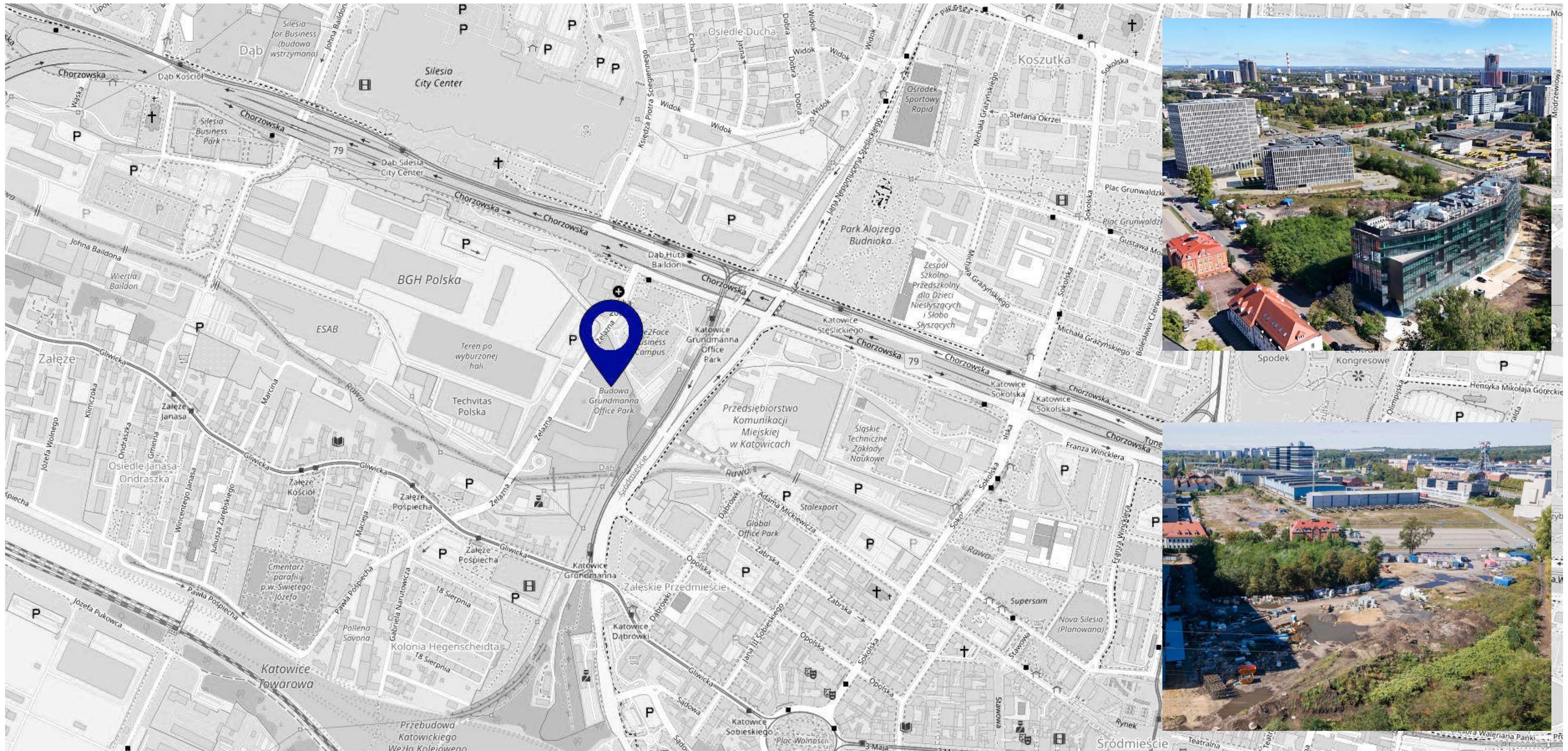


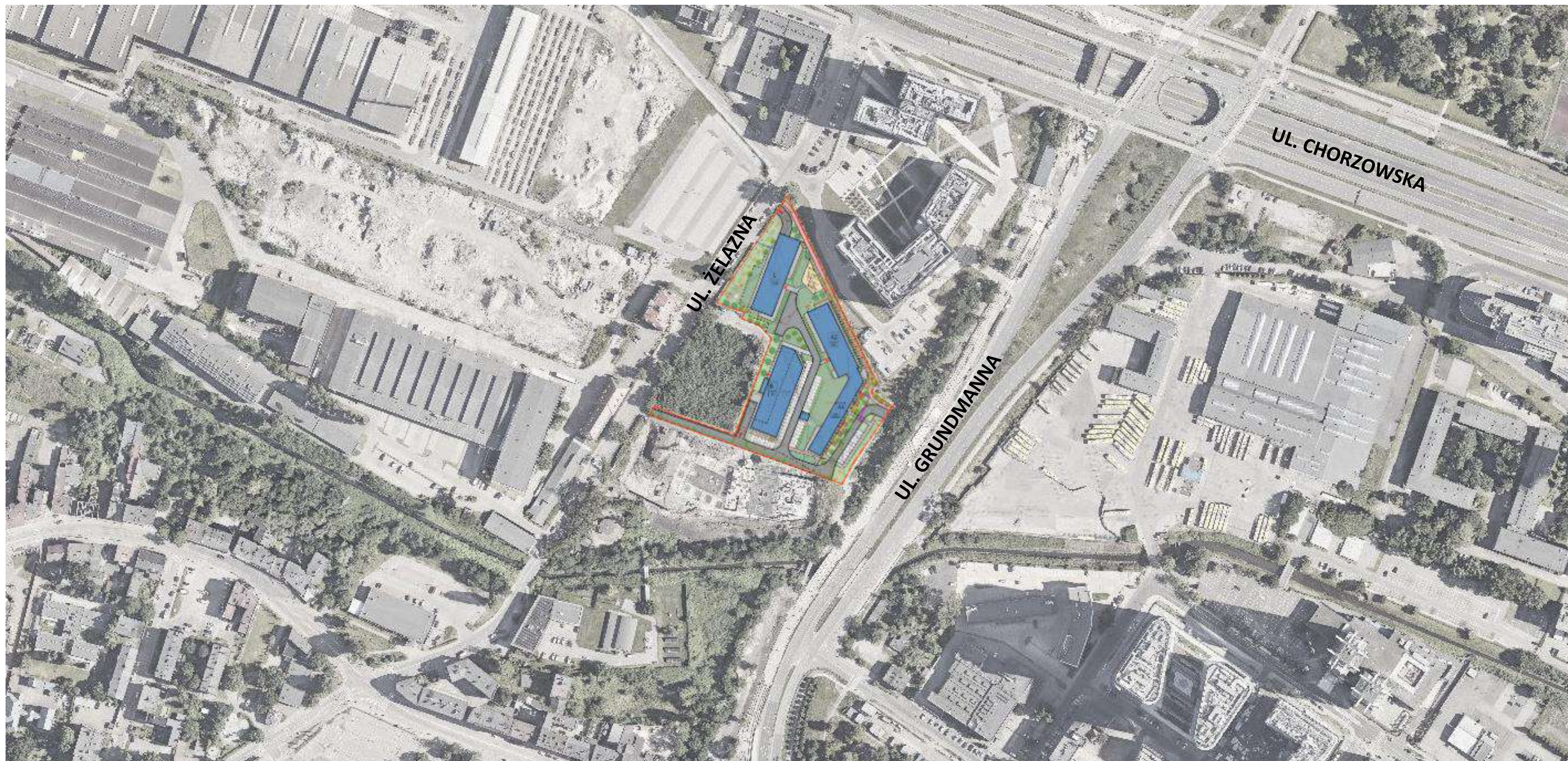


**INWESTYCJA MIESZKANIOWA
PRZY UL. GRUNDMANNA I ŻELAZNEJ
W KATOWICACH NA DZIAŁKACH
4/1, 4/10, 4/14, 4/17, 4/18, 4/19, 4/21, 4/26, 4/27
obręb 0001 Śródmieście – Załęże**

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
- ILUŚĆ 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 HULAŃKÓW, 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
- GBUDOWA KANAŁU KOMPENSACYJNEGO-LAWKA
- WYRZUTNIACZERPNI 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 kd1200 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



















