

„Budowa budynku mieszkanego wielorodzinnego wraz z wzbudowanymi usługami, garażem podziemnym, niezbędną infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowaniem terenu na dz. nr 96/3 obr.0012 Śródmieście przy ul. Swoboda w Krakowie”

KONCEPCJA URBANISTYCZNO – ARCHITEKTONICZNA

Dla zamierzenia pn.:

„Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z wbudowanymi usługami, garażem podziemnym, infrastrukturą techniczną, komunikacyjną wraz z zagospodarowaniem terenu, budową przyłącza elektroenergetycznego na dz. nr 96/3 obr. 0012 Podgórze; przebudowa zjazdu (dz. nr 96/3; 512/2 obr. 0012 Podgórze), budowa przyłącza gazowego (dz. nr 96/3; 578/2), budowa przyłącza kanalizacji ogólnospławnej (dz. nr 96/3; 599) przy ul. Swoboda 4 w Krakowie.”

INWESTOR	IIF Spółka Akcyjna, ul. Prof. Michała Życzkowskiego 20, 31-864 Kraków	
OBIEKT	Budynek mieszkalny wielorodzinny	
ADRES	ul. Swoboda 4, Kraków dz. nr 96/3 obr. 0012 Śródmieście	
PROJEKTANT	mgr inż. arch. Michał Głowiński upr. nr MPOIA/062/2016	
DATA OPRACOWANIA	08.2020	

KRAKÓW, SIERPIEŃ 2020 r.

SPIS ZAWARTOŚCI

I. CZĘŚĆ OPISOWA

1. Stan istniejący
2. Struktura funkcjonalna zabudowy i zagospodarowania terenu, w szczególności określenie podstawowych funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu.
3. Układ urbanistyczny zabudowy i kompozycji architektonicznej.
4. Przebieg głównych elementów sieci uzbrojenia terenu oraz dróg publicznych i wewnętrznych niezbędnych dla obsługi proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu.
5. Etapy realizacji proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu.
6. Powiązanie przestrzenne planowanej inwestycji z terenami otaczającymi.

II. CZĘŚĆ RYSUNKOWA

1. A.0.01_SCHEMAT LOKALIZACJI INWESTYCJI W SKALI MIASTA
2. A.0.02_SCHEMAT POWIĄZAŃ LOKALNYCH
3. A.0.03_ZDJECIA STANU ISTNIEJĄCEGO
4. A.0.04_SCHAMAT PRZEBIEGU SIECI I DRÓG PUBLICZNYCH
4. A.0.04_PLAN ZAGOSPODAROWANIA TERENU
4. A.1.01_RZUT PARTERU
5. A.1.02_RZUT I. PIĘTRA
5. A.1.03_RZUT II. PIĘTRA
6. A.1.04_RZUT III. PIĘTRA
7. A.1.05_RZUT IV. PIĘTRA
8. A.1.06_RZUT KONDYGNACJI PODZIEMNEJ
9. A.2.01_PRZEKRÓJ A-A
10. A.2.02_PRZEKRÓJ B-B
11. A.3.01_ELEWACJA POŁUDNIOWA
12. A.3.02_ELEWACJA ZACHODNIA
13. A.3.03_ELEWACJA PÓŁNOCNA
14. A.3.04_ELEWACJA WSCHODNIA
15. A.4.01_WIZUALIZACJA NR 1
16. A.4.02_WIZUALIZACJA NR 2
17. A.4.03_WIZUALIZACJA NR 3
18. A.4.04_WIZUALIZACJA N4 4

„Budowa budynku mieszkanego wielorodzinnego wraz z wzbudowanymi usługami, garażem podziemnym, niezbędną infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowaniem terenu na dz. nr 96/3 obr.0012 Śródmieście przy ul. Swoboda w Krakowie”

I. CZĘŚĆ OPISOWA

1. Stan istniejący

Teren inwestycji stanowi działka nr 93/3 obr. 0012 Podgórze, przy ul Swoboda w Krakowie o powierzchni ok. 2279 m². Obszar jest zabudowany obiektami przemysłowymi, pełniącymi obecnie funkcję handlowo – usługową. Dawniej mieściła się tu Garbarnia nr 3 Krakowskich Zakładów Garbarskich, otoczenie budynków jest silnie zdegradowane, w małym stopniu porośnięte przypadkową roślinnością. Od strony południowej znajduje się wał rzeki Wilgi, od wschodu teren graniczy z działkami z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, od północy znajduje się droga publiczna (ul. Swobody) a po jej drugiej stronie również zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną. Wzdłuż zachodniej granicy sąsiaduje z niezabudowaną działką pełniącą a dalej z Al. Marii Konopnickiej.

Dzięki sąsiedztwu z ważną arterią komunikacyjną teren ten oferuje dogodny dostęp do systemu transportu publicznego, komunikacja kołowa odbywa się poprzez zjazd z ul. Swoboda, dalej ul. Turecką, Zatorską do ul. Ludwinowskiej.

