

Koncepcja inwestycji mieszkaniaowo - usługowej

wraz z proponowanymi inwestycjami towarzyszącymi
przy ul. Radiowej w Gdańsku

W ramach ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji
inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących





Rok 1992 – rozpoczęcie działalności.
Realizacja inwestycji jako Generalny
Wykonawca.

32 lata na rynku



Rok 2000 - przekształcenie działalności.
Realizacja inwestycji w roli Dewelopera.

3475 sprzedanych mieszkań



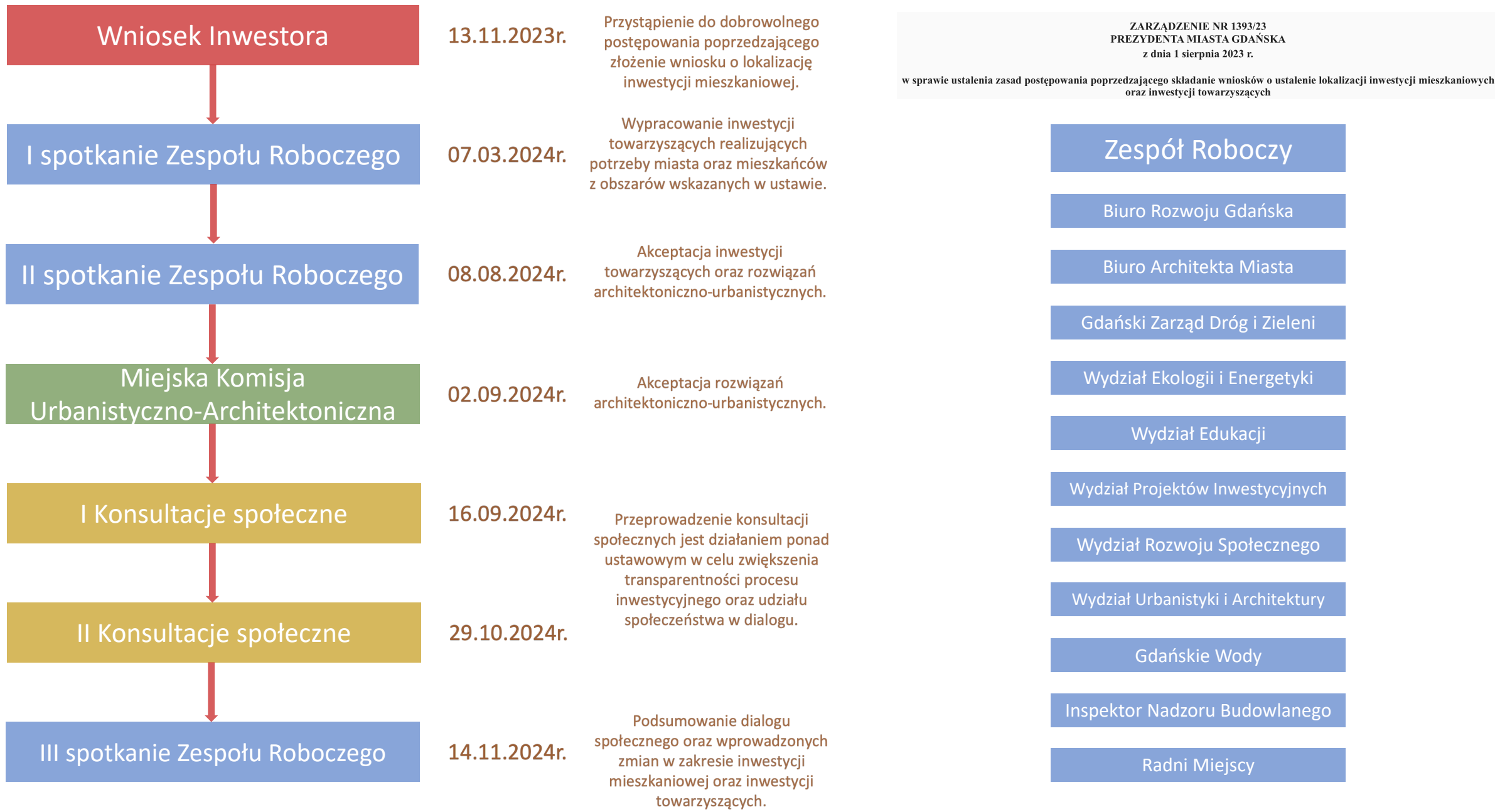
od **2010** roku wejście w skład
Grupy Kapitałowej Inpro.