UL. GRUNDMANNA – alternatywne wykończenie elewacji



UL. GRUNDMANNA – alternatywne wykończenie elewacji





DZIEDZIŃIEC – alternatywne wykończenie elewacji

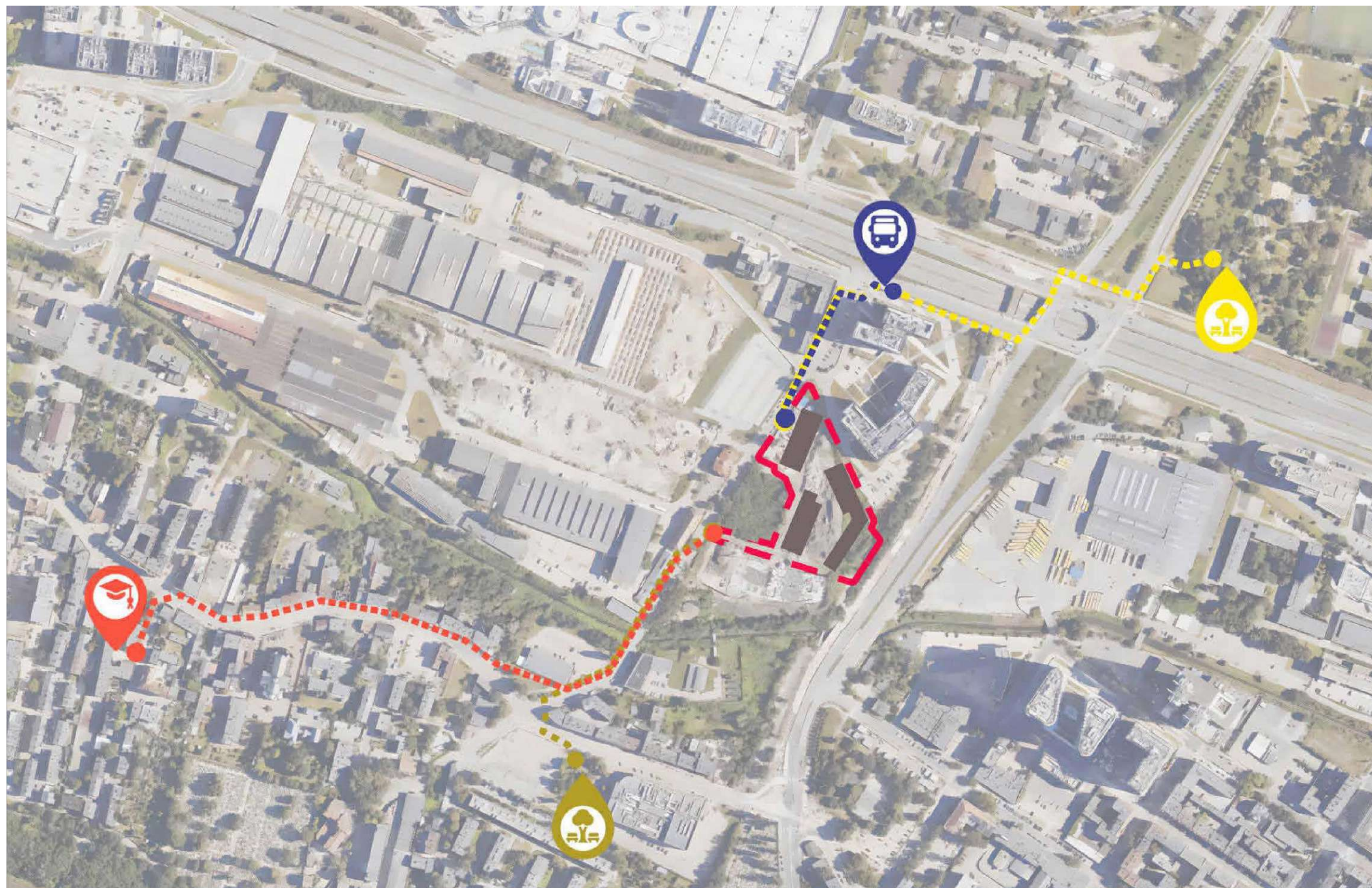




DZIEDZIŃIEC – alternatywne wykończenie elewacji



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 zgodnie 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 nie ma garaży w budynkach. Miejsca postojowe na terenie lokalizowane są od strony	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 0,15 miejsca na pow. magazynową	WS

An aerial photograph of a city development, overlaid with a semi-transparent blue filter. The image shows several modern, multi-story buildings with green roofs, interspersed with parking lots filled with cars. A large, multi-lane highway with traffic is visible in the bottom left corner. The text 'Planowana struktura' is centered in the image, flanked by two horizontal white lines.

