

do ogłoszenia o przetargu na sprzedaż nieruchomości położonych w Łodzi przy ulicach Wólczańskiej 210, 212 i Wólczańskiej b.n., al. Polskiego Czerwonego Krzyża bez numeru, ul. Piotrkowskiej 233, 233/235 i Piotrkowskiej b.n.

I. Wytyczne programowo-przestrzenne

RODZAJ USTALEŃ		WYMAGANIA
zakres obszarowy	opracowanie projektowe	Teren oznaczony w załączniku graficznym symbolem A
	realizacja	Teren oznaczony w załączniku graficznym symbolem B
rozwiązania przestrzenne	program funkcjonalny	Należy zaprojektować przestrzeń o charakterze placu miejskiego z przeznaczeniem dla ruchu pieszego, rekreacji i wypoczynku. Plac stanowić ma ogólnodostępną przestrzeń miejską o znaczeniu lokalnym oraz przedpole dla otaczającej zabudowy pierzejowej. Należy zapewnić: – dostępność placu dla ruchu pojazdów uprzywilejowanych (służby porządkowe, medyczne, straż pożarna), – miejsce dla obiektów tymczasowych takich jak ogródki gastronomiczne czy ekspozycje zewnętrzne towarzyszące lokalom usługowym lokalizowanym w parterze budynków zgodnie z wymaganiami obowiązującego planu miejscowego.
	układ kompozycyjny	Posadzkę głównej części placu należy ułożyć z zastosowaniem wzoru, który w sposób czytelny może być kontynuowany po drugiej stronie alei. Ponadto należy wyróżnić minimum następujące elementy w posadzce placu: – chodnik wzdłuż elewacji o szerokości 5 m, o jednorodnej nawierzchni oraz połączenia z ciągami komunikacyjnymi oznaczonymi symbolami 2KDX i 3KDW, zlokalizowanymi w <i>strefie</i>

		kontynuacji ruchu pieszego, oznaczonej w załączniku graficznym, – chodnik wzdłuż jezdni – dowiązanie do istniejącego chodnika wzdłuż wschodniej i południowej strony jezdni alei Kościuszki. Należy zachować oś widokową na zamknięciu alei Kościuszki od północy. W strefie osi widokowej, oznaczonej w załączniku graficznym: – zakazuje się lokalizacji drzew, – dopuszcza się zagospodarowanie zielenią niską, z zachowaniem kontynuacji przejścia północ-południe oraz osiowego układu kompozycji.
	ukształtowanie nawierzchni	Dopuszcza się zróżnicowanie poziomów posadzki w obrębie placu, jednak zgodnie z obowiązującym w Łodzi standardem dostępności dla osób niepełnosprawnych – Zarządzenie Nr 7120/VII/17 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 20 października 2017 r. w sprawie wprowadzenia „Łódzkiego standardu dostępności”.
	parametry zagospodarowania	Dopuszcza się utwardzenie nie więcej niż 65% powierzchni całości zakresu objętej projektem zagospodarowania terenu (A).
kształtowanie zieleni	istniejący drzewostan	Należy zachować drzewa wskazane w załączniku graficznym wraz z Nienaruszalną Strefą Ochrony Drzewa (NSOD). Zasady postępowania z istniejącym drzewostanem określone zostały w części dotyczącej ochrony zieleni istniejącej .
	zielenń wysoka	Należy zrealizować nowe nasadzenia drzew w ilości nie mniejszej niż 8 sztuk o gatunku klon jawor w formie szpaleru (pojedynczego lub podwójnego). Sadzonki powinny: – pochodzić z uprawy kontenerowej bądź z zabezpieczoną bryłą korzeniową, – posiadać obwód pnia 20-25 cm mierzonego na wysokości 100 cm, – być posadzone w regularnym rozstawie 7 – 10 m. Szpaler drzew należy zrealizować równolegle do elewacji budynków projektowanych, w oznaczonej w załączniku graficznym strefie lokalizacji projektowanego szpaleru drzew.