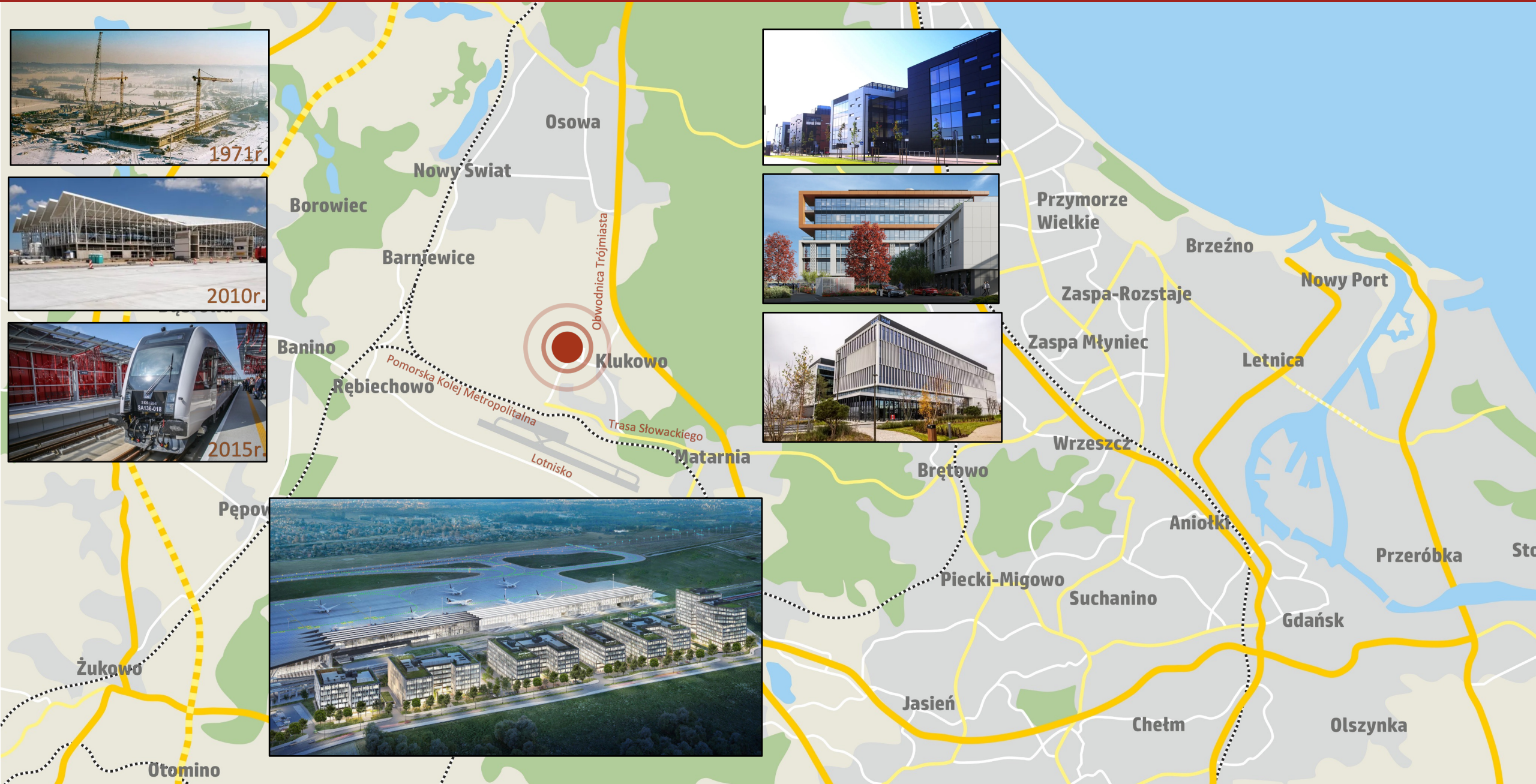


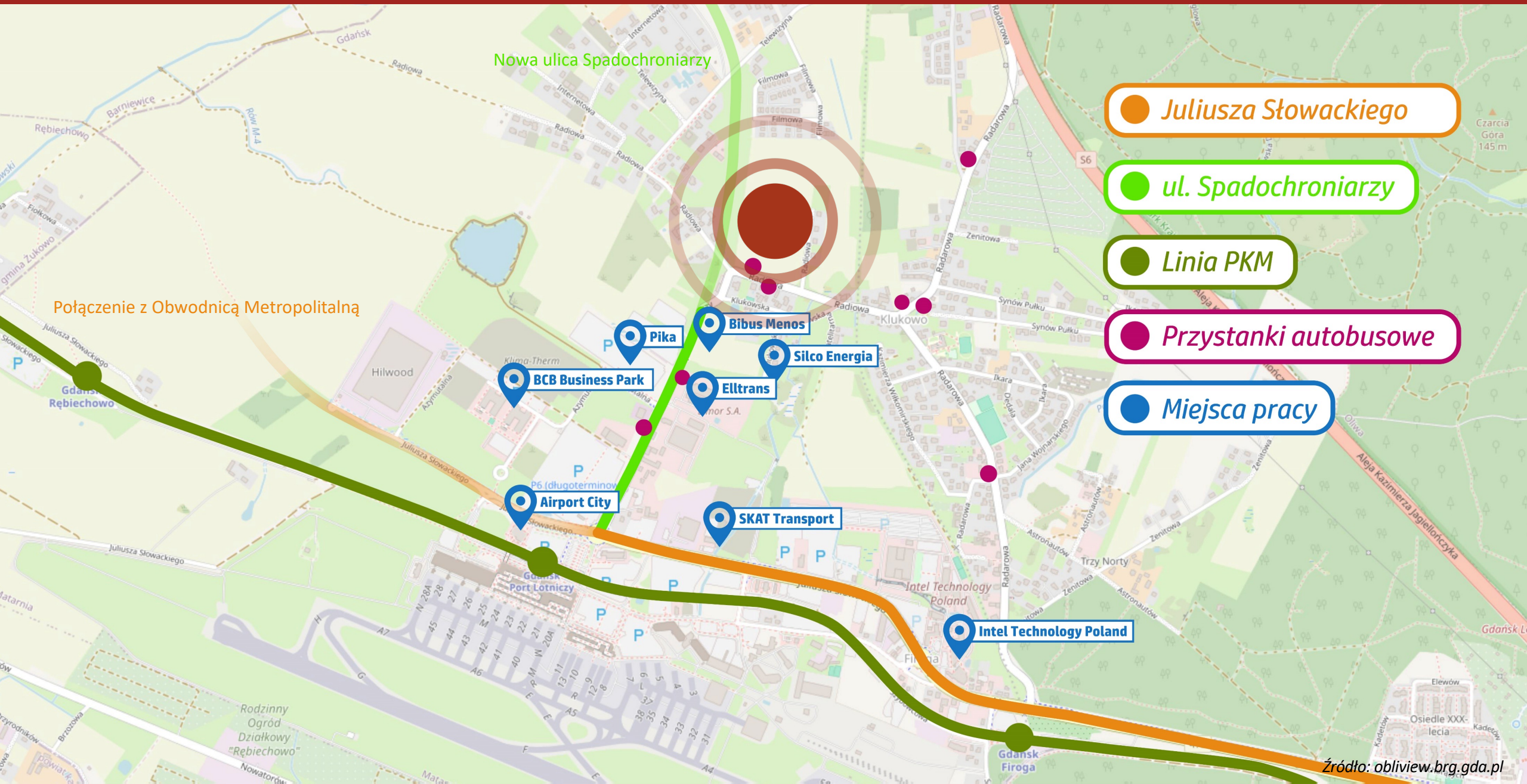
PZFD

Polski Związek
Firm Deweloperskich









Nowa ulica Spadochroniarzy

Połączenie z Obwodnicą Metropolitalną

Juliusza Słowackiego

ul. Spadochroniarzy

Linia PKM

Przystanki autobusowe

Miejsca pracy

Pika
BCB Business Park

Bibus Menos
Eltrans

Silco Energia

Airport City

SKAT Transport

Intel Technology Poland

Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego z 2013 roku



- zabudowa usługowa oraz mieszkaniowa domy jedno- lub dwumieszkaniowe
- intensywność zabudowy: 0,5
- max. wysokość zabudowy: 12m
- dach skośne
- ilość jednostek bliźniaczych i jednorodzinnych: 167
- prognozowana ilość mieszkańców w przeliczeniu na powierzchnię użytkową mieszkań: 750 osób

Koncepcja zabudowy przedstawiona przez inwestora w listopadzie 2023 roku



- zabudowa mieszkaniowo-usługowa
- intensywność zabudowy: 0,9
- max. wysokość zabudowy: 12m
- dach płaskie
- ilość budynków: 25
- prognozowana ilość mieszkańców: 1350 osób
- *powyższe parametry zostały obliczone wyłącznie dla działki inwestora

Zweryfikowana koncepcja zabudowy przedstawiona przez inwestora w lutym 2024 roku



- zabudowa mieszkaniowo-usługowa
- intensywność zabudowy: 0,85
- max. wysokość zabudowy: 12m
- dach płaskie
- ilość budynków: 27
- prognozowana ilość mieszkańców: 1275 osób
- *powyższe parametry zostały obliczone wyłącznie dla działki inwestora