Umiejscowienie terenu spełnia wymogi standardów lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych zgodnie z art. 17 Ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących oraz Uchwały nr VI/114/19 Rady Miasta Krakowa z dnia 30 stycznia 2019 r. oraz Uchwały Nr XIII/231/19 Rady Miasta Krakowa z dnia 10 kwietnia 2019 r. w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na potrzeby realizacji inwestycji mieszkaniowych, o których mowa w ww. Ustawie tj. posiada:

- a) bezpośredni dostęp do drogi publicznej – ul. Swobody;
- b) dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej;
- c) dostęp do sieci elektroenergetycznej;
- c) odległość do przystanku komunikacji miejskiej – 120m (maksymalna odległość – 250m)
- d) odległość do szkoły podstawowej – w okolicy znajdują się dwie samorządowe szkoły podstawowe oraz dwa przedszkola w odległościach od 290m do 750m (maksymalna odległość 750m)
- e) Dostęp do terenów wypoczynku, rekreacji i sportu – w odległości 500 - 550m znajdują się dwa urządzone tereny służące rekreacji – Bulwar Wołyński oraz Planty im. Floriana Nowackiego o powierzchni zdecydowanie przekraczającej wymagane 528 m² (132 mieszkańców x 4m²)

2. Struktura funkcjonalna zabudowy i zagospodarowania terenu, w szczególności określenie podstawowych funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu.

Planowane zagospodarowanie terenu zakład następujące elementy:

- budynek mieszkalny wielorodzinny z wbudowanymi usługami wraz z garażem podziemnym
- zjazd z drogi publicznej wraz z dojazdem do garażu podziemnego
- powierzchnia utwardzona w postaci chodnika od frontu budynku wraz z dojściem do lokali usługowych oraz wejść do klatek schodowych w części mieszkalnej
- urządzona zielen
- niezbędna infrastruktura techniczna

Planowany budynek będzie składał się z 4 kondygnacji nadziemnych oraz jednej podziemnej.

W obrębie parteru poza częścią mieszkalną wielorodzinną, wydzielono dwa lokale handlowo-usługowe, niezbędne pomieszczenia techniczne, miejsce gromadzenia odpadów stałych oraz

„Budowa budynku mieszkanego wielorodzinnego wraz z wzbudowanymi usługami, garażem podziemnym, niezbędną infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowaniem terenu na dz. nr 96/3 obr.0012 Śródmieście przy ul. Swoboda w Krakowie”

wózkownię. Kondygnację wyższą mieszczą lokale mieszkalne. Na 3. piętrze, nad niższą częścią budynku zaplanowano taras służący wszystkim mieszkańcom obiektu.

W części podziemnej mieści się garaż z miejscami postojowymi dla 35 samochodów osobowych w tym 1 przeznaczone dla osób niepełnosprawnych.

3. Układ urbanistyczny zabudowy i kompozycji architektonicznej.

Obiekt został zaprojektowany na rzucie zbliżonym do litery L. Część krótsza, zlokalizowana od strony ul. Swobody w miejscu sąsiedowania z zabudową otaczającą posiada jedynie 3 kondygnacje nawiązując tym samym do charakteru otoczenia, stanowiąc uzupełnienie wnętrza urbanistycznego ulicy. Część wyższa, 5-cio kondygnacyjna została cofnięta w głąb działki, tworzy prostopadłościenną bryłę równoległą do Al. Marii Konopnickiej. Proporcje zabudowy oraz horyzontalny układ będący konsekwencją wprowadzenia wzdłuż całej elewacji balkonów, nadaje architekturze dynamiczny charakter jednocześnie utrzymując ludzką skalę. W parterze, od strony północnej znajdują się lokale handlowo-usługowe, wzdłuż zachodniej elewacji budynku poprowadzono dojście piesze do klatek schodowych, część południowa i wschodnia działki stanowi teren urządzonej zieleni. Mieszkania zostały zaprojektowane w układzie wschód – zachód zapewniając mieszkańcom odpowiednią ilość światła słonecznego.

4. Przebieg głównych elementów sieci uzbrojenia terenu oraz dróg publicznych i wewnętrznych niezbędnych dla obsługi proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu.

Sieci uzbrojenia terenu znajdują się na dz. 96/3 lub w jej bezpośrednim sąsiedztwie:

- sieć elektroenergetyczna – dz.nr 96/3
- sieć gazowa – dz.nr 578/2
- sieć wodociągowa – dz. nr 96/3
- sieć kanalizacyjna – dz. nr 599
- sieć ciepłownicza – dz. nr 24/15 i 47/3 – realizacja rozbudowy sieci ciepłowniczej i przyłączenia budynku do tej sieci będzie realizowane wg odrębnej procedury i nie jest objęta niniejszym wnioskiem

Przyległa od północy ul. Swobody jest droga publiczną poprzez którą odbywa się dojazd i dojście do terenu inwestycji, przebudowywany zjazd kieruje ruch samochodowy bezpośrednio do ramy prowadzącej do kondygnacji podziemnej.

5. Etapy realizacji proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu.

Proponowana zabudowa i zagospodarowanie terenu będą realizowane w jednym etapie

6. Powiązanie przestrzenne planowanej inwestycji z terenami otaczającymi.

Projektowana zabudowa wpisuje się w otaczający teren w sposób harmonijny, oddając charakter miejsca. Bliskość centrum oraz doskonały dostęp do infrastruktury komunikacyjnej, zarówno zbiorowej, kołowej indywidualnej, pieszej jak i rowerowej, sprawia, iż miejsce to bardzo dobrze nadaje się pod funkcję mieszkaniową. Jednocześnie lokale usługowe, będą stanowić dla tego terenu wartość dodaną, służącą okolicznym mieszkańcom. Obecne zagospodarowanie tego terenu wymaga podjęcia zdecydowanych działań a obiekty istniejące powinny zostać rozebrane. Wprowadzenie w ich miejscu proponowanej zabudowy jest uzasadnione zarówno z punktu widzenia kompozycji tego fragmentu miasta jak również zapotrzebowania na nowe lokale mieszkalne w Krakowie.


