĄCZE ENERGETYCZNE rN (zakres TAURON)
- PROJEKTOWANE PRZYŁĄCZE TELETECHNICZNE
- PROJEKTOWANE PRZYŁĄCZE ENERGETYCZNE SN (zakres TAURON)
- PROJEKTOWANA STUDNIA TELETECHNICZNA
- PROJEKTOWANY ZESTAW ZŁĄCZOWY (zakres TAURON)
- PROJEKTOWANA STACJA TRAFO (zakres TAURON)
- PROJEKTOWANA TRASA PRZEBUDOWY kłD1200 nie objęta wnioskiem
- ISTNIEJĄCA INFRASTRUKTURA KANALIZACJI DESZCZOWEJ WRAZ Z UKŁADEM RETENCYJNYM I WYLOTEM DO RZĘKI RAWY
- ISTNIEJĄCY UKŁAD RETENCYJNY
- ISTNIEJĄCY WYLOT KOLEKTORA DESZCZOWEGO DO RZĘKI RAWY
- Sep OS ISTNIEJĄCY SEPARATOR Z OSADNIKIEM

TEREN OBJĘTY WNIOSEM: 13 490m²

W TYM:

- POW. ZABUDOWY: ok. 3 650m²
- POW. BIOLOGICZNIE CZYNNY: ok. 4 100m² (30% terenu)
W TYM: ok. 2 200m² NA GRUNCIE RODZIMYM

Zagospodarowanie terenu – ochrona pożarowa



Katowickie Wodociągi S.A.
40-335 Katowice ul. Obrońców Westerplatte 89

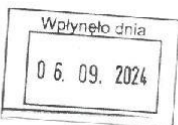
tel.: +48 32 78 82 600 fax: +48 32 78 82 503
bok@wodociagi.katowice.pl www.wodociagi.katowice.pl

Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach Wydział VIII Gospodarczy - Krajowy Rejestr Sądowy
KRS: 0000270143 NIP: 634-012-53-82
Regon: 270 544 972 BDO: 000014861
Kapitał zakładowy: 98.338.000 zł Kapitał wpłacony: 98.338.000 zł

Całodobowe pogotowie wodno-kanalizacyjne
bezpłatny nr telefonu: 994
dyspozytor: 32 23 64 809

Nasz znak: ZWU/2172/2024/ZPS/KP

Katowice, dnia 03.09.2024



CAVATINA GW Sp. z oo.
ul. WIELICKA 20
30-552 KRAKÓW

Temat: Pomiar wydajności i ciśnienia wskazanych hydrantów w rejonie ul. Żelaznej w Katowicach.

W odpowiedzi na pismo w sprawie jak wyżej informujemy, że pracownicy naszej firmy dokonali pomiaru ciśnienia i wydajności hydrantów w rejonie ul. Żelaznej w Katowicach.

Wyniki:

Hydrant	Ps MPa	Pd MPa	Q dm3/s
H-1982 (jak na mapie)	0,49	0,35	13,23
H-1979 (jak na mapie)	0,49	0,36	13,42
H-1983 (jak na mapie)	0,46	0,34	13,04

Jednocześnie informujemy, że zgodnie z ustawą o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz. U. 2020 poz. 2028) Spółka nasza zobligowana jest do zaopatrzenia w wodę przeznaczoną do spożycia przez ludzi. Natomiast w przypadku, gdy wydajność wodociągu stanowiącego źródło wody do celów przeciwpożarowych nie zapewnia wystarczającej ilości, należy zapewnić uzupełniający zapas wody w zbiornikach przeciwpożarowych, technologicznych lub naturalnych, przystosowanych do poboru wody przez pompy pożarnicze, zgodnie z Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz.U. 2010 nr 109 poz. 719). Ponadto przypominamy, iż zgodnie z Ustawą z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej, zapewnienie ochrony przeciwpożarowej obiektu budowlanego lub terenu leży po stronie właściciela budynku.

Kopia:
ZPS

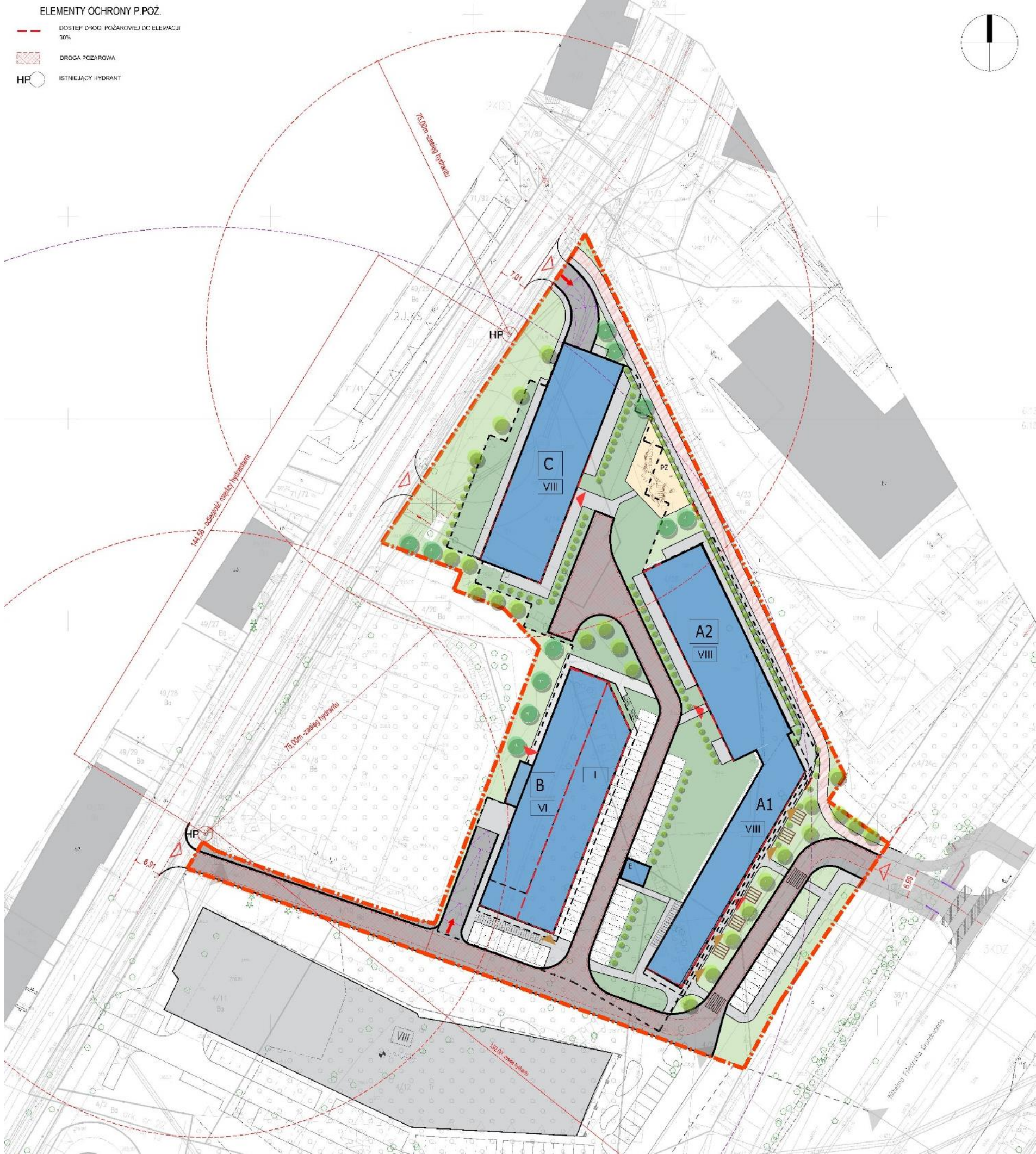
Dyrektor ds. technicznych
Prokurent

Tadeusz Kowal

Krzysztof Latko

Załącznik:

1 egz. mapy z zaznaczonymi hydrantami





















UL. GRUNDMANNA – alternatywne wykończenie elewacji





DZIEDZIŃIEC – alternatywne wykończenie elewacji

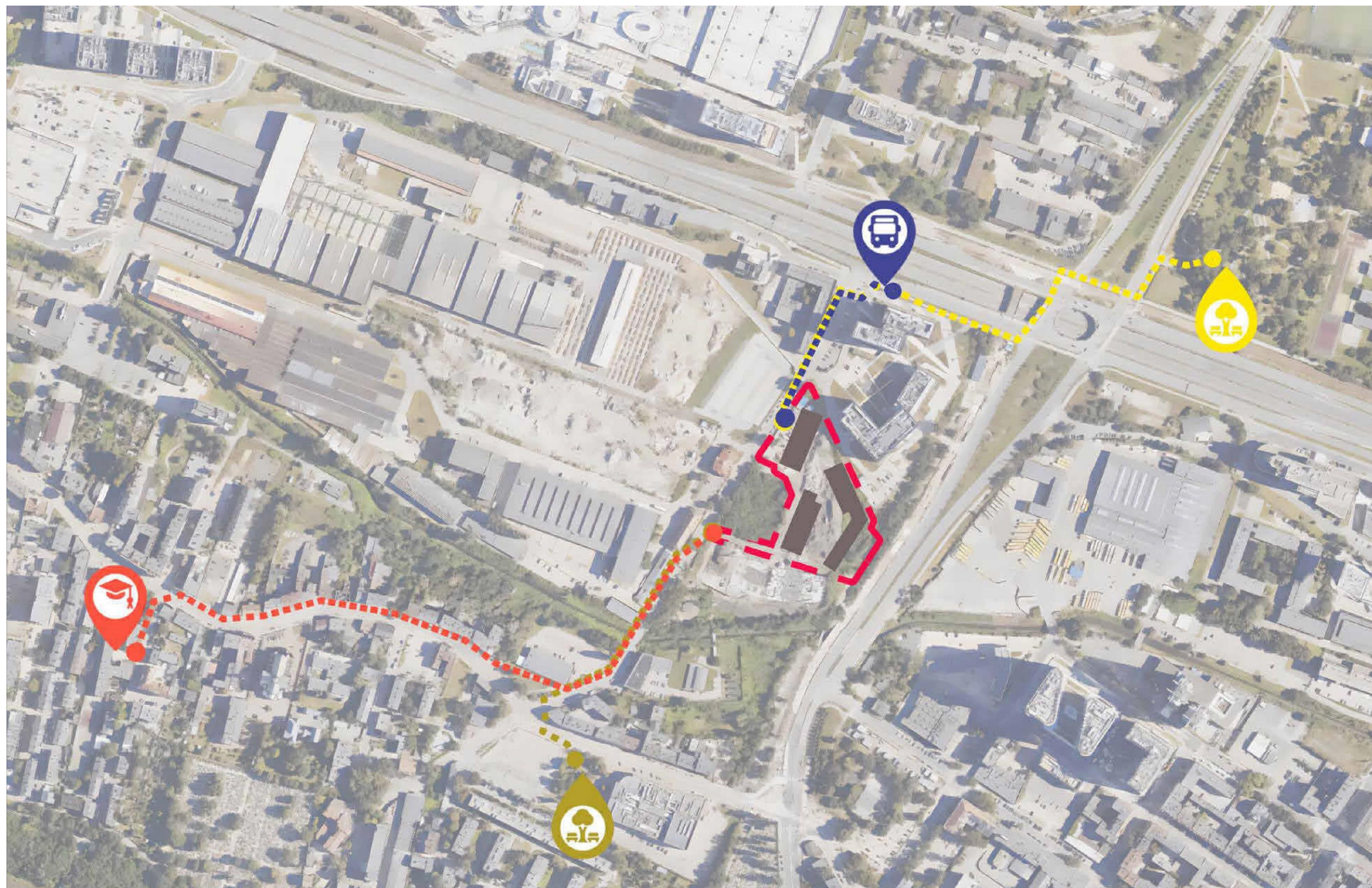




DZIEDZIŃIEC – alternatywne wykończenie elewacji



Lokalne standardy urbanistyczne - spełnione



LEGENDA:

- TEREN INWESTYCJI
- PLANOWANE BUDYNKI
- 210m - DOJŚCIE DO PRZYSTANKU AUTOBUSOWEGO
- 747,88m - DOJŚCIE DO BUDYNKU SZKOŁY PODSTAWOWEJ
- 350m - DOJŚCIE DO TERENU REKREACJI I SPORTU "1"
- 600m - DOJŚCIE DO TERENU REKREACJI I SPORTU "2"
- PRZYSTANEK AUTOBUSOWY PRZY ULICY CHORZOWSKIEJ
- SZKOŁA PODSTAWOWA NR 20 IM. T. REJTANA
- SKWER STANISŁAWA BAREI
- PARK ALOJZEGO BUDNIOKA

Zakres w jakim planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń MPZP

- Planowana zabudowa mieszkaniowo – usługowa - wg MPZP usługowa;

Spełnienie warunków Studium i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego

H.4 U/Zu4			
Rozdz. II § 3 ust. 4 pkt 4.1	Podstawowe kierunki przeznaczenia terenów: c) zabudowa wielofunkcyjna,	Inwestycja zakłada przeznaczenie podstawowe o funkcji mieszkalnej i usługowej -zabudowa wielofunkcyjna.	WS
Zał. II.1 pkt.47	Zabudowa wielofunkcyjna :	W jednostce urbanistycznej H.4 U/Zu4 – projektowana i istniejąca zabudowa o funkcji niemieszkalnej zajmuje ponad 50% powierzchni użytkowej.	WS
Rozdz. II § 3 ust. 4 pkt 4.4.4	Kształtowanie i ochrona ładu przestrzennego:	a) projektuje się zabudowę o wysokim standardzie architektonicznym, b) nowa zabudowa mieszkaniowa uwzględnia tereny rekreacyjne oraz zieleni urządzonej do zaspokojenia potrzeb mieszkańców zgodnie ze standardami urbanistycznymi, c) w obrębie zespołu w bud. C projektuje się pomieszczenie ogólnodostępne – rekreacyjne jako usługa społeczna. d) projektuje się zaopatrzenie w energie przewodami podziemnymi,	WS
Rozdz. II § 3 ust. 4 pkt 4.4.5	Polityka parkingowa.	a) zastosowano wskaźniki nie zmniejszone zgodne ze standardem urbanistycznym, b) ograniczono ilość parkingów na terenie poprzez podziemny dwukondygnacyjny garaż. Parkingi na terenie stanowią ok 9% wszystkich miejsc postojowych, c) na poziomie parteru brak garaży w budynkach. Miejsca postojowe na terenie lokalizowane są od strony lokali usługowych	WS
Rozdz. III § 2 Tabl. III-1	maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 2,4, maksymalna wysokość zabudowy - do 8 kondygnacji, minimalny udział terenu biologicznie czynnego - 30%,	- projektowany maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 2,4, - maksymalna wysokość zabudowy - 8 kondygnacji, - minimalny udział terenu biologicznie czynnego - 30%,	WS
Rozdz. III § 3 Tabl. III-2	Rekomendowane wskaźniki miejsc parkingowych:	1,5 miejsca na mieszkanie* 2,0 m na 100m2 pow. użytkowej usługi * wskaźnik zgodny z Lokalnymi Standardami Urbanistycznymi	WS