Zweryfikowana koncepcja zabudowy przedstawiona przez inwestora w marcu 2024 roku

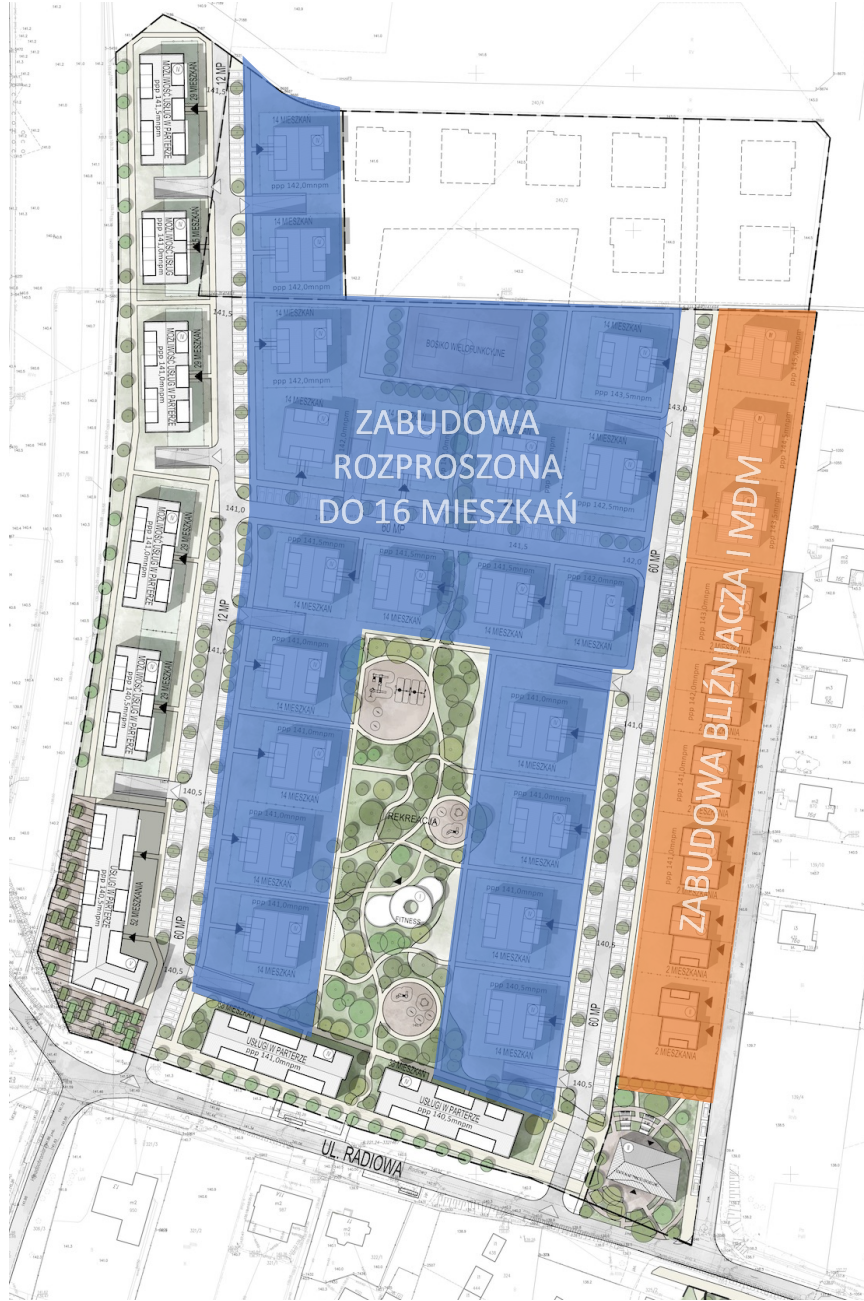


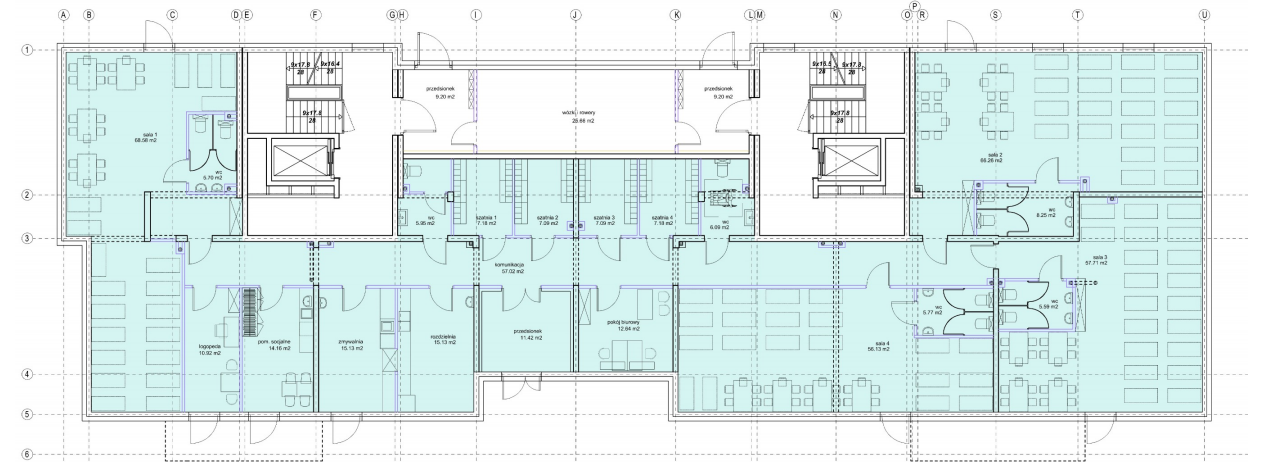
- zabudowa mieszkaniowo-usługowa
- intensywność zabudowy: 0,8
- max. wysokość zabudowy: 14m
- dach skośne
- ilość budynków wielorodzinnych: 31
- ilość jednostek bliźniaczych: 12
- prognozowana ilość mieszkańców: 1094 osób











Projekt przedszkola od strony ul. Radiowej





SP 82

CAL PARK

ul. Radiowa

ul. Spadochroniarzy

ul. Nowa Spadochroniarzy

