

Koncepcja kierunkowa zabudowy i zagospodarowania terenów
przy ulicy Spornej
pomiędzy ulicami Pankiewicza a Źródłową
w Łodzi

Realizacja zespołu mieszkaniowego wraz z usługami przewidziana jest na północnych obrzeżach śródmieścia, w granicach dzielnicy Bałuty, wzdłuż ulicy Spornej, po jej zachodniej i wschodniej stronie. Ulica Sporna, na tym odcinku, charakteryzuje się znacznymi spadkami w kierunku obniżenia terenu, którym w kanale płynie Ciek ze Stoków. Różnica wysokości wynosi w kierunku południowym 8 m (221 m – 213 m) oraz 6 m w kierunku północnym (219 m – 213 m). Powyższe różnice terenu są najbardziej charakterystycznym elementem tego odcinka ulicy.

Na obecne zagospodarowanie ulicy Spornej składa się stara drewniana zabudowa mieszkalna w postaci drewniaków, w tym 5 wpisanych do ewidencji zabytków, kilku kamienic frontowych i oficynowych, zespołu pięciokondygnacyjnych bloków mieszkalnych, garaży oraz nieurządzonych terenów zieleni. W bliższym otoczeniu ul. Spornej, po stronie zachodniej, znajduje się duży kompleks ogrodów działkowych i park Ocalałych. Po stronie wschodniej także znajdują się ogrody działkowe oraz duży teren zabudowy należący do wojska. W dalszej odległości od terenu przyszłej inwestycji, ale w zasięgu pieszego dojścia, położone jest rondo Solidarności z kościołem p.w. św. Teresy, zespół zabudowy Uniwersytetu Łódzkiego, szpitale MSW i dziecięcy Marii Konopnickiej, kościół p.w. św. Elżbiety, Akademia Sztuk Pięknych oraz Teatr Muzyczny i zespół cmentarzy na Dołach. Dostęp do ul. Spornej, gdzie będzie realizowane przedsięwzięcie inwestycyjne, zapewniają linie tramwajowe na ul. Pomorskiej (395 m) i ul. Wojska polskiego (495 m) oraz linie autobusowe na ul. Palki (450 m).

Ulica Sporna na odcinku pomiędzy ulicami Źródłową/Północną a Pankiewicza jest drogą lokalną o niskim standardzie i złym stanie technicznym. Na dużym odcinku służy jako miejsce parkowania samochodów mieszkańców oraz odwiedzających szpital Marii Konopnickiej i ogrody działkowe.

W ulicy Spornej prowadzone są sieci infrastruktury miejskiej, na którą składają się kanalizacja, wodociągi, elektroenergetyka, sieć gazowa i telekomunikacyjna.

Inwestycja realizowana będzie na następujących działkach obrębu B-54: 87/2, 88, 90 (część działki), 91 (część działki), 92 (część działki), 94 (część działki), 95, 96, 97, 98, 111, 112/1 (część działki), 118/6, 118/7, 118/8, 118/9 (część działki), 121/1 (część działki), 122/1 oraz na działce 60/47 (ul. Sporna). Ponadto teren części działek 90, 91, 112/1, 118/9, 115/24 oraz w całości działek 112/2, 115/18, 115/19 stanie się częścią przyszłych pasów drogowych.

Tereny realizacji inwestycji znajdują się we władaniu Miasta. Mają one status własności gminy lub mają nieustalony status prawny (działka 60/47).

Dla ww. obszaru nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Do ewidencji zabytków wpisane są, będące na terenie inwestycji, drewniane budynki mieszkalne przy ul. Spornej 10a, 28. W przypadku ich rozbiórki przewiduje się odtworzenie ich w nowej lokalizacji (konieczność uzgodnienia i zgody ze strony służb konserwatorskich).