		Ponadto na rysunku oznaczono sugerowaną linię rozmieszczenia projektowanego szpaleru drzew.
	zielen średniowysoka i niska	Należy zrealizować nasadzenia zieleni średniowysokiej i niskiej w postaci zwartych krzewów o maksymalnej wysokości 1,1 m (np. tamaryszek, tawuła, trzmielina), z dopuszczeniem bylin, traw oraz roślin okrywowych (np. bluszcz, tawuła japońska, jaśminowce, runianka japońska, barwinek, lilak meyera).
	retencja wód opadowych	Należy zapewnić odprowadzenie części wód deszczowych z powierzchni utwardzonych do projektowanych w ramach zagospodarowania placu terenów zieleni. Należy wykorzystać naturalne obniżenie terenu do wykonania dołków chłonnych, w obrębie oznaczonej w załączniku graficznym strefy lokalizacji dołków chłonnych. Proponowane rozwiązania retencji wód deszczowych wraz z projektowanymi terenami zieleni powinny tworzyć spójne zagospodarowanie pod względem: – funkcjonalnym – umożliwiać naturalne pochłanianie wody, – użytkowym – zapewniać miejsca do siedzenia, możliwość lokalizacji urządzeń rekreacji, – estetycznym – podnosić atrakcyjność zagospodarowania przestrzeni placu, między innymi poprzez wprowadzenie elementu związanego z wodą – np. ogród deszczowy, źródło, fontanna.
	rozwiązania materiałowe nawierzchni	
	chodnik wzdłuż elewacji	Materiał w postaci płyt kamiennych, prefabrykowanych lub wylewki betonowej.
	chodnik wzdłuż jezdni	Zachowanie istniejącego chodnika wykonanego w ramach realizacji inwestycji drogowej.
	zasadnicza płyta placu	Materiał w postaci płyt bezfazowych: kamiennych, prefabrykowanych betonowych o szlachetnej wyprawie lica zewnętrznego lub mieszanych. Zakaz zastosowania kostek betonowych typu Holland/Behaton.
	opaski i obramienia, wizualne powiązania	Materiał w postaci płyt kamiennych lub kostki kamiennej.

	z ciągami komunikacyjnymi 2KDX, 3KDW	
	Nawierzchni utwardzonej części zakresu opracowania powinna być wykonana w co najmniej 50% z materiałów o szlachetnym licu.	
wymagania konstrukcyjno-technologiczne	nawierzchnie utwardzone	Podbudowa nawierzchni powinna charakteryzować się nośnością i wytrzymałością zapewniającą ochronę przeciwpożarową budynków, awaryjnego dostępu do drogi 1KDD i dojazdu służb miejskich.
	nawierzchnie nieutwardzone	-
wyposażenie	oświetlenie	Oświetlenie placu należy wykonać w sposób gwarantujący poczucie bezpieczeństwa jego użytkowników w obrębie całego placu w godzinach zmierzchu i nocy. Minimalne wymogi dotyczące oświetlenia: – rząd latarni wzdłuż projektowanego szpaleru drzew od strony zachodniej, zgodnie z <i>sugerowaną linią rozmieszczenia podstawowego oświetlenia placu</i> oznaczoną w załączniku graficznym, – uzupełniające oświetlenie w postaci latarni, niskich lamp lub podświetleń rozmieszczonych w sposób podkreślający walory kompozycyjne elementów zagospodarowania.
	mała architektura i meble miejskie	Zagospodarowanie elementami małej architektury o ujednoliconej formie i stylistyce obejmującej elementy takie jak ławki, kosze, latarnie, stojaki rowerowe, separatory itp.
	gniazda elektryczne	Umieszczenie minimum 1 punktu podłączenia gniazda elektrycznego w posadzce placu na potrzeby organizacji okazjonalnych wydarzeń w przestrzeni publicznej.
Uzgodnienia/opiniowanie Sugerowane zapisy w zakresie obowiązku uzgadniania/opiniowania	projektowe	Opinia urbanistyczno-architektoniczna: Miejska Pracownia Urbanistyczna w porozumieniu z Biurem Architekta Miasta. Uzgodnienie w zakresie rozwiązań budowlanych i konstrukcyjno-materiałowych: Zarząd Inwestycji Miejskich UMŁ w porozumieniu z Zarządem Dróg

		i Transportu w Łodzi. Uzgodnienie w zakresie rozwiązań dotyczących zieleni oraz działań dopuszczonych w obrębie NSOD - Wydział Kształtowania Środowiska UMŁ.
	wykonawcze	Uzgodnienie w zakresie realizacji i odbioru inwestycji: Zarząd Inwestycji Miejskich UMŁ w porozumieniu z Zarządem Dróg i Transportu w Łodzi. Uzgodnienie w zakresie odbioru zrealizowanej zieleni - Wydział Kształtowania Środowiska UMŁ.