Partycypacja w przebudowie ul. Radiowej na odcinku od ul. Spadochroniarzy do ul. Radarowej

Realizacja tymczasowego chodnika wzdłuż ul. Radiowej na odcinku od ul. Spadochroniarzy do ul. Radarowej

Centrum Aktywności Lokalnej



pow. terenu: 1.452m²
pow. zabudowy: 290m²
planowany koszt: 3.661.946 zł



Rozbudowa szkoły
podstawowej nr 82

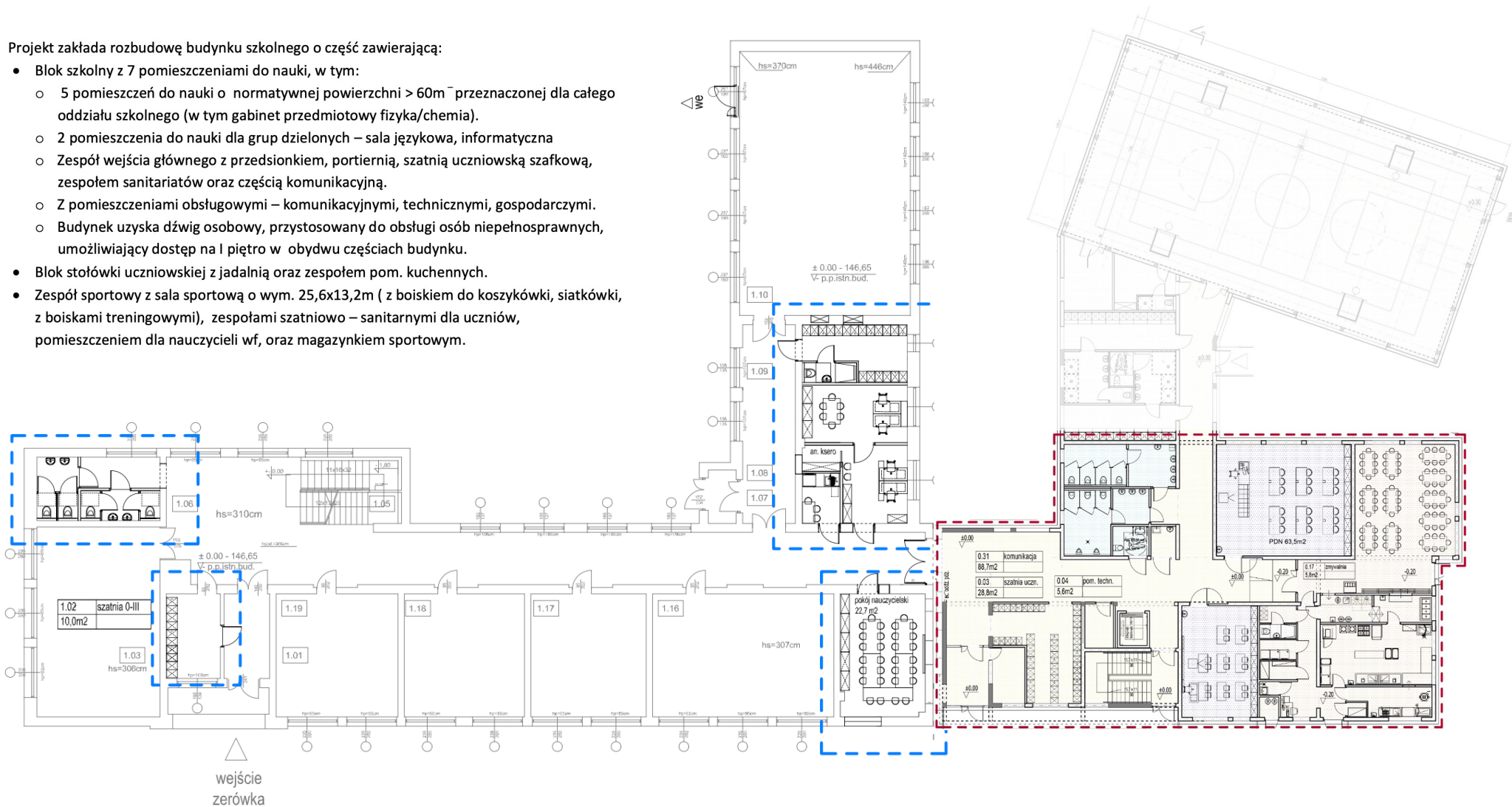


pow. rozbudowy: ok. 850m²
pojemność rozbudowy: 155 uczniów
remont części istniejących
pomieszczeń
planowany koszt: 6.549.980 zł