Przedsięwzięcie składa się z następujących zadań:

- budowy trzech zespołów budynków mieszkalnych z małymi usługami w parterach niektórych z nich wraz z mechanicznymi parkingami obsługującymi funkcje zabudowy
- budowy budynku mieszkalnego z przedszkolem
- budowy zespołu usługowego przy parkingu mechanicznym
- przebudowy ulicy wraz z budową niezbędnej infrastruktury.

Na trzy zespoły zabudowy składają się tereny:

- Sporna 8, 10, 10a, 12, 14 – zespół pierwszy
- Sporna 18, 20, 29, 29a – zespół drugi
- Sporna 24, 28, 30, bnr (dz. 122/1), 33, 35 – zespół trzeci

Realizacja przebudowy drogi przewidziana jest w dwóch „zakresach”:

- od ul. Źródłowej do Cieku ze Stoków – „zakres” pierwszy
- od Cieku ze Stoków do ul. Pankiewicza – „zakres” drugi.

Rozwiązania urbanistyczne przewidują zabudowę pierzejową, co jest zgodne z zatwierdzoną Strategią przestrzennego rozwoju Łodzi. W sąsiedztwie doliny Cieku ze Stoków budynki przyjmują postać narożnych kamienic flankujących przyszłe ciągi komunikacyjne (przedłużenie ul. Telefonicznej). Przerwa w zabudowie umożliwia jednocześnie przewietrzanie terenu wzdłuż doliny cieku.

Zabudowa ma zróżnicowaną wysokość. Budynki najwyższe, pięciokondygnacyjne, znajdują się w najwyższych strefach terenu czyli w części południowej i północnej. Wysokość zabudowy spada (poprzez wysokość 4 kondygnacji) do wysokości 2-3 kondygnacji w sąsiedztwie Cieku ze Stoków. Wysokość zabudowy podkreśla w ten sposób zmienne ukształtowanie terenu.

Budynki mieszkalne przewidziane są do realizacji w wersji powtarzalnej i zindywidualizowanej. Wersja powtarzalna (typowa) zaprojektowana jest na działce o szerokości 22 m, która jest typowa dla wielu lokalizacji w Łodzi. Wersje zindywidualizowane zlokalizowane są na działkach narożnych i o większej szerokości.

Budynki powtarzalne posiadają jedną klatkę schodową z windą. Wejścia do budynków zlokalizowane są od strony ulicy i prowadzą przez budynek na ogrodzone dziedzińce przypisane do poszczególnych nieruchomości. Większość dziedzińców nie jest dostępna dla samochodów i stanowi społeczno-rekreacyjną przestrzeń kamienic. Mieszkania zlokalizowane są na parterze, o ile nie ma tam lokali usługowych, i na wyższych kondygnacjach (od 3 do 5). Powtarzalny „moduł” posiada 5 mieszkań, w tym 2 mieszkania przewietrzane na wyższych kondygnacjach i 4 mieszkania na parterze. Budynki nie są podpiwniczone. Zaprojektowano 7 „modułów” po stronie zachodniej. Po stronie wschodniej nie przewidziano „modułów” typowych.

Budynki zindywidualizowane posiadają 1, 2 lub 3 klatki schodowe z windami. Wszystkie budynki indywidualne posiadają lokale użytkowe na parterze. W jednym z nich zlokalizowane jest przedszkole. W budynkach przewidziano mieszkania przewietrzane i nie przewietrzane.

W rozwiązaniach projektowych elewacji kierowano się tradycyjnymi zasadami ich kształtowania. Zaprojektowano regularne podziały otworów okiennych w układzie pionowym. Kierunki wertykalne dominują w artykulacji elewacji, które mają układ symetryczny. Układ ten zaproponowano w dwóch wersjach. Jedna z nich podkreśla środkową część budynku, druga boczne skrajne fragmenty elewacji. W elewacji

wyraźnie wyodrębniono część cokołową – parter oraz zwieńczenie, które przybiera postać szerokiego gzymsu lub wyodrębnienia ostatniej kondygnacji.