Planowana struktura

PODSTAWOWE DANE

Budynek objęty wnioskiem o ULIM

PUM: **ok 14 400m²**

liczba mieszkań: **ok 340**

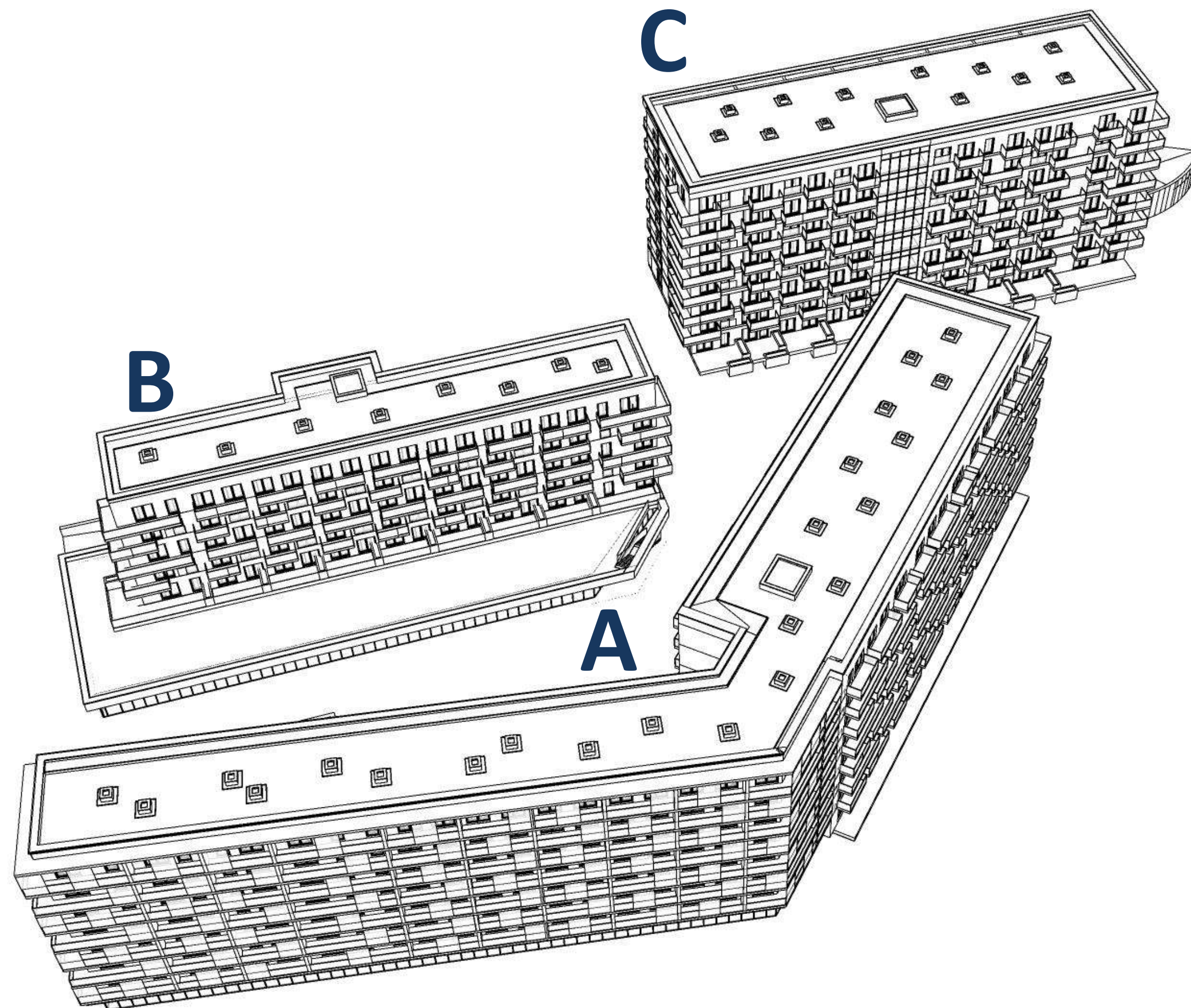
Pow. użytkowa usług: **ok 1 600m²**

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

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

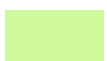
ilość mp na terenie: **ok 63**

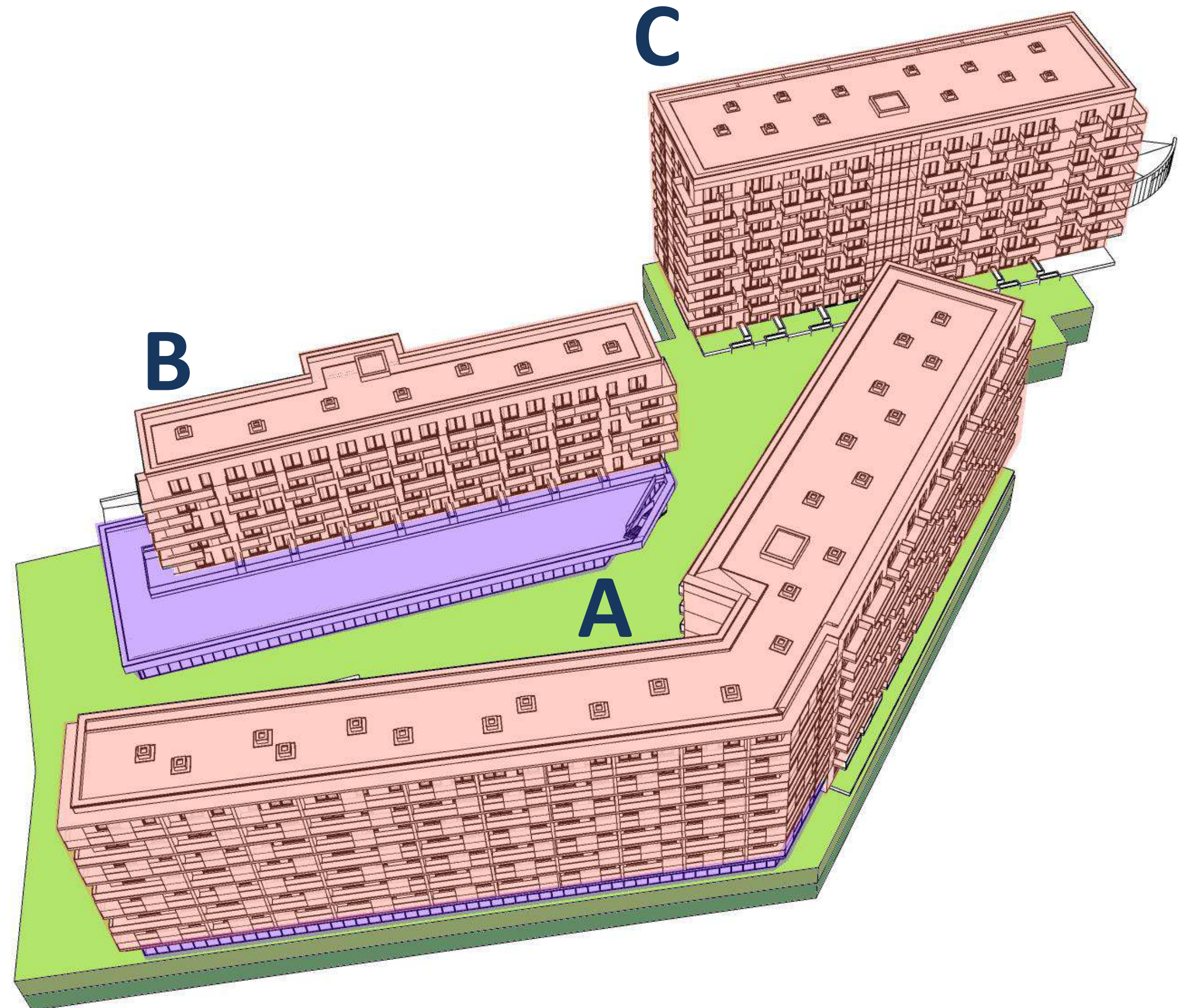
w tym ilość mp ogólnodostępnych : **ok 154**



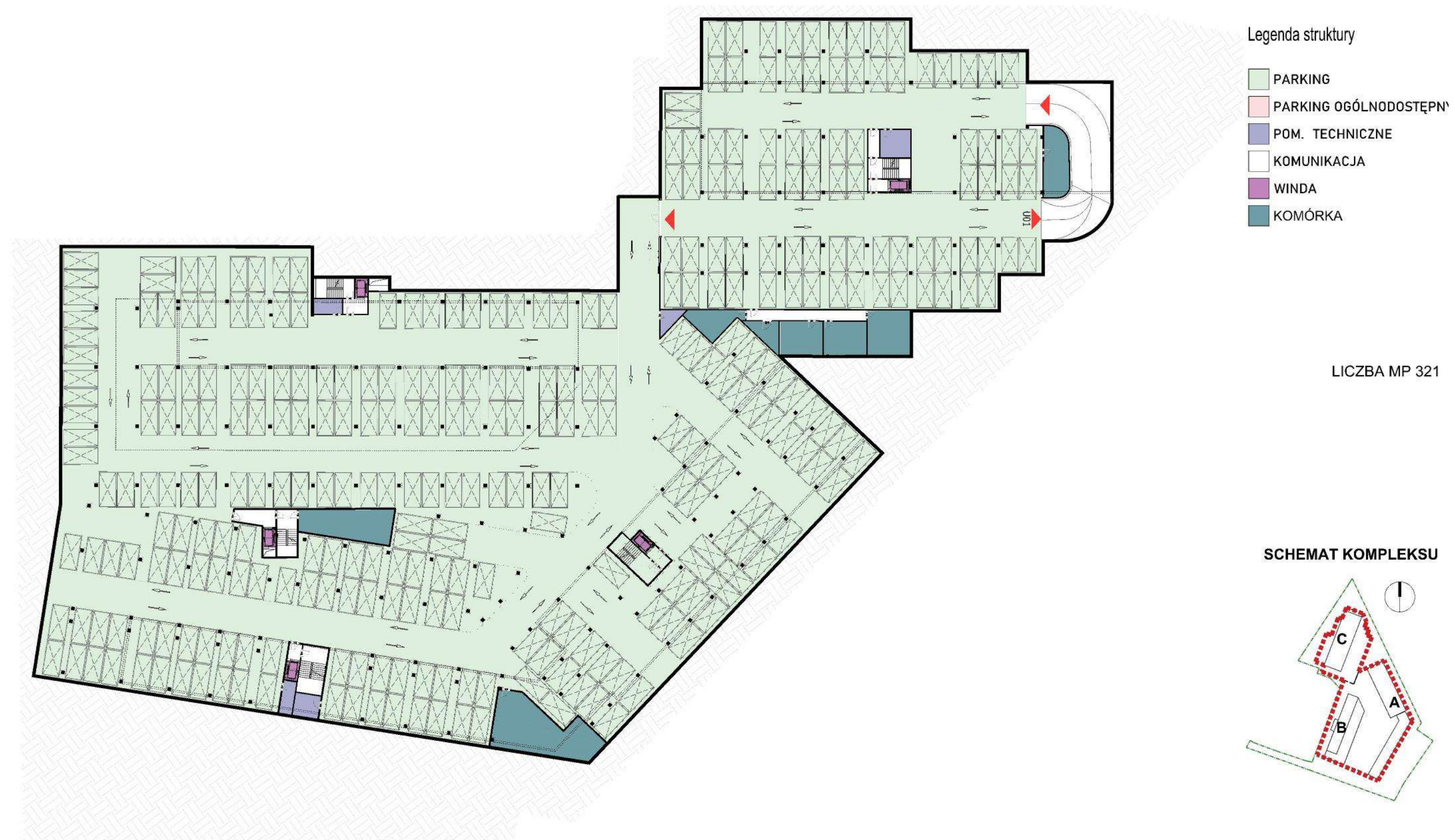
STUKTURA FUNKCJONALNA

PODZIAŁ NA FUNKCJE:

-  MIESZKANIA
-  USŁUGA
-  PARKING



KONDYGNACJA -2



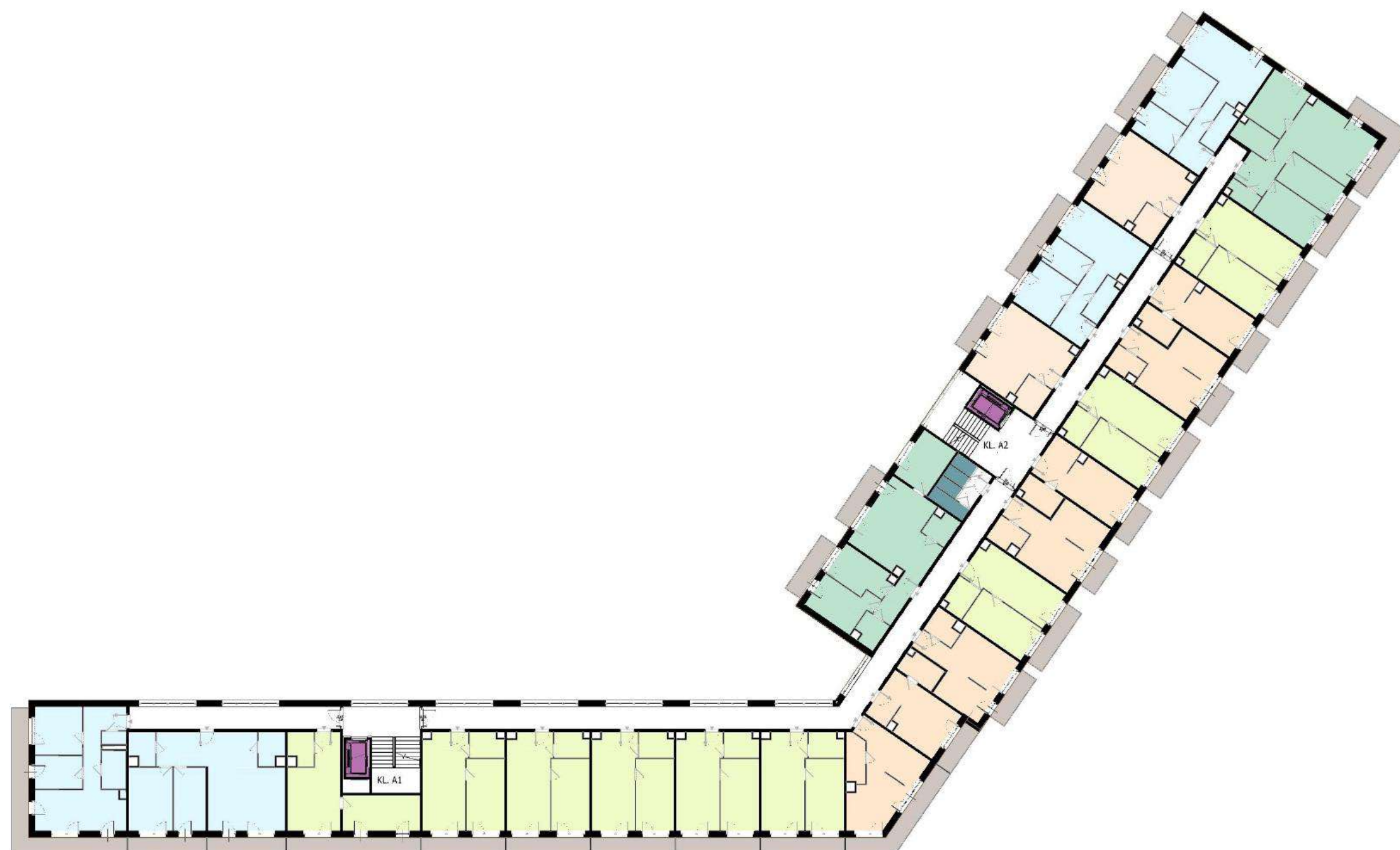
KONDYGNACJA -1



PARTER BUDYNEK A



KONDYGNACJA +2 do +7 BUDYNEK A



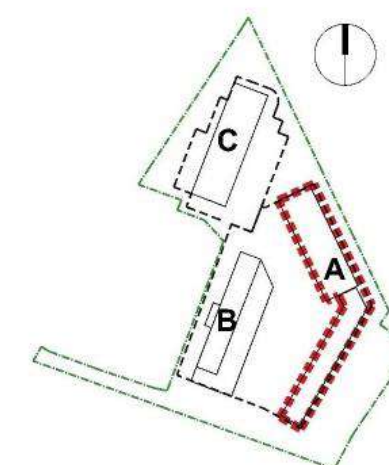
Legenda struktury

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

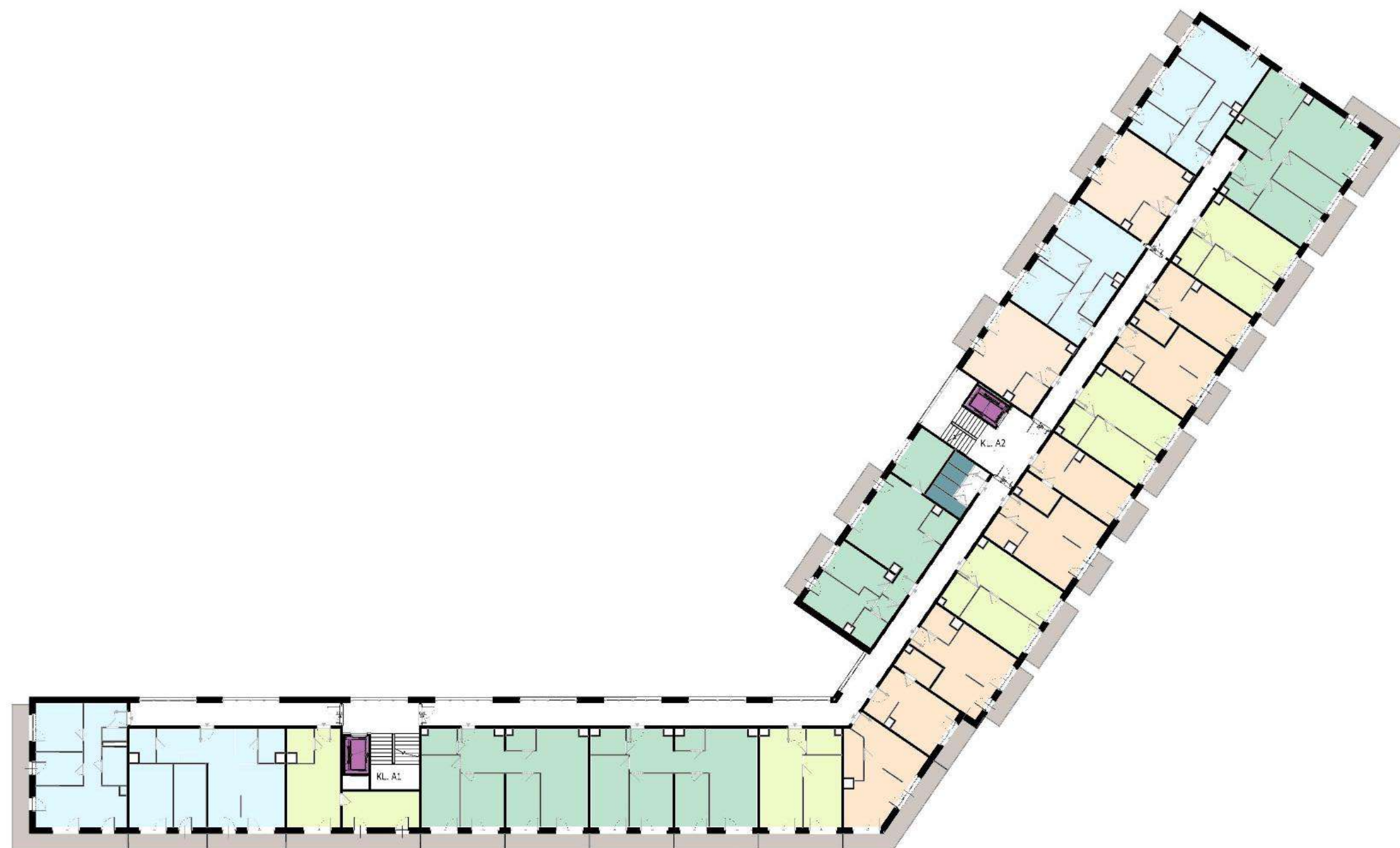
LICZBA MIESZKAŃ L01 - L06:

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

SCHEMAT KOMPLEKSU



KONDYGNACJA +8 BUDYNEK A



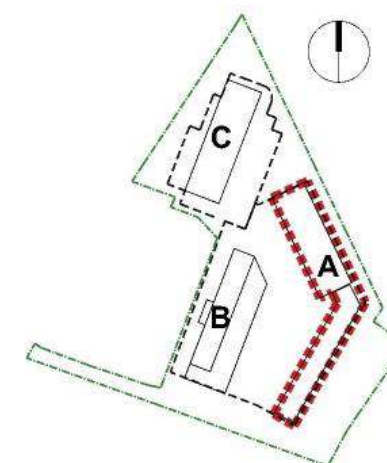
Legenda struktury

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

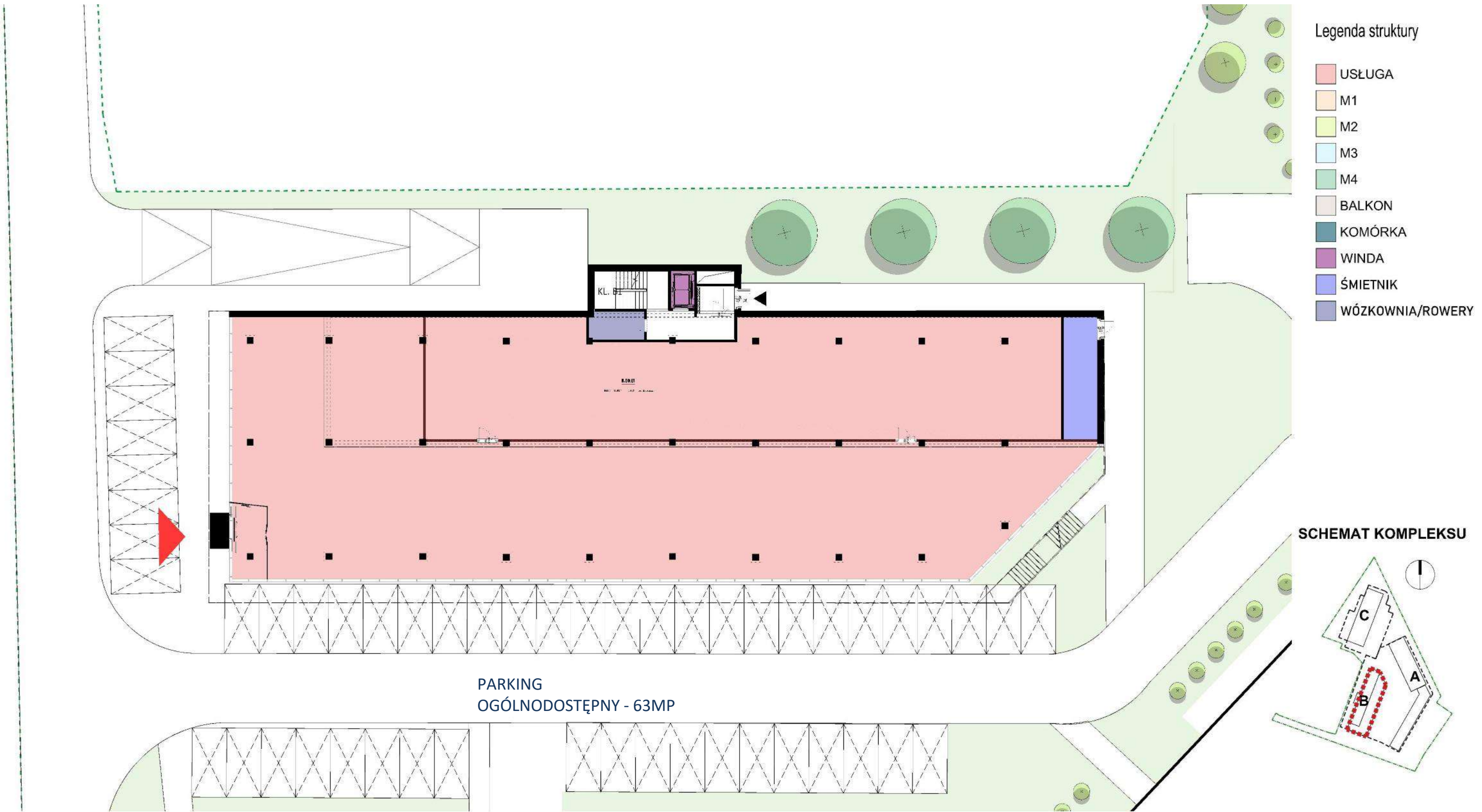
LICZBA MIESZKAŃ L07:

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

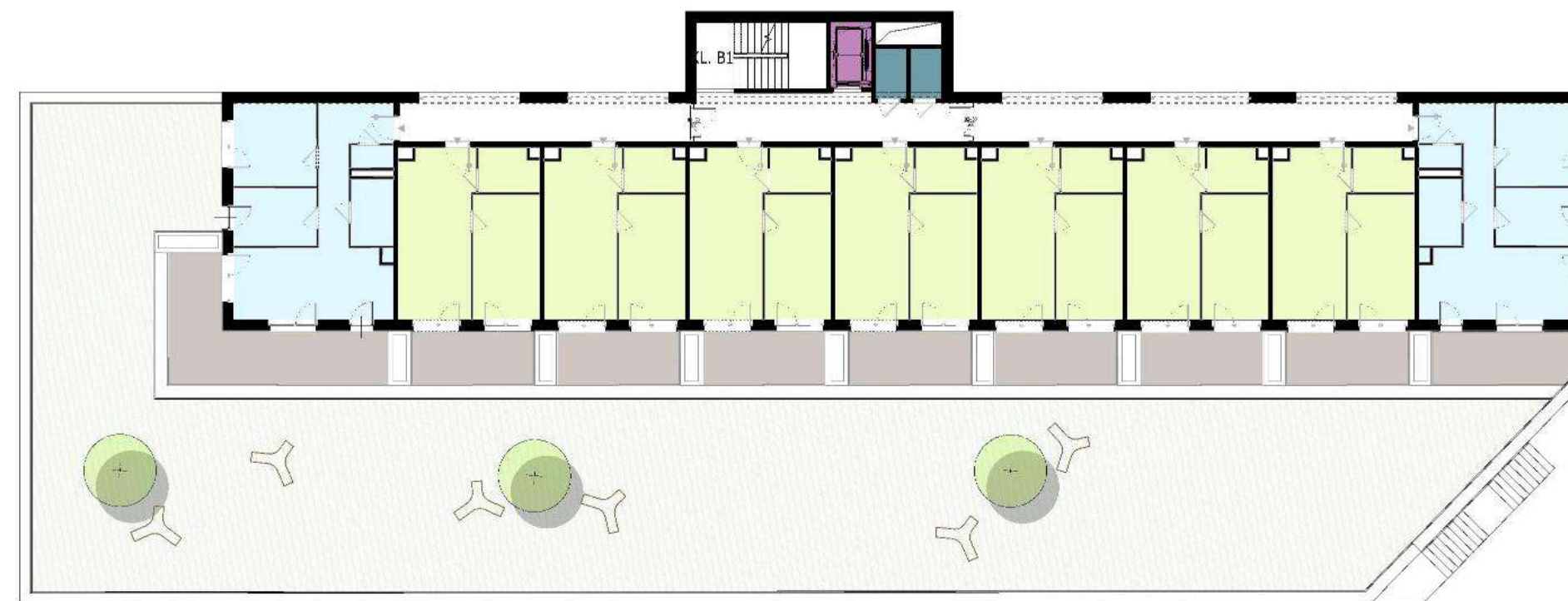
SCHEMAT KOMPLEKSU



PARTER BUDYNEK B



KONDYGNACJA +2 BUDYNEK B



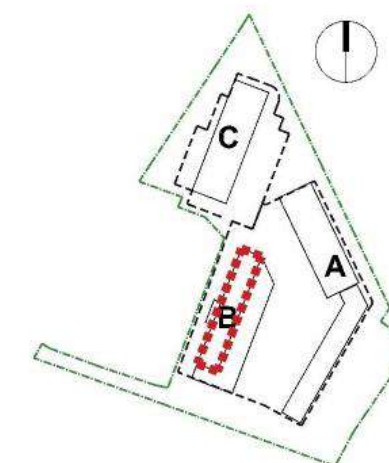
Legenda struktury

- 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:

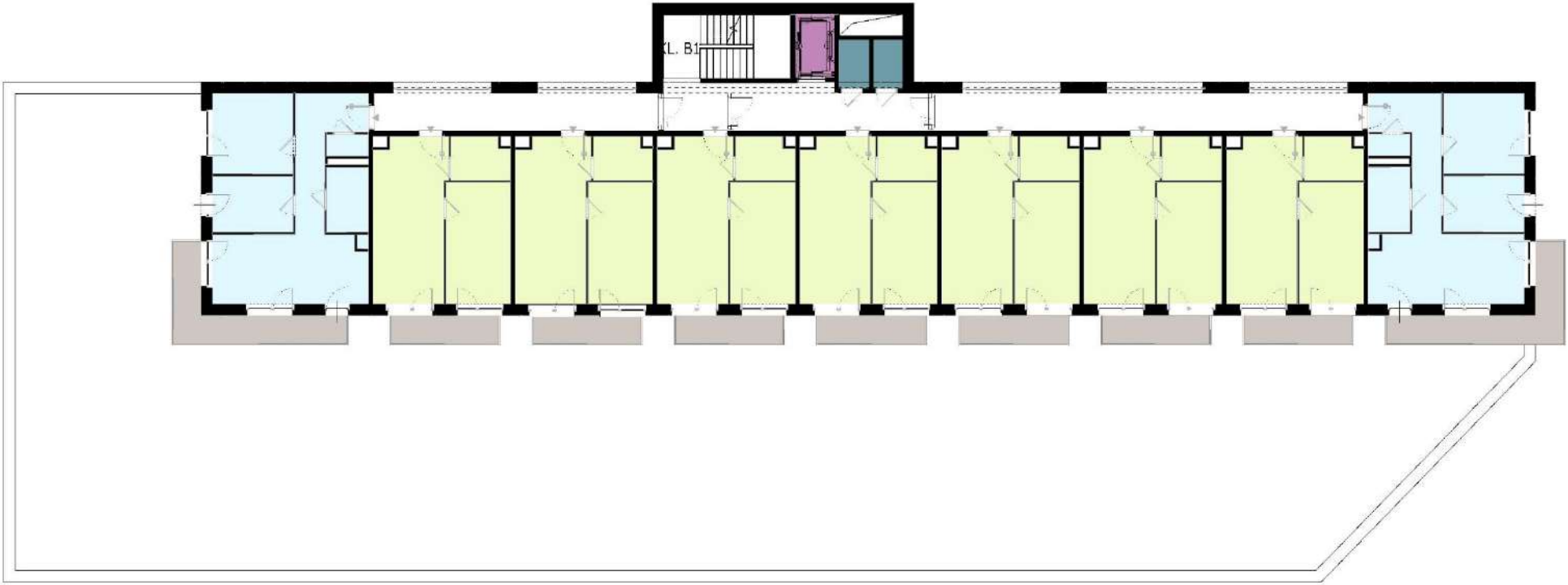
- M1 - 0
- M2 - 7
- M3 - 2
- M4 - 0

LICZBA MIESZKAŃ L03:

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

LICZBA MIESZKAŃ L04:

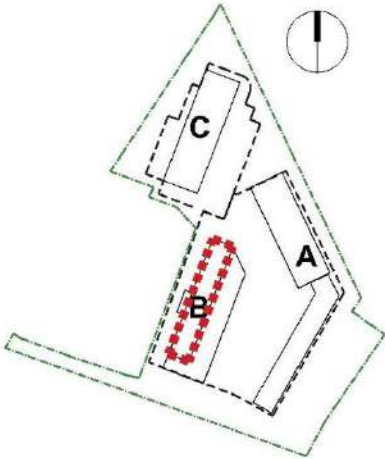
- M1 - 0
- M2 - 7
- M3 - 2
- M4 - 0



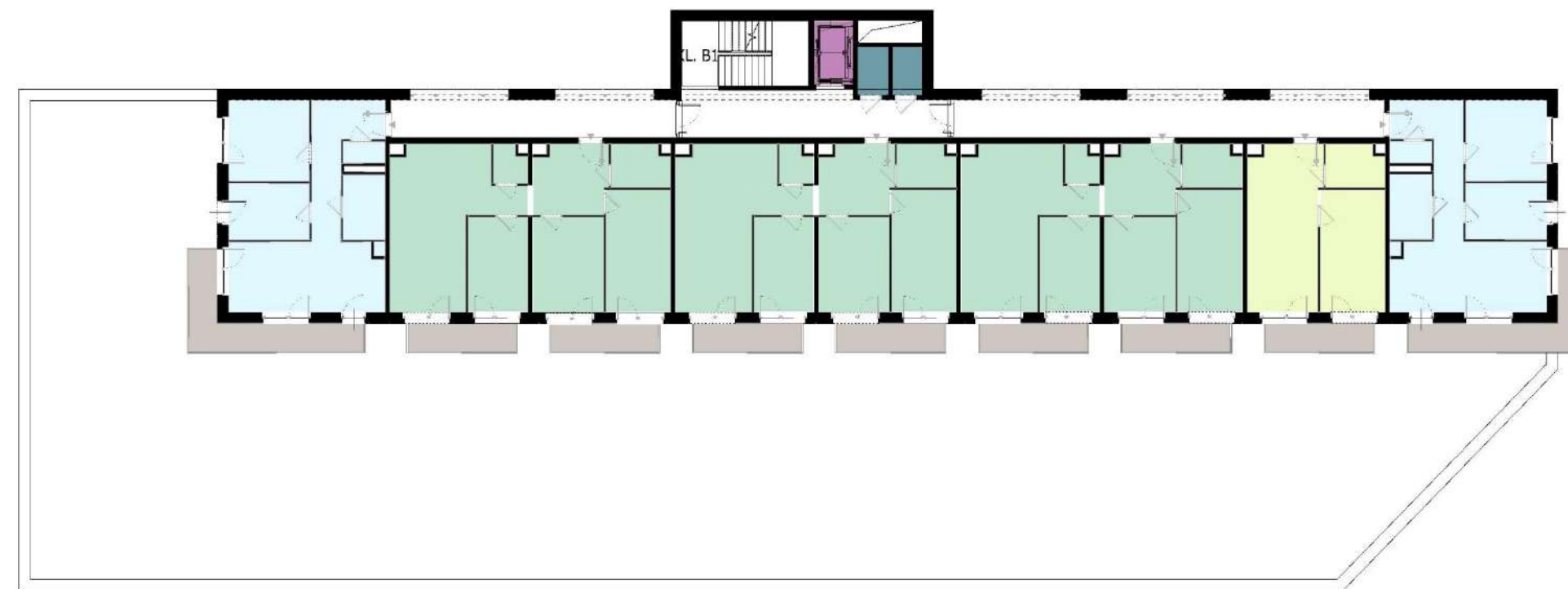
Legenda struktury

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

SCHEMAT KOMPLEKSU



KONDYGNACJA +6 BUDYNEK B



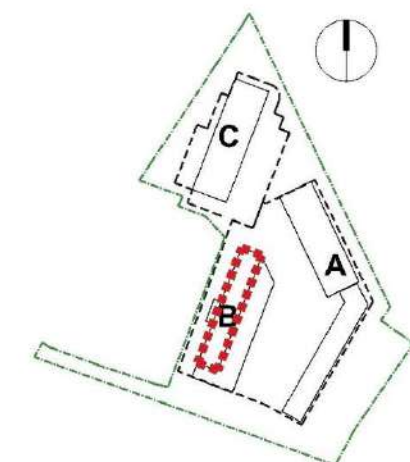
Legenda struktury

- 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:

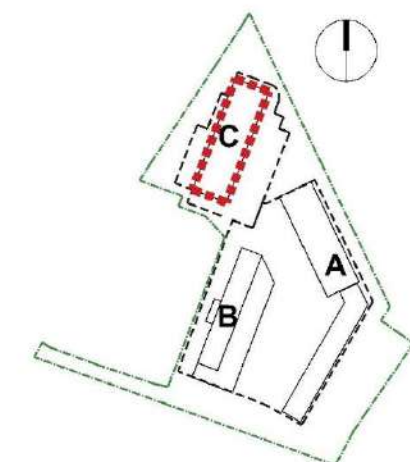
M1 - 5
M2 - 5
M3 - 5
M4 - 0



Legenda struktury

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

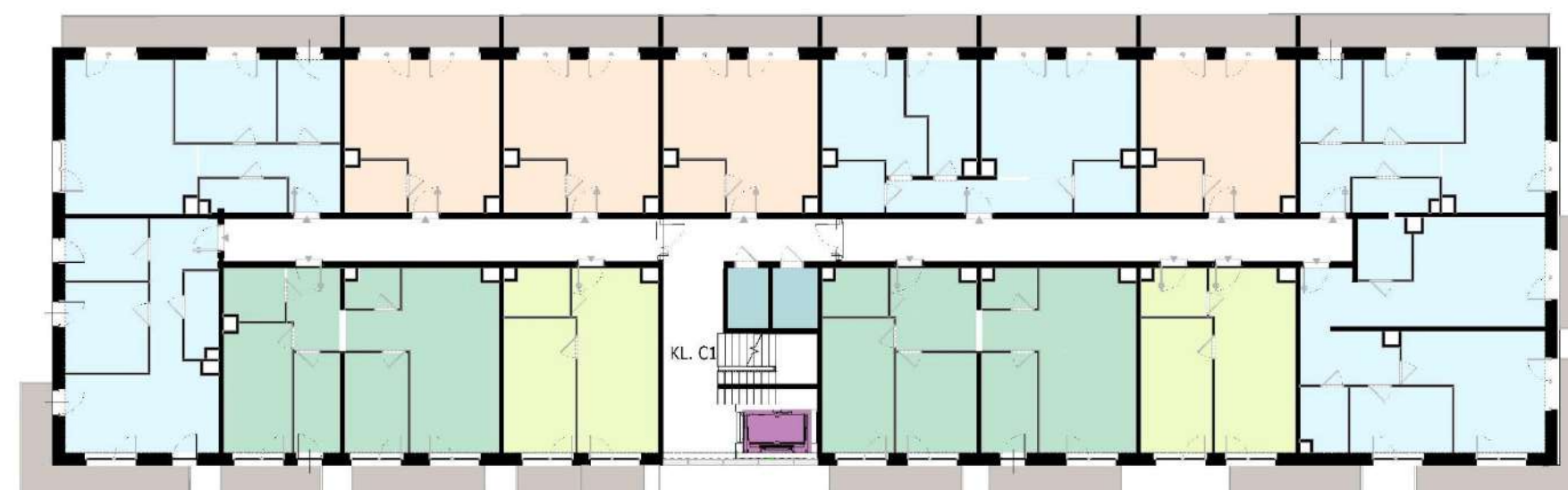
SCHEMAT KOMPLEKSU



KONDYGNACJA +8 BUDYNEK C

Legenda struktury

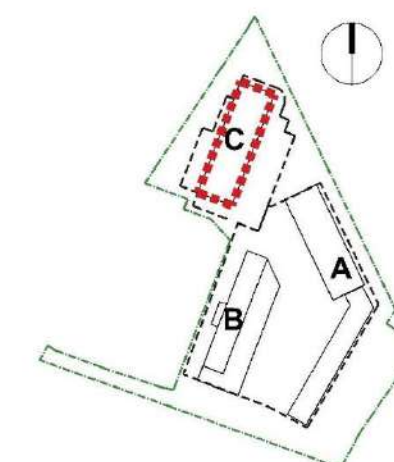
- USŁUGA
- M1
- M2
- M3
- M4
- BALKON
- KOMÓRKA
- WINDA



LICZBA MIESZKAŃ L07:

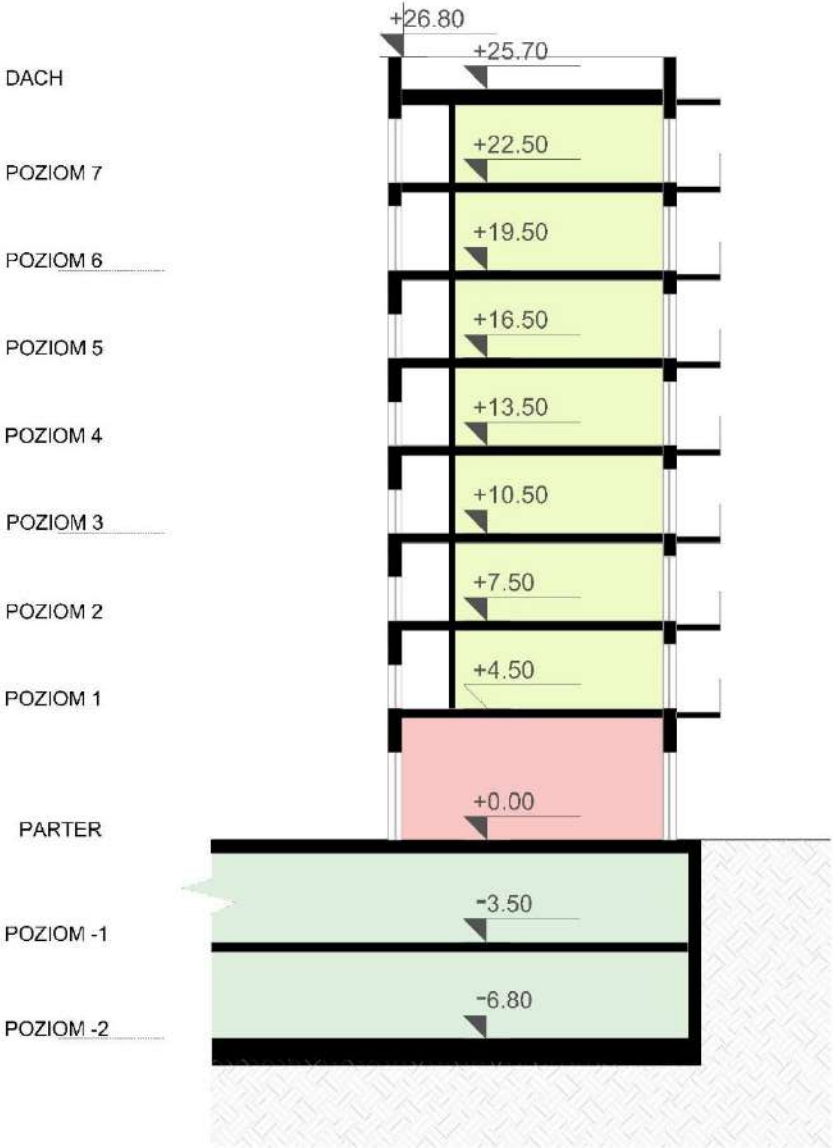
- M1 - 4
- M2 - 2
- M3 - 5
- M4 - 2

SCHEMAT KOMPLEKSU

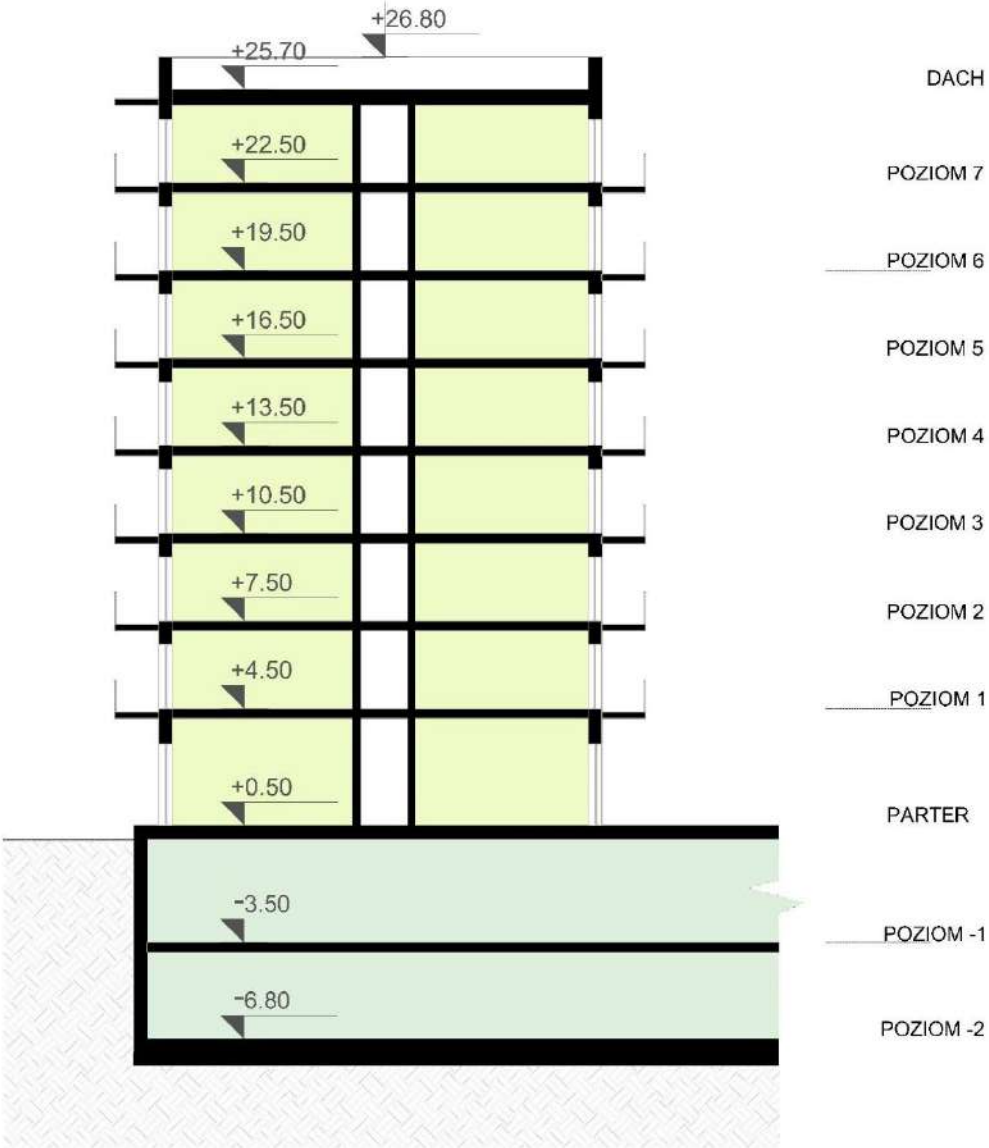


PRZEKRÓJ BUDYNEK A

BUDYNEK A, SKRZYDŁO A1



BUDYNEK A, SKRZYDŁO A2

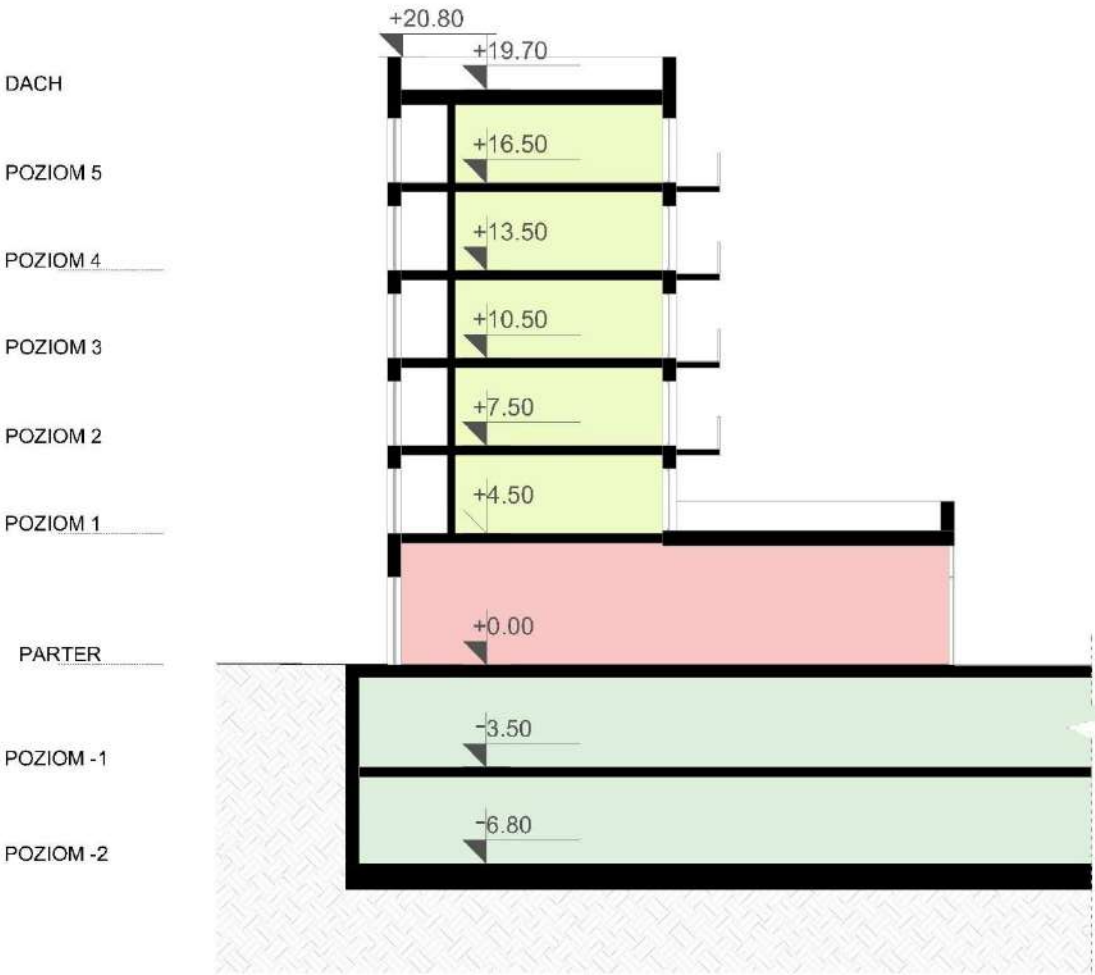


Legenda struktury

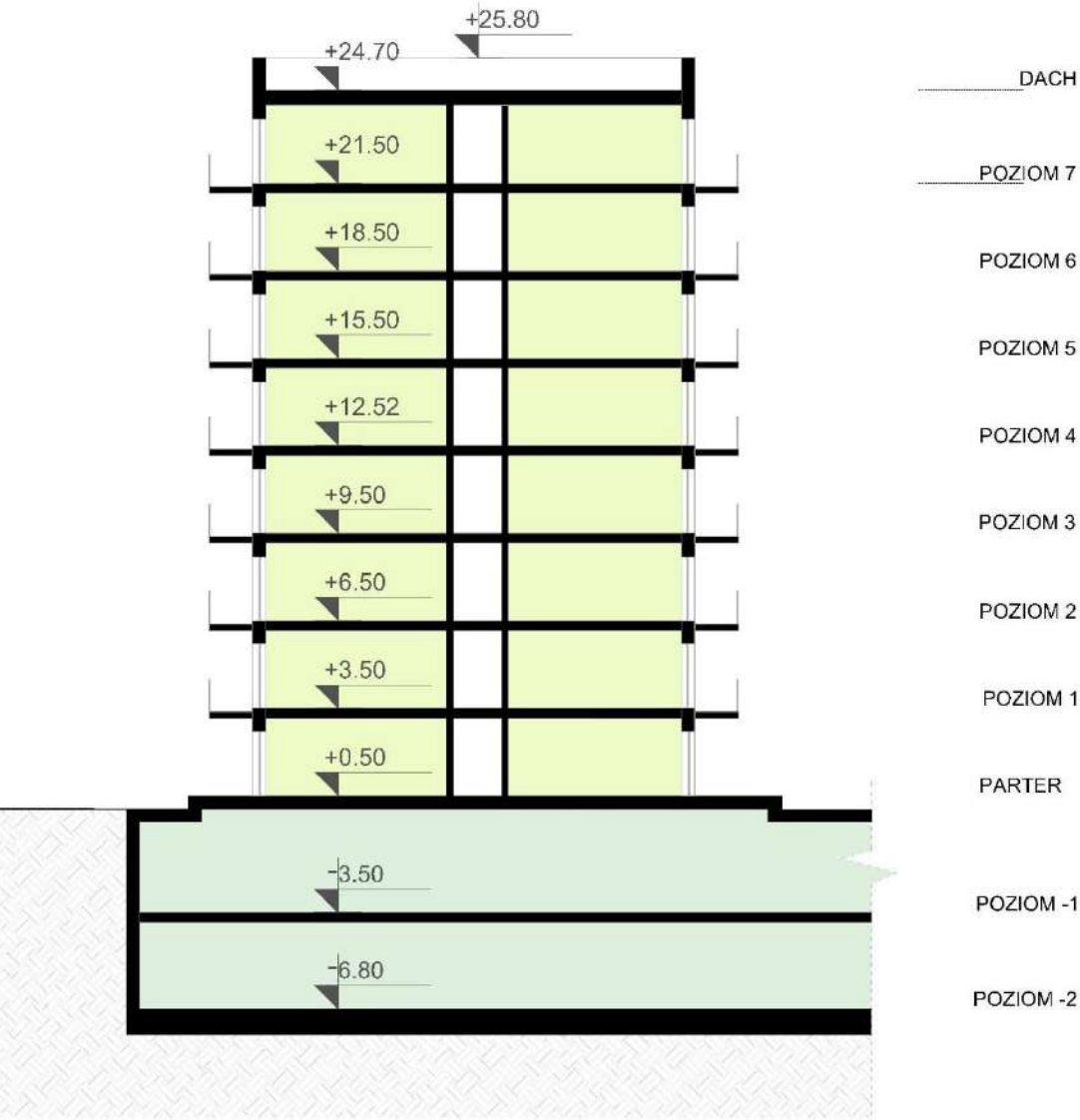
- MIESZKANIA
- PARKING
- POM. USŁUGA
- KOMUNIKACJA

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