Rozbudowa szkoły podstawowej nr 82

Projekt zakłada rozbudowę budynku szkolnego o część zawierającą:

- Blok szkolny z 7 pomieszczeniami do nauki, w tym:
 - 5 pomieszczeń do nauki o normatywnej powierzchni > 60m² przeznaczonych dla całego oddziału szkolnego (w tym gabinet przedmiotowy fizyka/chemia).
 - 2 pomieszczenia do nauki dla grup dzielonych – sala językowa, informatyczna
 - Zespół wejścia głównego z przedsionkiem, portiernią, szatnią uczniowską szafkową, zespołem sanitariatów oraz częścią komunikacyjną.
 - Z pomieszczeniami obsługowymi – komunikacyjnymi, technicznymi, gospodarczymi.
 - Budynek uzyska dźwig osobowy, przystosowany do obsługi osób niepełnosprawnych, umożliwiający dostęp na I piętro w obydwu częściach budynku.
- Blok stołówki uczniowskiej z jadalnią oraz zespołem pom. kuchennych.
- Zespół sportowy z salą sportową o wym. 25,6x13,2m (z boiskiem do koszykówki, siatkówki, z boiskami treningowymi), zespołami szatniowo – sanitarnymi dla uczniów, pomieszczeniem dla nauczycieli wf, oraz magazynkiem sportowym.



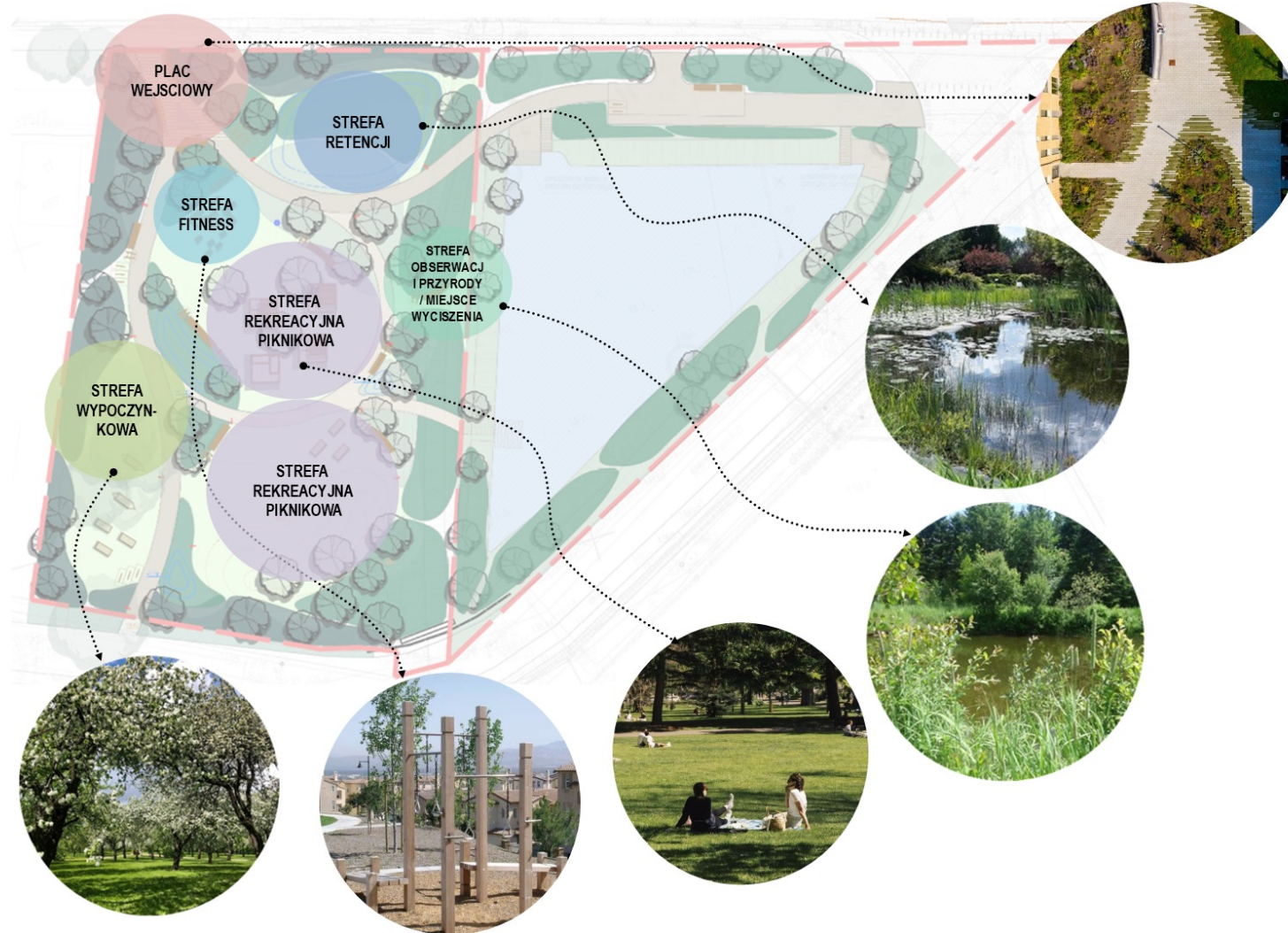
pow. rozbudowy: ok. 850m²
 pojemność rozbudowy: 155 uczniów
 remont części istniejących pomieszczeń
 planowany koszt: 6.549.980 zł