Pomieszczenia techniczno-przyłączeniowe przewidziano wydzielić w strefie usługowej w zależności od potrzeb. Pomieszczenia na nieczystości zaprojektowane są na parterach budynków od strony ulicy postaci wydzielonych i zamykanych pomieszczeń.

Wielostanowiskowe mechaniczne parkingi samochodowe przewidziane są w każdym zespole zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Dla zespołu pierwszego parking przewidziano w jego części południowej. W zespole drugim zlokalizowany jest on po stronie zachodniej w środku zabudowy. Zespół trzeci wyposażony jest w parking mechaniczny zlokalizowany po stronie wschodniej, zespólny z budynkiem usługowym, w sąsiedztwie skrzyżowania ulic Pankiewicza i Spornej. Ilość miejsc postojowych zapewnia spełnienie wymogu zapewnienia 1 miejsca postojowego na 1 mieszkanie oraz miejsc postojowych dla usług.

Ulica Sporna przewidziana jest do całkowitej przebudowy ze względu na jej obecne parametry i stan techniczny. Projekt przebudowy przewiduje wydzielenie dwukierunkowej jezdni o szerokości 6 m z prostopadłymi i równoległymi stanowiskami parkingowymi. Po obu stronach jezdni prowadzić będą chodniki ze schodami i rampami pokonującymi pochylenie terenu. W pasie zieleni pomiędzy chodnikiem a jezdnią zaprojektowane są szpalery drzew.

Zestawienie parametrów inwestycji.

A. Część urbanistyczna

1. Powierzchnia terenu inwestycji	29 779 m ²
w tym:	
pow. działek budowlanych	15 312 m ²
pow. ulicy Spornej	13 189 m ²
pow. przyszłych ulic	1 278 m ²
2. Powierzchnia zabudowy	8 015 m ²
3. Powierzchnia niezabudowana dz. budowlanych	7 297 m ²
w tym:	
pow. utwardzone	3 183 m ²
pow. zielone	4 114 m ²
4. Ilość miejsc parkingowych	468 mp
w tym:	
w mechanicznych parkingach wielopoziomowym ...	380 mp
na powierzchni terenu (przy ulicy)	88 mp
w tym:	
na potrzeby mieszkańców budynków w parkingach mechanicznych	335 mp
pozostałe w parkingach mechanicznych	45 mp
pozostałe przy ulicy Spornej	88 mp
5. Współczynnik pow. zabudowy do pow. działek bud.	52%

B. Część architektoniczna (kubaturowa)

1. Ilość mieszkań	335
w tym:	
1-pokojowych	147
2-pokojowych	161
3-pokojowych	27
w tym:	
w zespole pierwszym	79
w tym w zespole drugim	58
w tym w zespole trzecim	198
Powierzchnia mieszkań	17 611 m ²
w tym:	
w zespole pierwszym	3 298 m ²
w zespole drugim	2 397 m ²
w zespole trzecim	11 916 m ²
2. Ilość małych lokali usługowych w parterach bud. mieszk.	21
3. Powierzchnia małych lokali usługowych jw.	1 707 m ²
4. Powierzchnia budynku biurowo-usługowego	1083 m ²
5. Powierzchnia przedszkola	350 m ²
6. Powierzchnia zabudowy parkingów mechanicznych	1086 m ²
w tym:	
pow. zab. w zespole pierwszym	298 m ²
pow. zab. w zespole drugim	204 m ²
pow. zab. w zespole trzecim	584 m ²

Koncepcję kierunkową zabudowy i zagospodarowania terenów wykonał zespół
Biura Architekta Miasta w Departamencie Architektury i Rozwoju UMŁ w składzie:

prof. dr hab. inż. arch. Marek Janiak
mgr inż. arch. Magdalena Wiśniewska
mgr inż. arch. Marek Lisiak
mgr inż. arch. Maciej Filipowicz
mgr inż. arch. Marta Mucha

Łódź, 18.12.2017 r.