II. Ochrona zieleni istniejącej

Inwentaryzacja zieleni w pasie przylegającym do przedłużenia al. Kościuszki, strona północna, części działek nr 20/19, 20/28, 21/30, obr. S-9) w rejonie Alei PCK i nieruchomości planowanych do sprzedaży przez Miasto

Uwaga: W tabeli określono NSOD - Nienaruszalną Strefę Ochrony Drzewa, który stanowi obszar wokół drzewa, w którym niedopuszczalna jest jakakolwiek ingerencja w system korzeniowy drzewa. W projekcie *Standardów kształtowania zieleni w Łodzi* przyjmuje się, że jest to obszar wokół drzewa (licząc od osi jego pnia) o promieniu równym 3-krotności obwodu jego pnia mierzonego na wysokości 130 cm nad gruntem. W wyjątkowych przypadkach dopuszcza się określenie NSOD jako 2-krotności obwodu pnia.

Lp.	Gatunek	Obwód pnia na wys. 130 cm [w cm]	Stan zdrowotny/ opis drzewa	Wskazania dot. adaptacji i NSOD
1	Klon jawor	268 (na zgrubieniu w miejscu rozwidlenia konarów), 228 (na wys. 1,1 m)	Dobry, niewielki posusz	Drzewo bardzo cenne. Koniecznie do adaptacji. NSOD – 804 (684) cm
2	Klon jawor	195	Dobry, niewielki posusz, asymetryczna korona (gałęzie skierowane głównie w kierunku S i E)	Drzewo bardzo cenne. Koniecznie do adaptacji i ochrony strefy korzeniowej z uwagi na położenie w ciągu planowanej drogi 2KDX (ciąg pieszy). NSOD – 585 cm
3	Klon jawor	203	Średni – rozwidlenie konarów V-kształtne, osłabienie w miejscu zrostu, duże wzdłużne wypróchnienie. Istnieje duże ryzyko wyłamania drzewa, szczególnie w przypadku prowadzenia prac budowlanych w sąsiedztwie	Drzewo mniej cenne z uwagi na stan zdrowotny i kwestie statyki. W przypadku braku alternatywnego rozwiązania technicznego można rozważyć jego usunięcie. NSOD – 609 cm

4	Klon jawor	196	Dobry, niewielki posusz, rozwidlenie V-kształtne konarów	Drzewo bardzo cenne. Wskazane do adaptacji i ochrony strefy korzeniowej z uwagi na położenie w ciągu planowanej drogi 2KDX (ciąg pieszy). NSOD – 588 cm
5	Klon zwyczajny	140	Dobry, niewielki posusz	Drzewo cenne, do adaptacji. NSOD – 420 cm
6	Klon jawor	130	Średni – ubytek u podstawy, 2 splecione pnie, pień nieco wygięty	Do adaptacji. NSOD – 390 cm
7	Jesion wyniosły	190	Dobry. Bardzo wyniesiona bryła korzeniowa, widoczne nabiegi korzeniowe o przebiegu regularnym, skręcające niekiedy prostopadle, prawdopodobnie w nawiązaniu do dawnych krawężników lub innych liniowych utwardzeń, drzewo prawdopodobnie rośnie na podłożu zwierającym gruz	Drzewo bardzo cenne, do adaptacji. Wymagana ostrożność przy projektowaniu nawierzchni w pobliżu drzewa i ochrona strefy korzeniowej z uwagi na jej wyraźne wyniesienie. NSOD – 570 cm
8	Klon jawor	86	Dobry	Do adaptacji. NSOD – 258 cm
9	Klon jawor	69	Średni – wypróchnienie u podstawy	Drzewo mniej cenne z uwagi na stan zdrowotny. W przypadku braku alternatywnego rozwiązania technicznego można rozważyć jego usunięcie NSOD – 207 cm
10	Jesion wyniosły	109	Dobry	Drzewo cenne, do adaptacji. NSOD – 327 cm

Wytyczne dotyczące ochrony zieleni istniejącej: Należy wkomponować w układ placu istniejące drzewa przedstawiające wartość przyrodniczą. W przypadku pasa przyległego do elewacji budynków (szerokości 5 m) oraz utwardzeń w miejscach przeznaczonych dla ruchu pojazdów (np. droga pożarowa)

przy projektowaniu (geometrii, rodzaju nawierzchni) należy przyjąć rozwiązania techniczne pozwalające na ochronę systemów korzeniowych drzew, szczególnie najcenniejszych – nr 1, 2, 7, 10. Obszar, gdzie niedopuszczalna jest ingerencja w system korzeniowy drzewa (cięcie korzeni, szczególnie o średnicy większej niż 3 cm, zmiana ukształtowania terenu, itd.) należy przyjąć w granicach wskazanej NSOD. Dodatkowo trzeba uwzględnić wyniesiony system korzeniowy jesionu nr 7. Dla zachowania drzew rosnących w granicach ewentualnego przebiegu drogi pożarowej należy również brać pod uwagę konieczność uzyskania odstępstw od przepisów z zakresu ochrony przeciwpożarowej.