REMONTOWANE POMIESZCZENIA

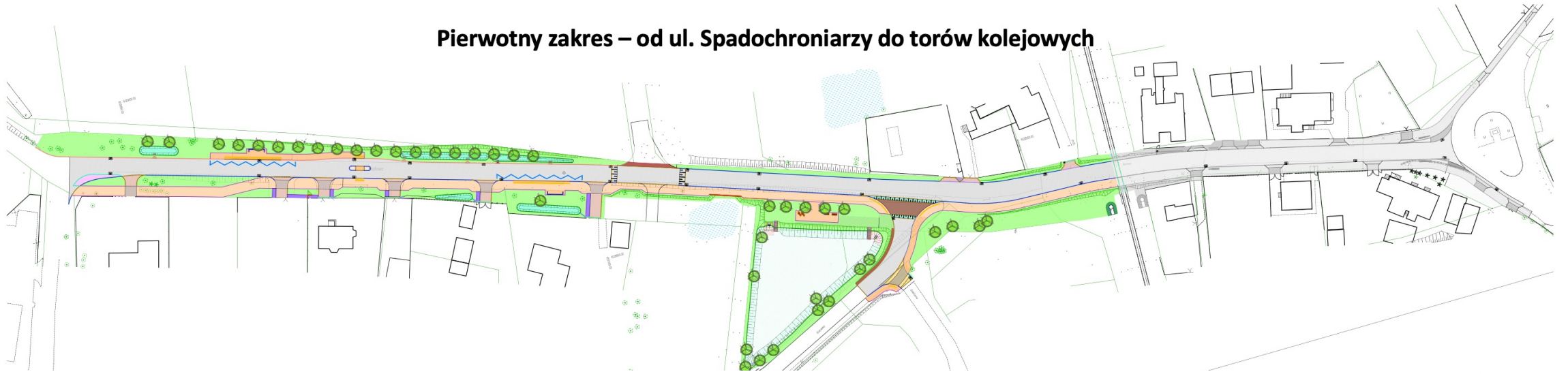
PROJEKTOWANA ROZBUDOWA SZKOŁY



Rozbudowa szkoły
podstawowej nr 82



Pierwotny zakres – od ul. Spadochroniarzy do torów kolejowych



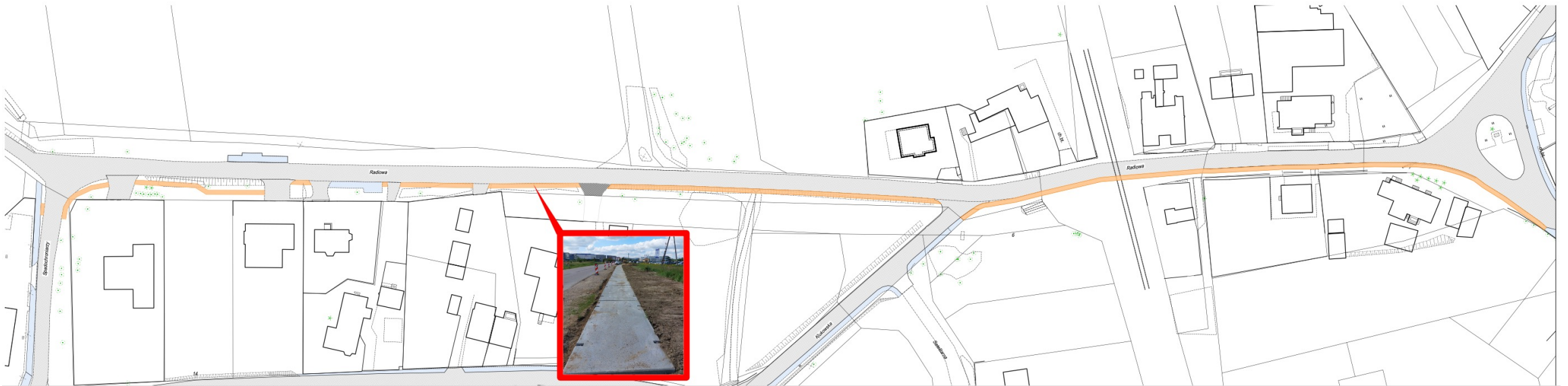
Rozszerzenie zakresu – cały odcinek od ul. Spadochroniarzy do ul. Radarowej



Rozszerzenie zakresu - dodatkowe miejsca postojowe równoległe w ciągu ul. Radiowej



Rozszerzenie zakresu – budowa chodnika tymczasowego wzdłuż ul. Radiowej na czas budowy



A. Inwestycja mieszkaniowa:

- Ilość jednostek w zabudowie bliźniaczej – 12 szt.
- Ilość mieszkań – ok. 577 szt.
- Ilość lokali usługowych: ok. 20 szt.
- Powierzchnia użytkowa mieszkań i domów – ok. 30.628 m²
- Powierzchnia użytkowa usług – ok. 1.550 m²
- Szacunkowa ilość mieszkańców – (PUM/28m²) – 1.094
- Szacunkowa ilość nowych uczniów – 116
- Powierzchnia terenów zielonych – ok. 23.000 m²