Planowana struktura

PODSTAWOWE DANE

Budynek objęty wnioskiem o ULIM

PUM: **ok 14 400m²**

liczba mieszkań: **ok 340**

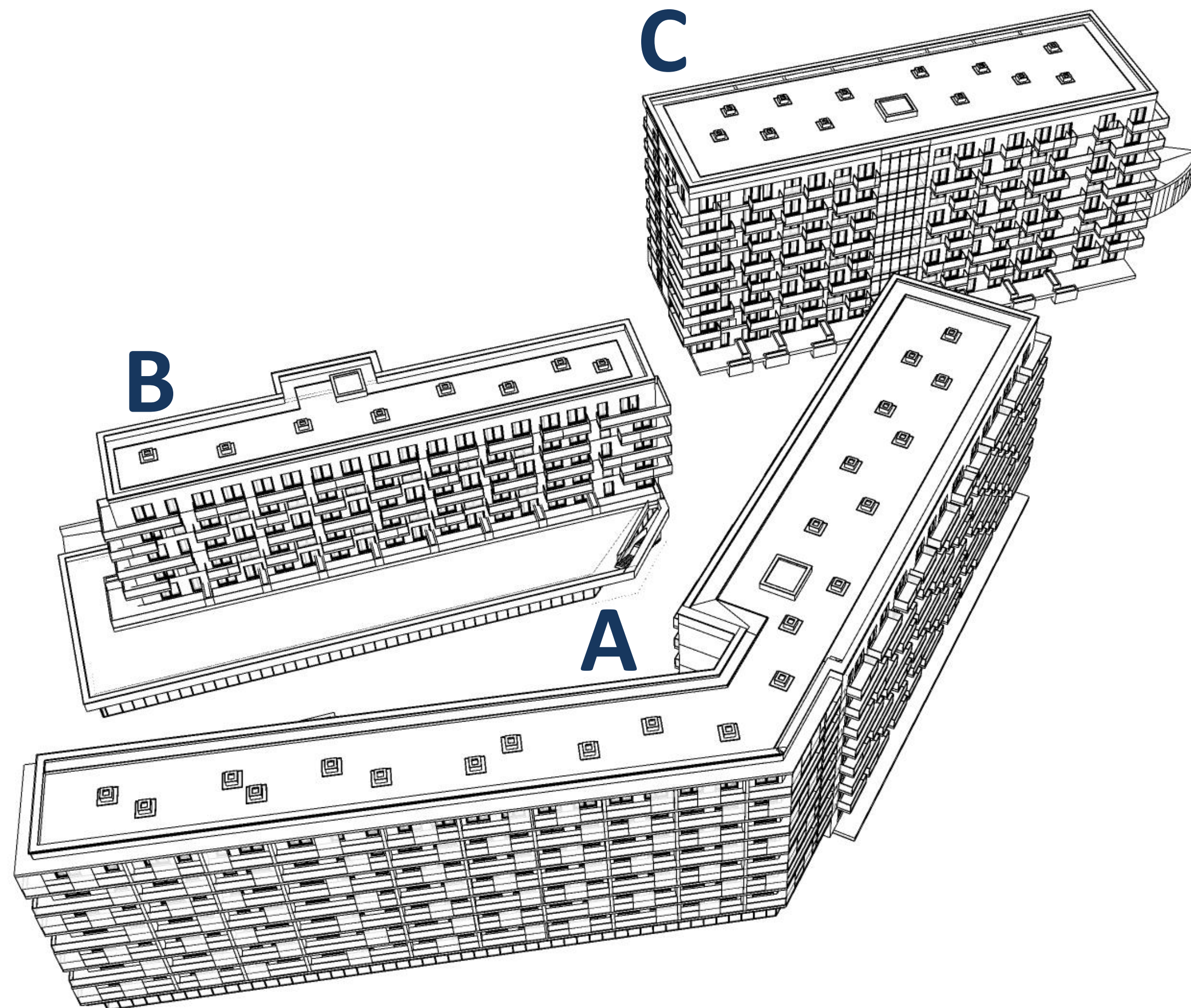
Pow. użytkowa usług: **ok 1 600m²**

ilość kondygnacji nadziemnych: **od I do VIII**

ilość mp w garażu (poz -1,0; -2,0): **ok 629**

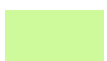
ilość mp na terenie: **ok 63**

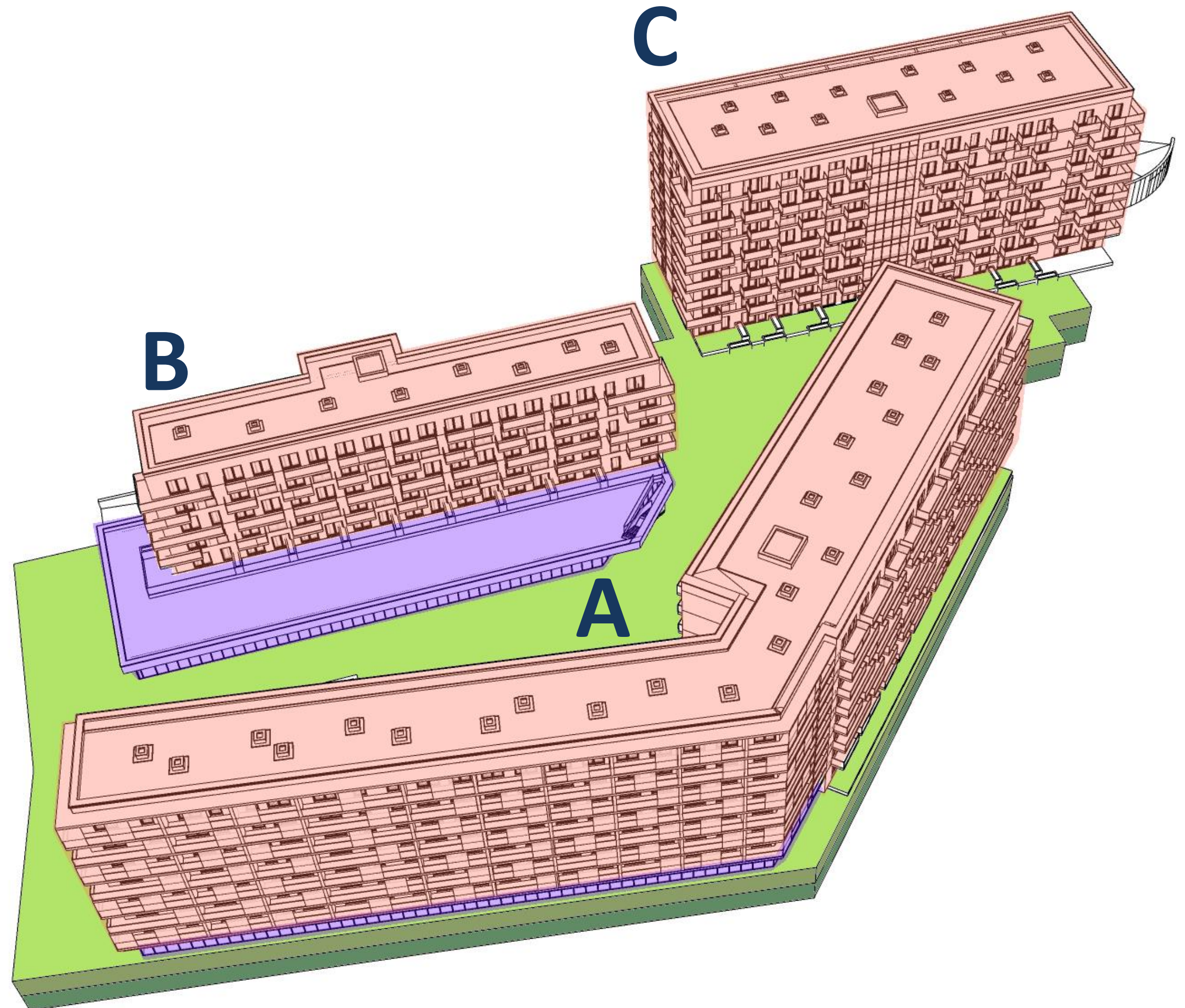
w tym ilość mp ogólnodostępnych : **ok 154**



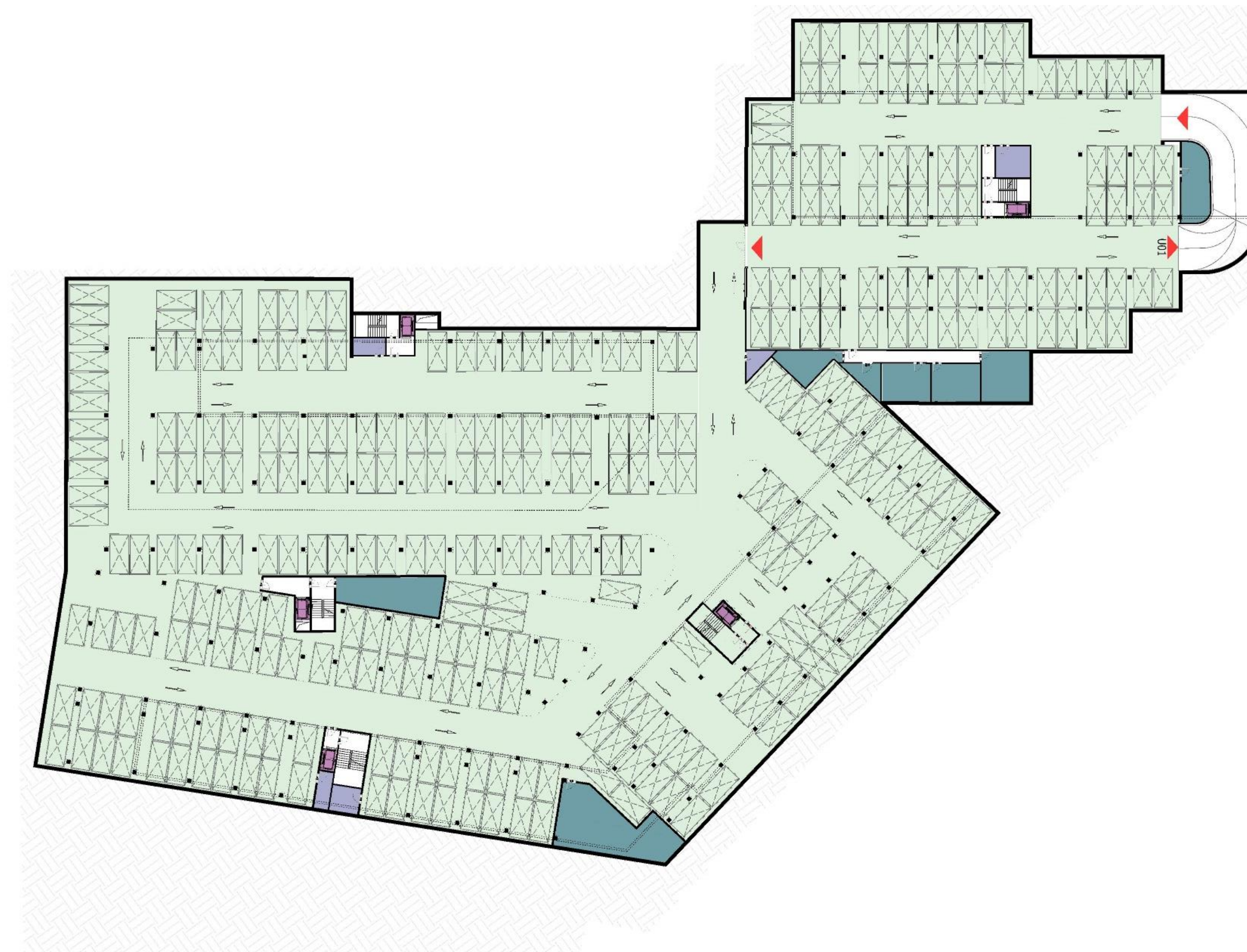
STUKTURA FUNKCJONALNA

PODZIAŁ NA FUNKCJE:

-  MIESZKANIA
-  USŁUGA
-  PARKING



KONDYGNACJA -2

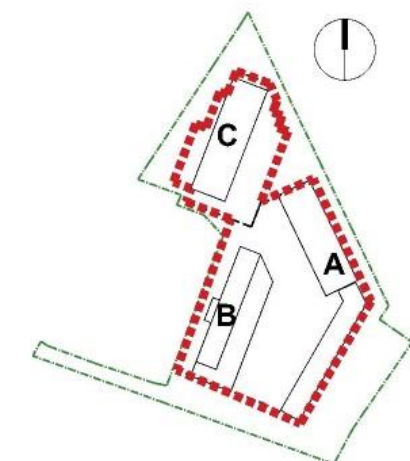


Legenda struktury

- PARKING
- PARKING OGÓLNODOSTĘPNY
- POM. TECHNICZNE
- KOMUNIKACJA
- WINDA
- KOMÓRKA

LICZBA MP 321

SCHEMAT KOMPLEKSU



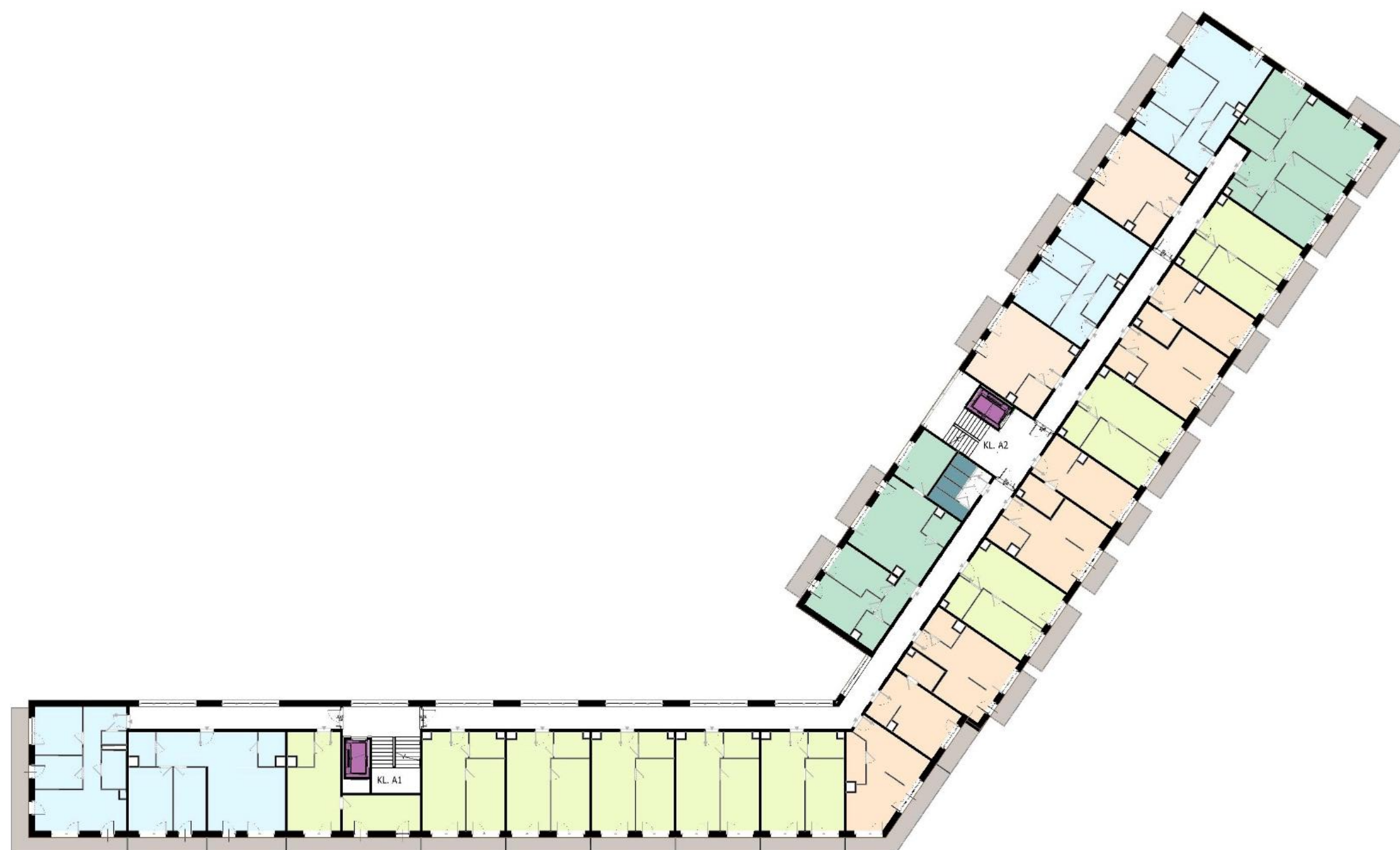
KONDYGNACJA -1



PARTER BUDYNEK A



KONDYGNACJA +2 do +7 BUDYNEK A



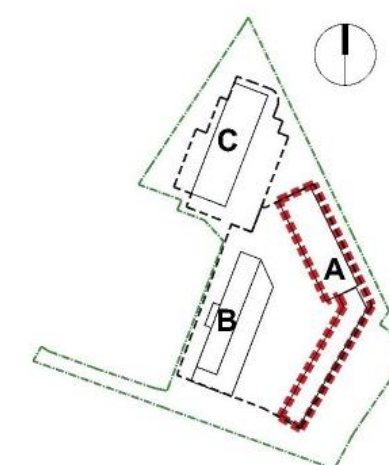
Legenda struktury

- USŁUGA
- M1
- M2
- M3
- M4
- BALKON
- KOMÓRKA
- WINDA

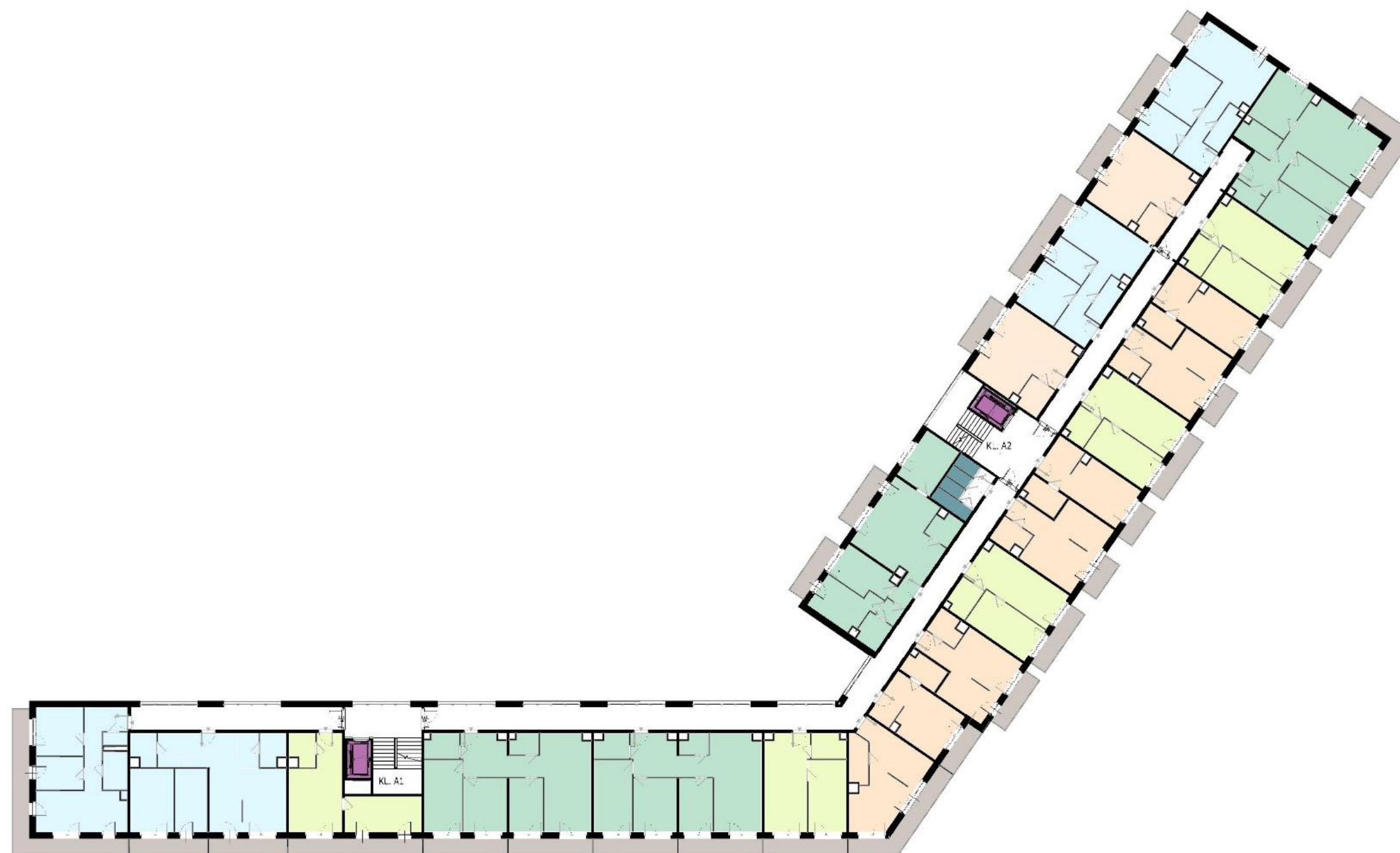
LICZBA MIESZKAŃ L01 - L06:

- M1 - 9
- M2 - 9
- M3 - 4
- M4 - 2

SCHEMAT KOMPLEKSU



KONDYGNACJA +8 BUDYNEK A



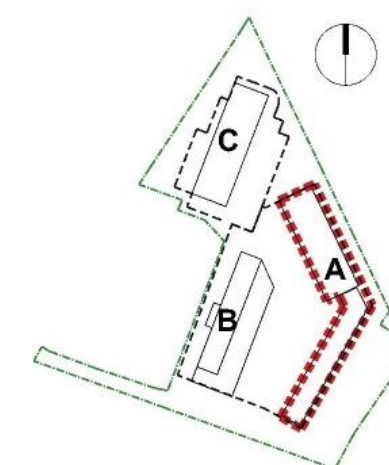
Legenda struktury

- USŁUGA
- M1
- M2
- M3
- M4
- BALKON
- KOMÓRKA
- WINDA

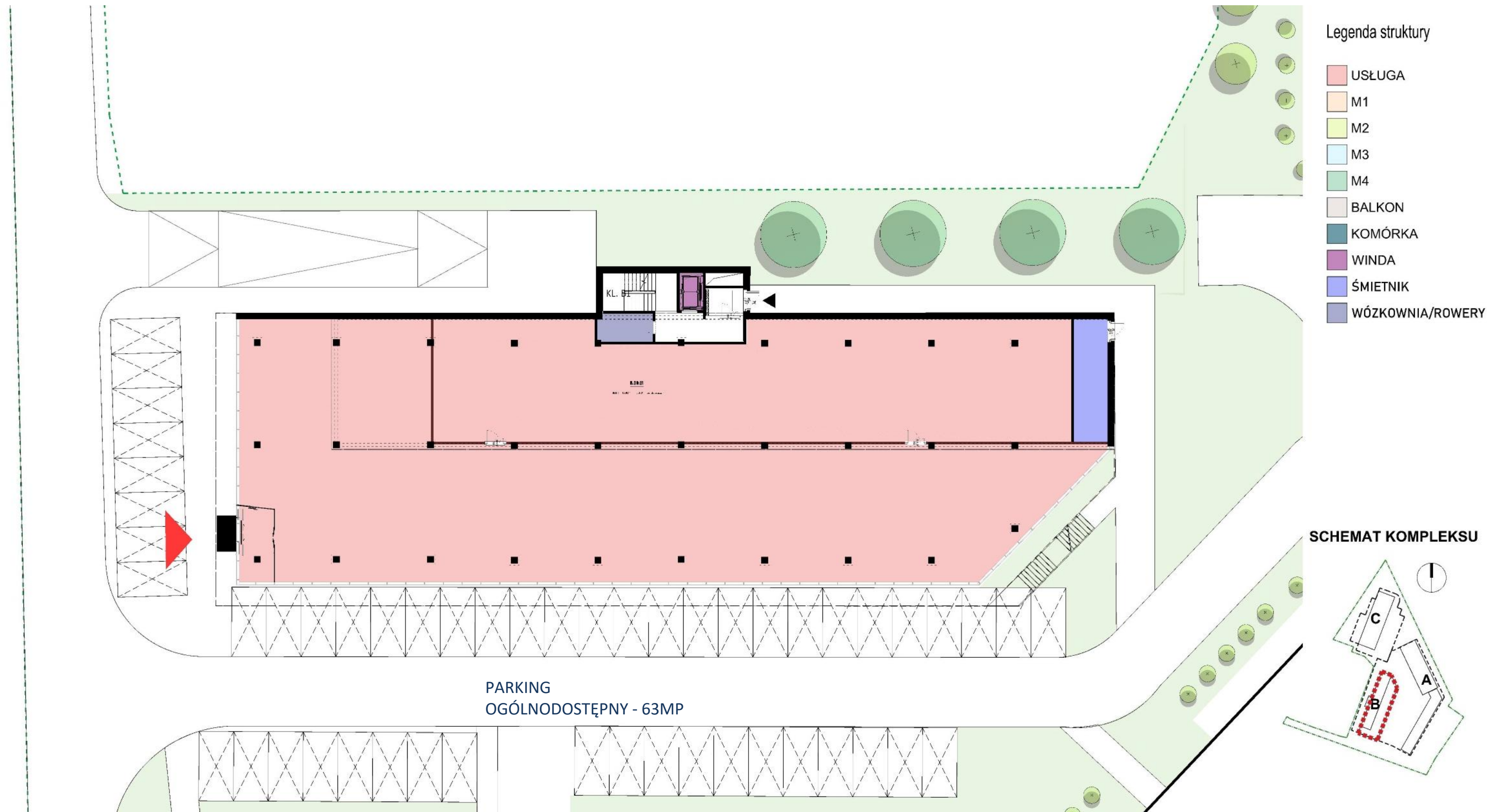
LICZBA MIESZKAŃ L07:

- M1 - 9
- M2 - 5
- M3 - 4
- M4 - 4

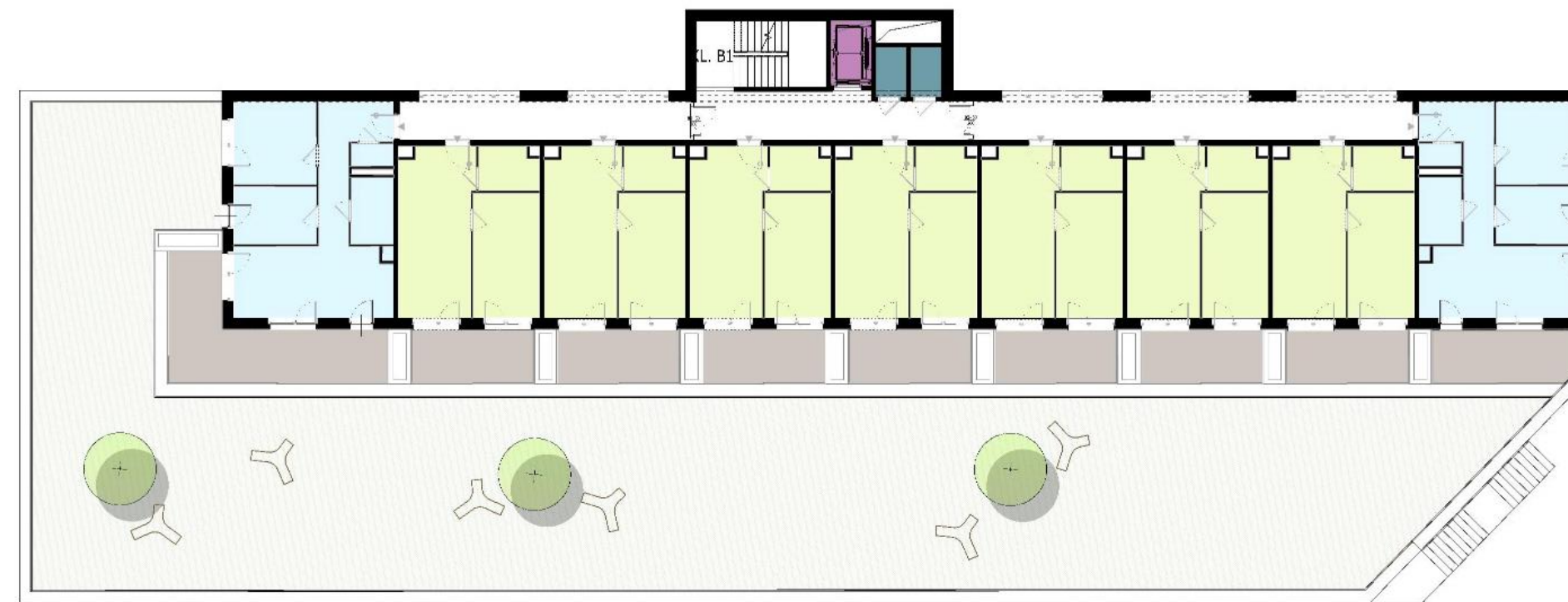
SCHEMAT KOMPLEKSU



PARTER BUDYNEK B



KONDYGNACJA +2 BUDYNEK B



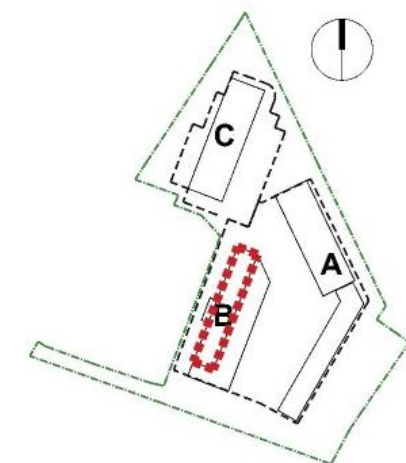
Legenda struktury

- USŁUGA
- M1
- M2
- M3
- M4
- BALKON
- KOMÓRKA
- WINDA

LICZBA MIESZKAŃ L01:

- M1 - 0
- M2 - 7
- M3 - 2
- M4 - 0

SCHEMAT KOMPLEKSU



KONDYGNACJA +3 Do +5 BUDYNEK B

LICZBA MIESZKAŃ L02:

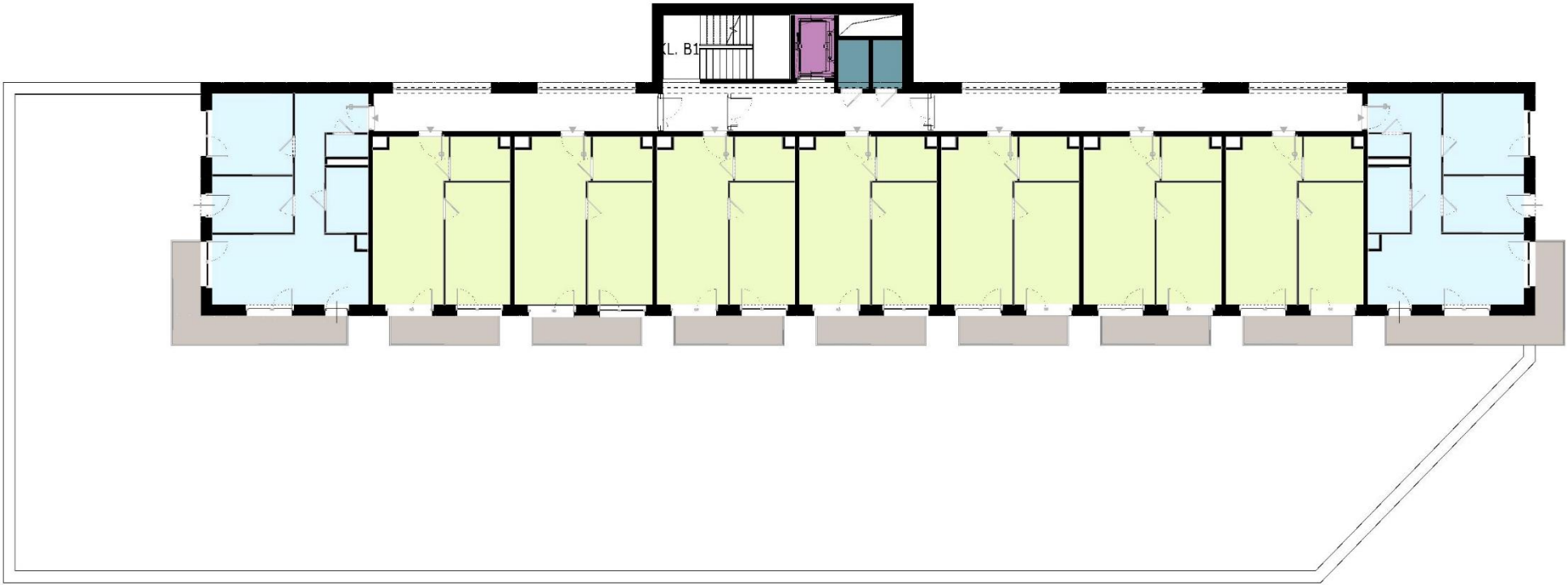
M1 - 0
M2 - 7
M3 - 2
M4 - 0

LICZBA MIESZKAŃ L03:

M1 - 0
M2 - 7
M3 - 2
M4 - 0

LICZBA MIESZKAŃ L04:

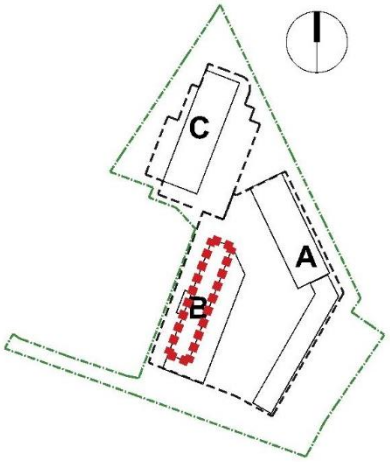
M1 - 0
M2 - 7
M3 - 2
M4 - 0



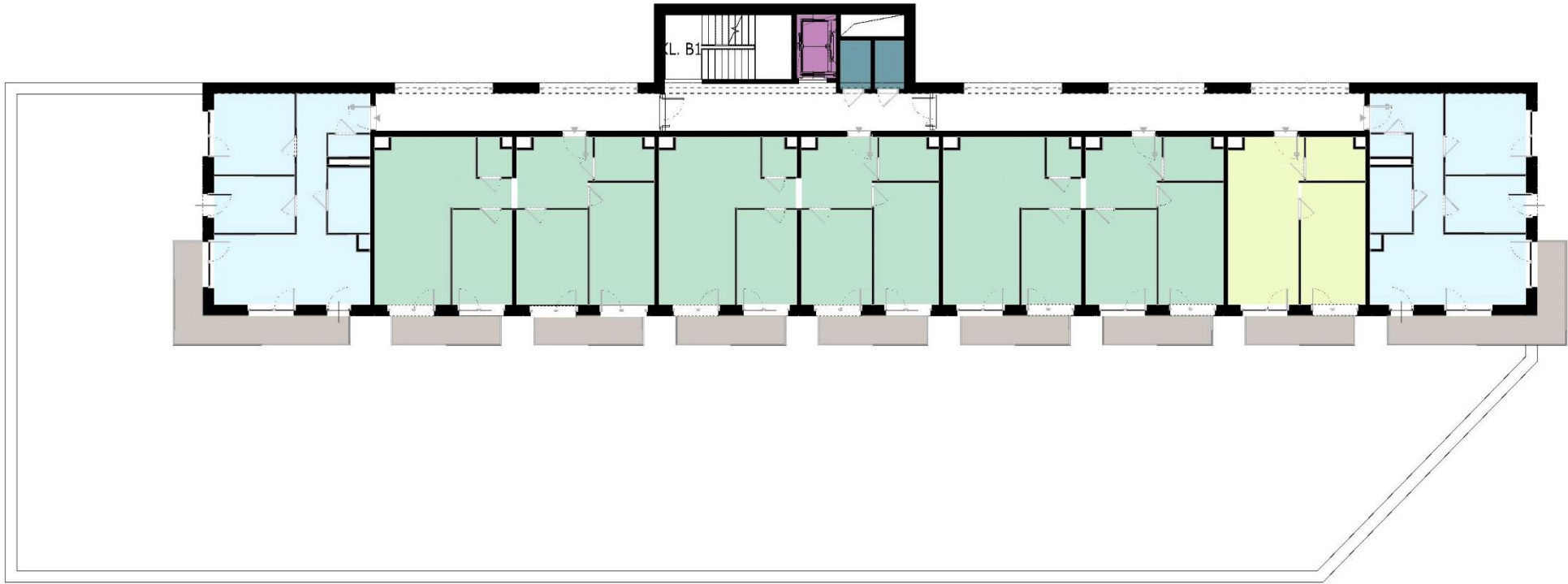
Legenda struktury

- USŁUGA
- M1
- M2
- M3
- M4
- BALKON
- KOMÓRKA
- WINDA

SCHEMAT KOMPLEKSU



KONDYGNACJA +6 BUDYNEK B



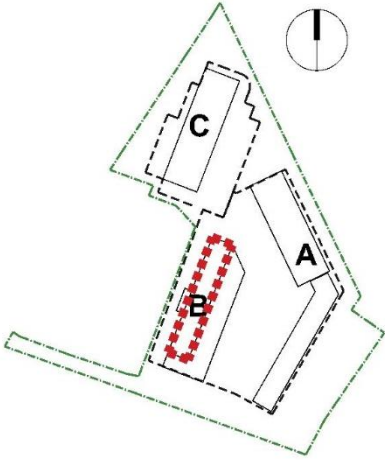
Legenda struktury

- USŁUGA
- M1
- M2
- M3
- M4
- BALKON
- KOMÓRKA
- WINDA

LICZBA MIESZKAŃ L05:

- M1 - 0
- M2 - 1
- M3 - 2
- M4 - 3

SCHEMAT KOMPLEKSU



PARTER BUDYNEK C



KONDYGNACJA +2 D0 +7 BUDYNEK C

LICZBA MIESZKAŃ L01:

M1 - 5
M2 - 5
M3 - 5
M4 - 0

LICZBA MIESZKAŃ L02:

M1 - 5
M2 - 5
M3 - 5
M4 - 0

LICZBA MIESZKAŃ L03:

M1 - 5
M2 - 5
M3 - 5
M4 - 0

LICZBA MIESZKAŃ L04:

M1 - 5
M2 - 5
M3 - 5
M4 - 0

LICZBA MIESZKAŃ L05:

M1 - 5
M2 - 5
M3 - 5
M4 - 0

LICZBA MIESZKAŃ L06:

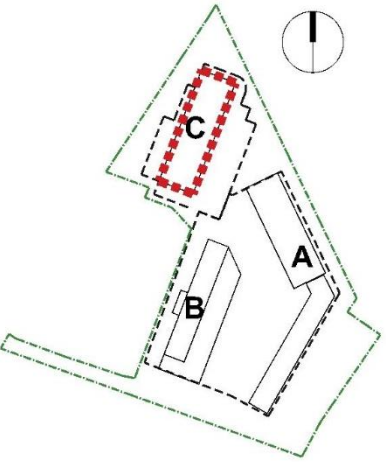
M1 - 5
M2 - 5
M3 - 5
M4 - 0



Legenda struktury

- USŁUGA
- M1
- M2
- M3
- M4
- BALKON
- KOMÓRKA
- WINDA

SCHEMAT KOMPLEKSU



KONDYGNACJA +8 BUDYNEK C

Legenda struktury

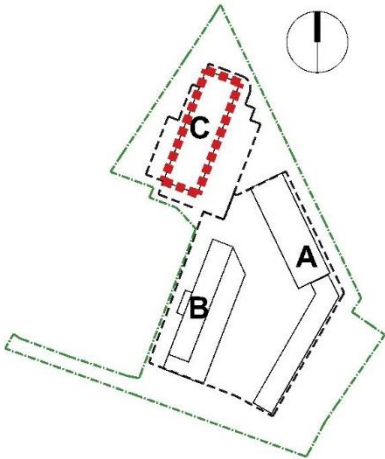
- USŁUGA
- M1
- M2
- M3
- M4
- BALKON
- KOMÓRKA
- WINDA



LICZBA MIESZKAŃ L07:

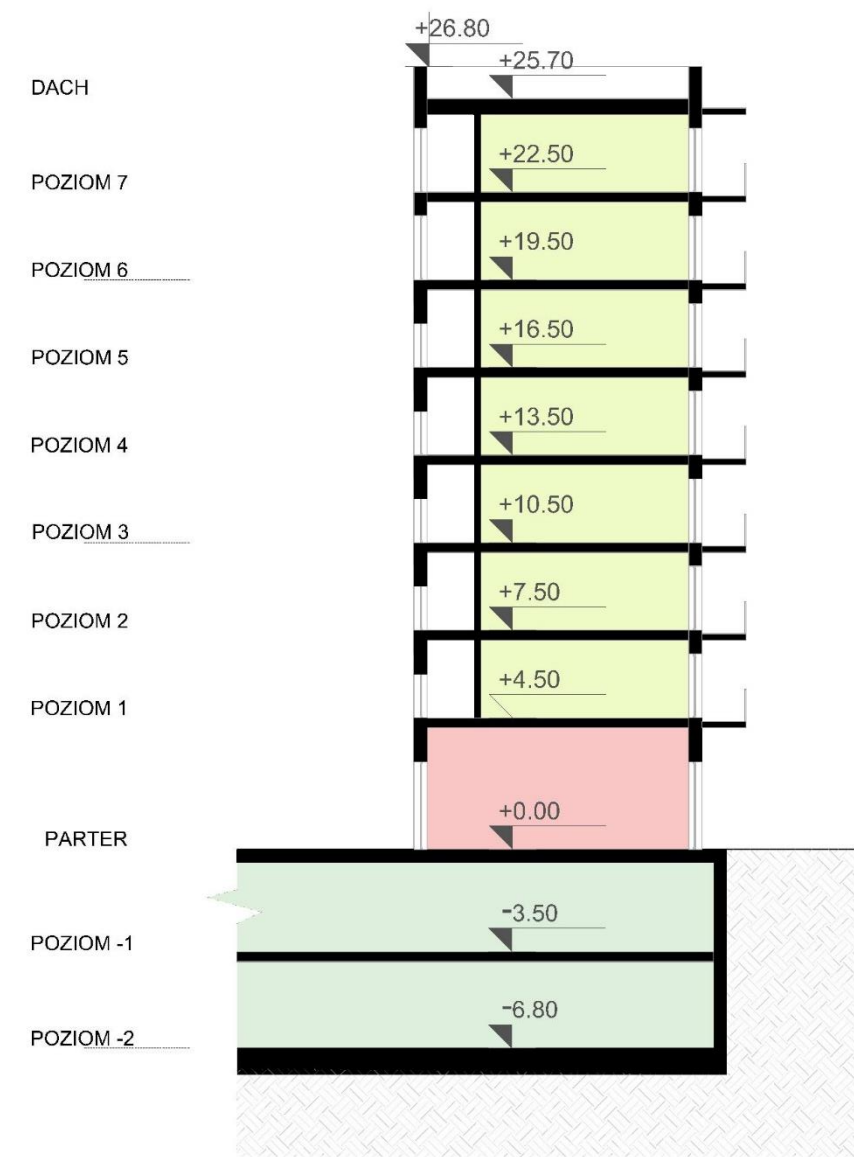
- M1 - 4
- M2 - 2
- M3 - 5
- M4 - 2

SCHEMAT KOMPLEKSU

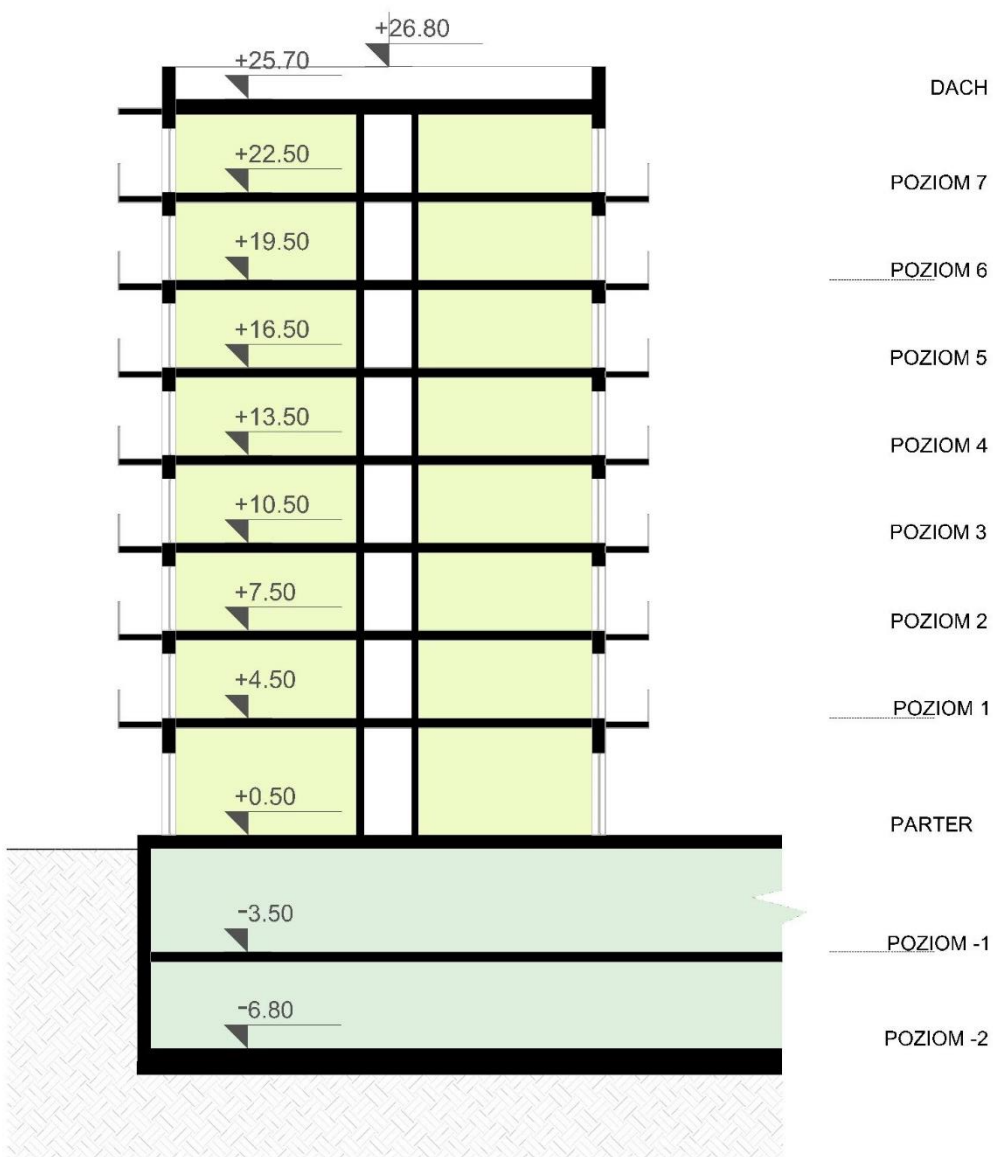


PRZEKRÓJ BUDYNEK A

BUDYNEK A, SKRZYDŁO A1



BUDYNEK A, SKRZYDŁO A2

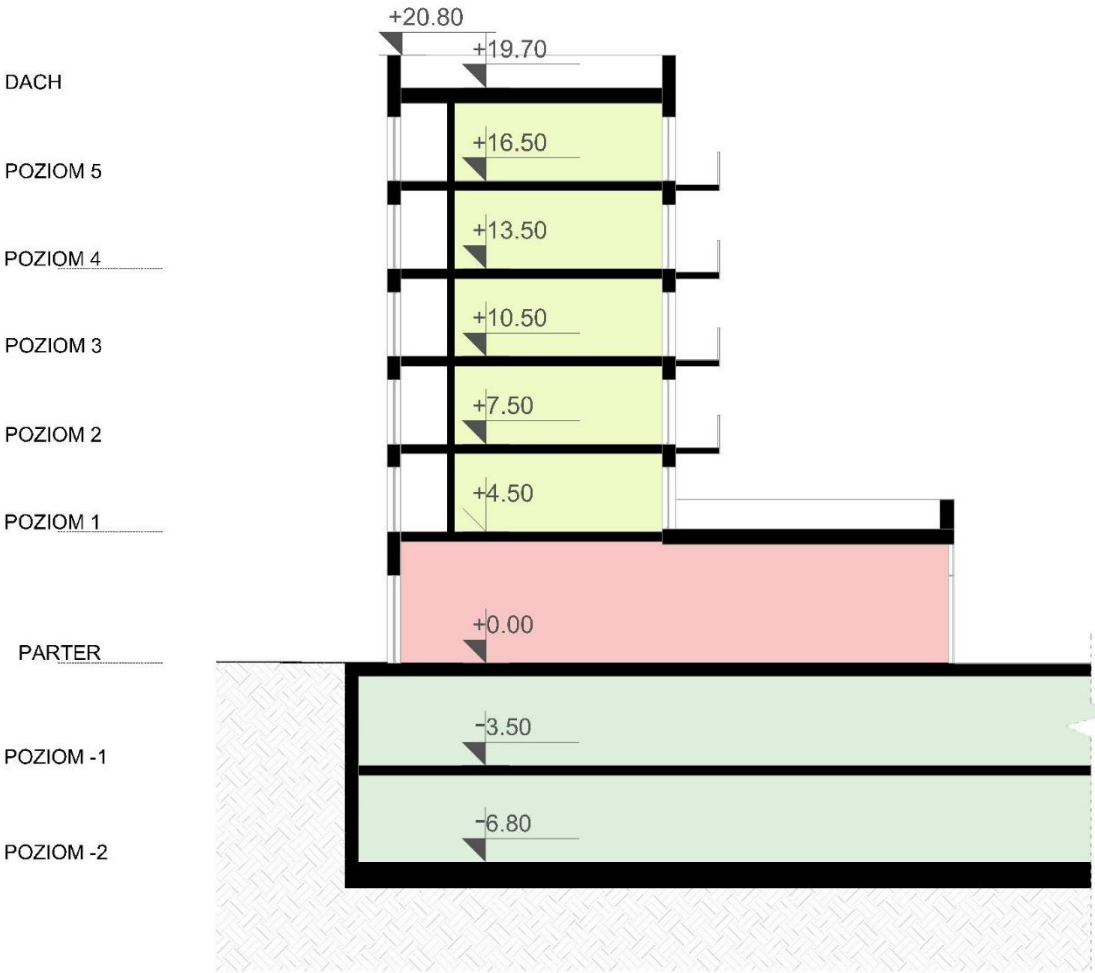


Legenda struktury

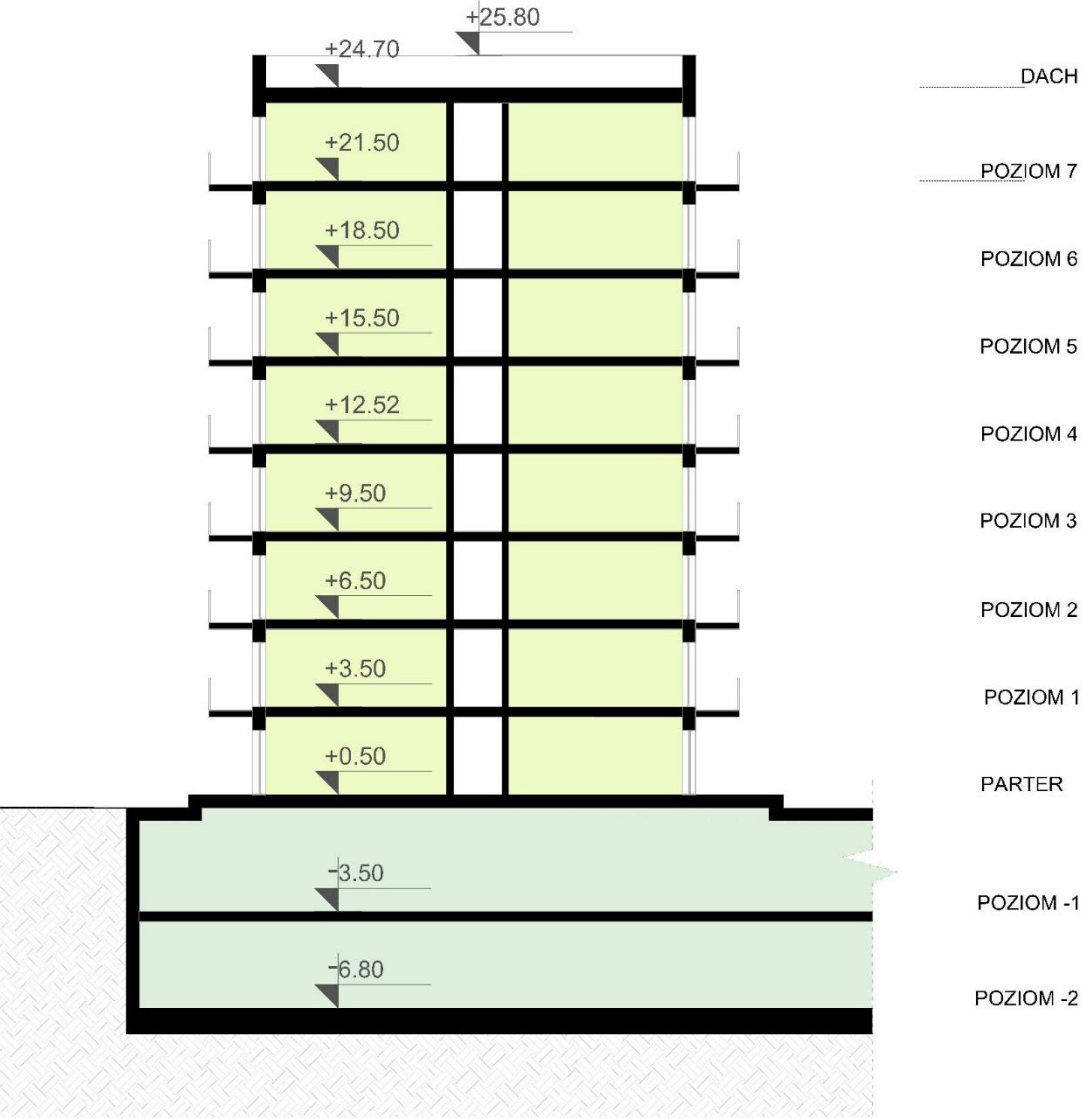
- MIESZKANIA
- PARKING
- POM. USŁUGA
- KOMUNIKACJA

PRZEKRÓJ BUDYNEK B, C

BUDYNEK B



BUDYNEK C



Legenda struktury

- MIESZKANIA
- PARKING
- POM. USŁUGA
- KOMUNIKACJA

ELEWACJE BUDYNEK A



ELEWACJE BUDYNEK B

ELEWACJA POŁUDNIOWO - WSCHODNIA



ELEWACJA POŁUDNIOWO - ZACHODNIA



ELEWACJA PÓŁNOCNO - WSCHODNIA



ELEWACJA PÓŁNOCNO - ZACHODNIA



ELEWACJE BUDYNEK C

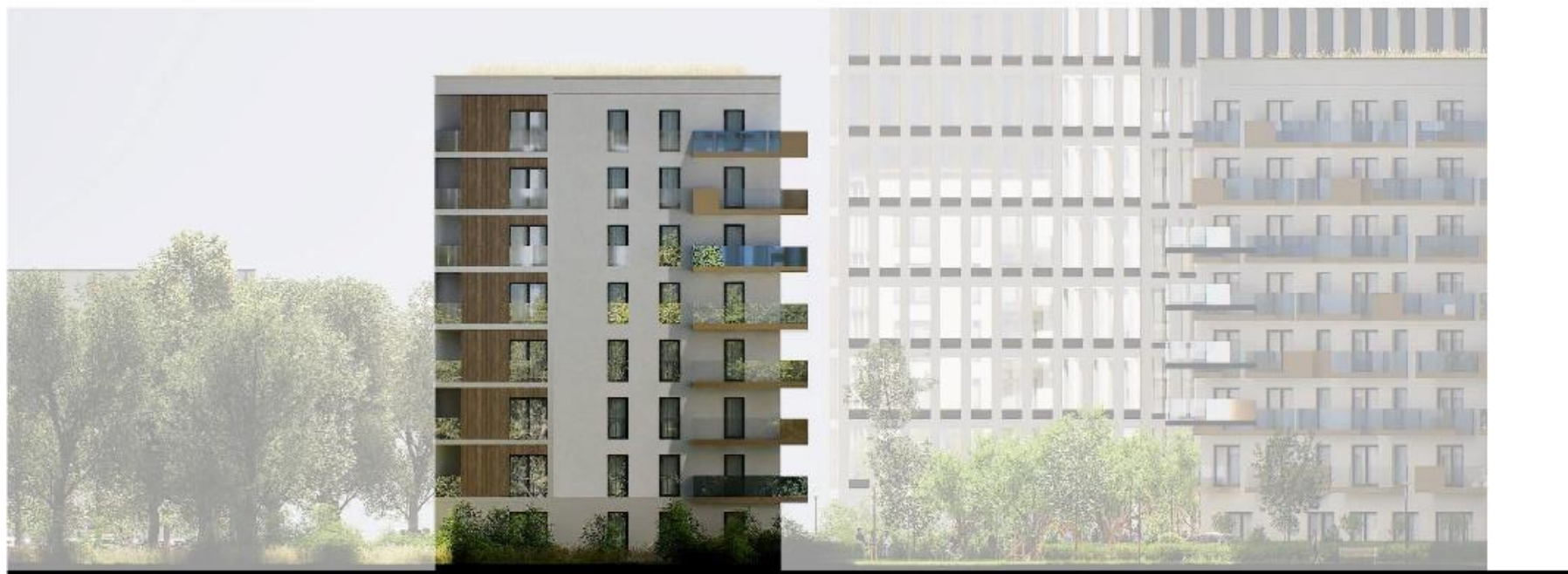
ELEWACJA PÓŁNOCNO - ZACHODNIA



ELEWACJA POŁUDNIOWO - WSCHODNIA



ELEWACJA POŁUDNIOWO - ZACHODNIA



ELEWACJA PÓŁNOCNO - WSCHODNIA



Zalety planowanej inwestycji

- **Przywrócenie terenów poprzemysłowych do życia:** Inwestycje brownfield koncentrują się na rewitalizacji terenów przemysłowych, często zaniedbanych, co pozwala na ich ponowne, efektywne wykorzystanie.
- **Nowoczesna zabudowa mieszkaniowo-usługowa z infrastrukturą:** Przekształcanie terenów poprzemysłowych pozwala na tworzenie nowoczesnych budynków mieszkalnych oraz przestrzeni komercyjnych z pełną infrastrukturą, małą architekturą i zielenią, co czyni je bardziej przyjaznymi i atrakcyjnymi.
- **Poprawa jakości życia mieszkańców:** Tego typu inwestycje oferują nowe przestrzenie do zamieszkania, pracy i rozwoju usług, co pozytywnie wpływa na jakość życia lokalnych społeczności.
- **Regeneracja przestrzeni i poprawa jakości środowiska:** Usunięcie pozostałości przemysłowych, często zanieczyszczonych, i realizacja ekologicznie zrównoważonych inwestycji przyczynia się do poprawy jakości środowiska naturalnego.
- **Dodatkowe wpływy podatkowe do budżetu gminy:**
Wg wstępnych szacunków podatek od nieruchomości ok 86 000 zł rocznie, dodatkowo potencjalny podatek PIT.



Dziękujemy
za uwagę!

DZIAŁ PROJEKTOWANIA
GRUPA CAVATINA