B. Centrum Aktywności Lokalnej:

Planowany koszt: 3.661.946,00 zł brutto

C. Rozbudowa Szkoły Podstawowej nr 82 wraz z remontem pomieszczeń:

Planowany koszt: 6.549.980,00 zł brutto

D. Park ogólnodostępny wraz ze zbiornikiem :

Planowany koszt: 1.983.600,00 zł brutto

E. Tymczasowy chodnik z płyt drogowych wzdłuż ul. Radiowej

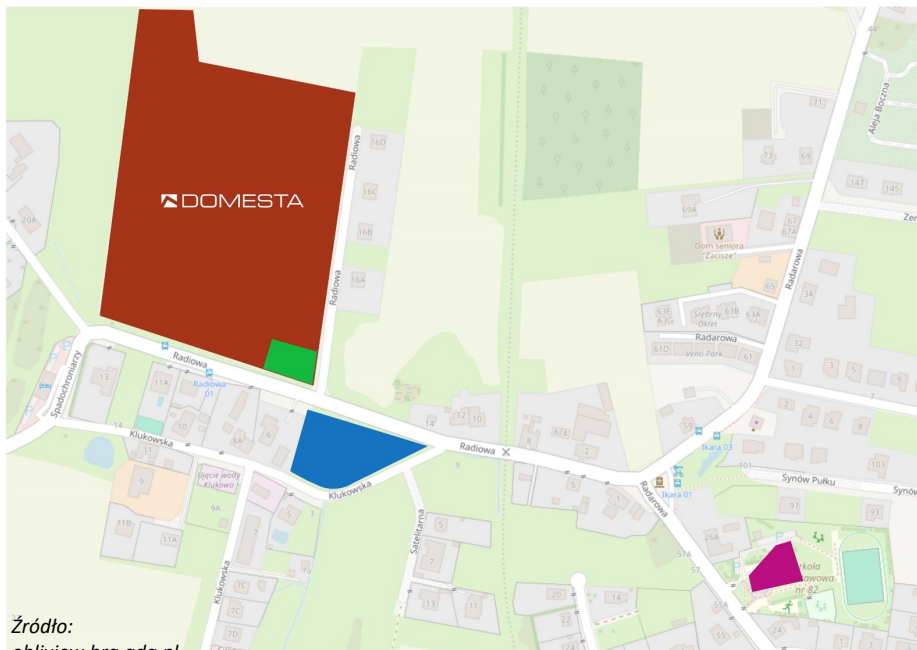
Planowany koszt: 150.000,00 zł brutto

B + C + D + E = 12.345.526,00 zł brutto

F. Umowa drogowa polegająca na partycypacji w przebudowie ul. Radiowej

Szacowany koszt: 7.000.000,00 zł brutto

B + C + D + E + F = 19.345.526,00 zł brutto



Umowy drogowe dla osiedli domów jednorodzinnych w Klukowie z lat 2020 - 2024:

- ul. Radarowa **21 zł/m2 PUM** (31.929,99 zł, rok 2020)
- ul. Radiowa **26 zł/m2 PUM** (80.464,00 zł, rok 2023)
- ul. Telewizyjna **42,5 zł/m2 PUM** (48.405,92 zł, rok 2024)

* na podstawie wykazu informacji publicznej z GZDiZ z dnia 28.11.2024r.

INWESTYCJA ZGODNA Z MPZP



szacowana wartość umowy drogowej:
42,5 zł/m2 PUM * 21.000m2 PUM = **892.500 zł**

inwestycje towarzyszące: **BRAK**

szacowana liczba lokali mieszkalnych: **167 szt.**

szacowana liczba lokali usługowych: **0 szt.**

szacowana liczba mieszkańców:
21.000 m2 / 28 m2/os. = **750 os.**

szacowana liczba nowych uczniów:
750 os. * 10,5% = **79 uczniów**

szacowana liczba miejsc parkingowych:
167 * 2,0 = **334 m.p.**

szacowana powierzchnia terenów zielonych
ogólnodostępnych i boisk: **0 m2**

INWESTYCJA REALIZOWANA W RAMACH ULIM

szacowana wartość umowy drogowej:
217,5 zł/m2 PUM * 32.178m2 PUM = **7.000.000 zł**

inwestycje towarzyszące: **12.345.526,00 zł**
- rozbudowa szkoły podstawowej = 6.549.980 zł
- budowa parku ze zbiornikiem = 1.983.600 zł
- budowa CAL = 3.661.946 zł
- tymczasowy chodnik = 150.000 zł

szacowana liczba lokali mieszkalnych: **577 szt.**

szacowana liczba lokali usługowych: **20 szt.**

szacowana liczba mieszkańców:
30.628 m2 / 28 m2/os. = **1094 os.**

szacowana liczba nowych uczniów:
1094 os. * 10,5% = **115 uczniów**

szacowana liczba miejsc parkingowych:
577 * 1,5 + 12 * 2,0 + 15 * 5,0 = **965 m.p.**

szacowana powierzchnia terenów zielonych
ogólnodostępnych i boisk: ok. **10.000 m2**



Koncepcja przed konsultacjami społecznymi

Wysokość zabudowy z dominantą maksymalnie 17m

W koncepcji pierwotnie na terenie osiedla tylko park rekreacji i wypoczynku

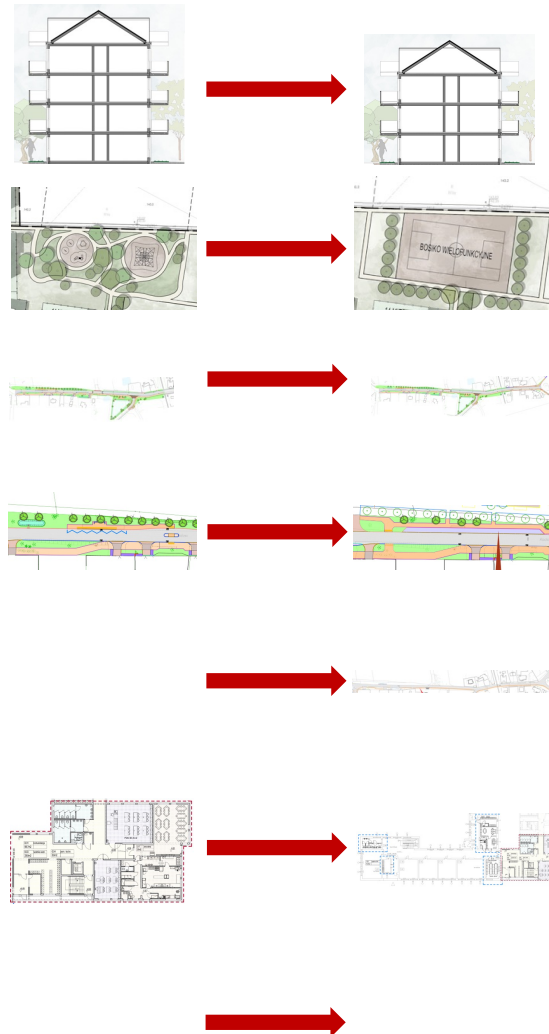
Inwestycja drogowa – partycypacja w przebudowie ul. Radiowej od ul. Spadochroniarzy do torów kolejowych - koszt ok. 4.500.000 zł

Brak miejsc parkingowych w ramach inwestycji drogowej

Brak tymczasowego chodnika na czas partycypacji w przebudowie ul. Radiowej

Rozbudowa szkoły o dodatkowe skrzydło o pow. 850 m² - koszt 6.049.980 zł

Zorganizowanie placu budowy i dojazdu do budowy



Zmiany w koncepcji po konsultacjach społecznych

Rezygnacja z dominanty, maksymalna wysokość zabudowy 14 m

Przeznaczenie na terenie osiedla części terenów rekreacji pod boisko sportowe

Zwiększenie zakresu inwestycji drogowej od skrzyżowania ze Spadochroniarzy do skrzyżowania z Radarową obecnie koszt ok. 7.000.000 zł

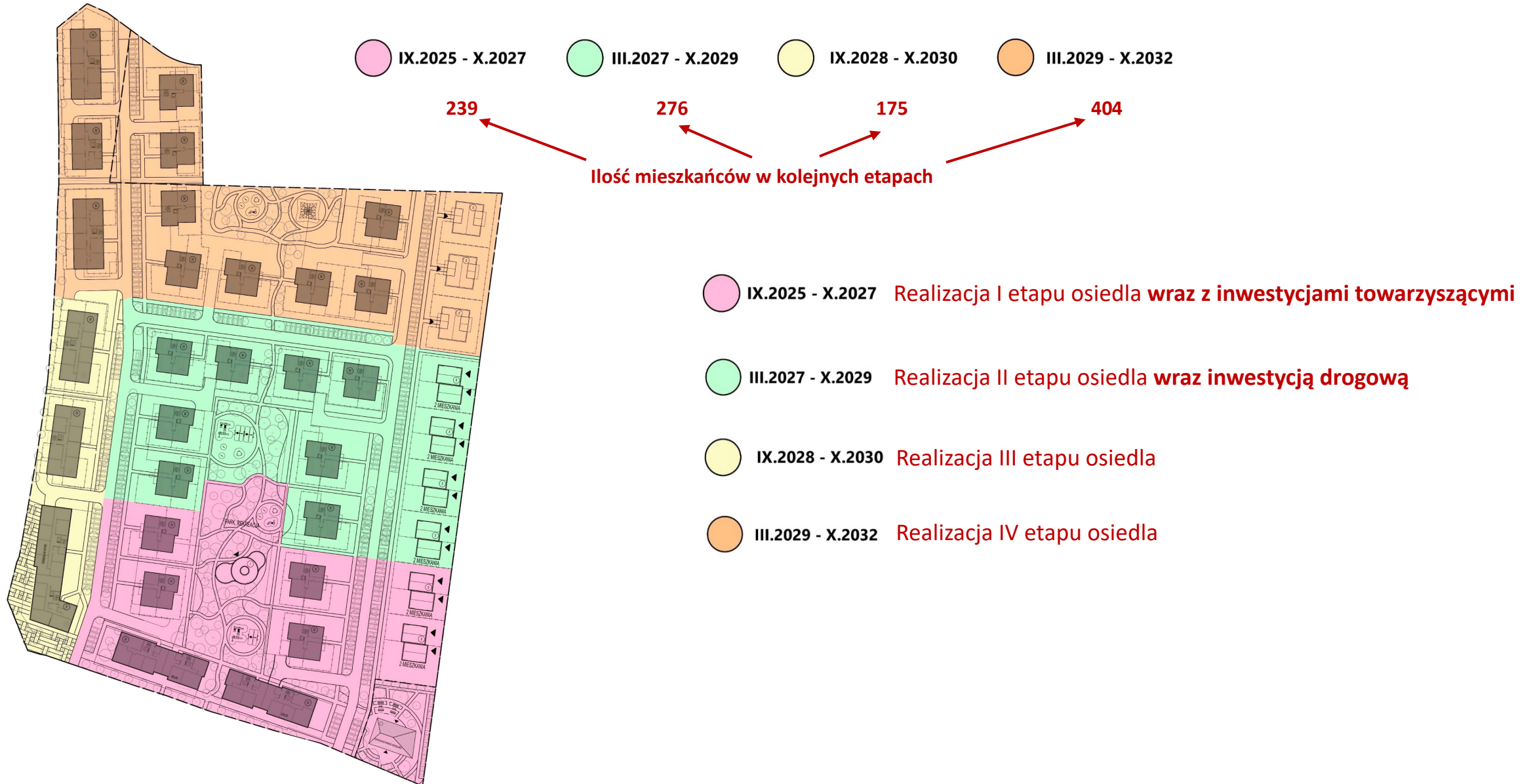
Miejsca parkingowe równoległe wzdłuż przebudowywanej ul. Radiowej

Chodnik tymczasowy przy ul. Radiowej w czasie jej przebudowy – koszt ok. 150.000 zł

Zwiększenie zakresu rozbudowy szkoły o remont dodatkowych pomieszczeń w starym budynku - dodatkowy koszt ok. 500.000 zł

Zorganizowanie dojazdu do budowy od ul. Spadochroniarzy i brak przejazdu ul. Radarową, dostawy do placu budowy poza godzinami szczytów, brak głośnych prac w godzinach nocnych

ŁĄCZNY KOSZT DODATKOWYCH PRAC: ok.3.150.000 zł





Dziękujemy