

ZAŁĄCZNIK NR I

KONCEPCJA URBANISTYCZNO- ARCHITEKTONICZNA

**ZESPÓŁ TRZECH BUDYNKÓW MIESZKALNYCH
W I E L O R O D Z I N N Y C H**

DZIAŁKA NUMER 114/4, OBRĘB 03 MIASTO MRĄGOWO

INWESTOR:

**Jerzy Tanajewski BUDEXTAN Przedsiębiorstwo Budowlane
Marcinkowo 156, 11-700 Mrągowo**



KONCEPCJA URBANISTYCZNO- ARCHITEKTONICZNA

ZESPÓŁ TRZECH BUDYNKÓW MIESZKALNYCH W I E L O R O D Z I N N Y C H

D Z I A Ł K A N U M E R 1 1 4 / 4 , O B R Ę B 0 3 M I A S T O M R ą G O W O

INWESTOR:

Jerzy Tanajewski BUDEXTAN Przedsiębiorstwo Budowlane
Marcinkowo 156, 11-700 Mrągowo

KATEGORIA OBIEKTU:

XIII

PROJEKTOWAŁA:

arch. mgr inż. Anna Urban upr. Nr Bł/20/90

OPRACOWAŁA:

mgr inż. Anna Bonikowska

LIPIEC 2023r.

SPIS TREŚCI:

CZĘŚĆ OPISOWA

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

CZĘŚĆ RYSUNKOWA

- Rys. 1 Projekt zagospodarowania terenu wraz z obszarem oddziaływania skala 1:500
Rys. 2 Elewacja wschodnia budynków B-01 – B-03
Rys. 3 Elewacja zachodnia budynków B-01 – B-03
Rys. 4 Elewacje szczytowe budynków B-01 – B-03
Rys. 5 Powiązanie przestrzenne
Rys. 6 Wizualizacja

OPIS DO KONCEPCJI URBANISTYCZNO- ARCHITEKTONICZNEJ

1. Podstawa opracowania.

- a. Zlecenie inwestora na przygotowanie wniosku zgodnego z Ustawą o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. u. z 2018r. poz. 1496), którego załącznikiem jest niniejsza koncepcja
- b. Wizja lokalna w terenie
- c. Ustawa o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. u. z 2018r. poz. 1496)
- d. Odpowiednie normy i nomogramy
- e. Mapa zasadnicza w postaci wektorowej, licencja nr GK.6642.2.1477.2022_2810_CL2

2. Przedmiot opracowania.

Przedmiotem opracowania jest koncepcja urbanistyczno- architektoniczna zespołu trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych B-01, B-02, B-03 wraz z infrastrukturą towarzyszącą, których realizację planuje się na działce nr 114/4 obręb 03 Miasto Mrągowo.

3. Stan istniejący

Działka nr 114/4 obręb 03 Miasto Mrągowo zlokalizowana jest w północnej części miasta, bezpośrednio przy jego granicy z Gminą Wiejską Mrągowo. Znajdujące się w bezpośrednim sąsiedztwie działki przeznaczone są pod zabudowę usługową i produkcyjną. Zagospodarowane i zabudowane są jedynie działki znajdujące się na północ i na północny wschód od terenu inwestycji. Pozostałe okoliczne tereny są niezabudowane, porośnięte zielenią nieurządzoną. W dalszej odległości, znajdują się tereny przeznaczone pod budownictwo jednorodzinne i wielorodzinne.

Działka, na której planowana jest inwestycja mieszkaniowa jest niezabudowana obiektami kubaturowymi i w znacznej części niezagospodarowana. Większość terenu pokryta jest piaskiem i żwirem oraz częściowo zielenią nieurządzoną: porośnięta trawą i niewielką ilością drzew.

Obszar planowanej inwestycji jest zróżnicowany wysokościowo. W południowej i centralnej części teren charakteryzuje się niewielkim spadkiem w kierunku zachodnim, a różnice w wysokości terenu nie przekraczają 2m. W północnej i północno- wschodniej części znajduje się wzniesienie o wysokości do 4m.

Przy południowej granicy działki, na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę nr: 359/2021/Mrg z dnia 1 września 2021 r., realizowana jest inwestycja: budowa dróg wewnętrznych wraz z infrastrukturą techniczną. Droga ta stanowić będzie komunikację pomiędzy publiczną drogą gminną- ul. Towarową, a przedmiotową działką i działkami sąsiednimi. Realizowana droga wewnętrzna nie jest przedmiotem niniejszego opracowania.

Na działkach znajdują się: sieć kanalizacji sanitarnej, deszczowej oraz sieć wodociągowa. Zlokalizowano je w nowopowstającej drodze wewnętrznej. Dodatkowo sieć kanalizacyjna zlokalizowana jest również w północnej części działki, wzdłuż jej granicy.

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

W zakresie struktury funkcjonalnej planowana inwestycja zakłada realizację trzech budynków o jednej funkcji- mieszkalnej wielorodzinnej. Wraz z zabudową mieszkaniową wykonana zostanie infrastruktura towarzysząca w postaci zespołu parkingów, dróg dojazdowych łączących te parkingi, ciągów pieszych i zieleni urządzonej z placem zabaw.

Zaprojektowano trzy jednakowe budynki o prostej bryle zlokalizowanej na planie wydłużonego prostokąta. Będą to obiekty czterokondygnacyjne, jednoklatkowe, z klatką schodową usytuowaną centralnie. Wejście do klatki schodowej znajdować będzie się na wschodniej ścianie każdego z budynków. Obiekty zaprojektowano w układzie korytarzowym- lokale mieszkalne dostępne są z przebiegającej centralnie komunikacji poziomej. Na każdej kondygnacji planowane do 12 mieszkań. Dodatkowo na parterze przy wejściu do budynków znajdzie się zaplecze techniczne budynku- kotłownia gazowa oraz pomieszczenie techniczne i porządkowe. Komórki lokatorskie zostaną zlokalizowane na każdej z kondygnacji, przy centralnym pionie komunikacyjnym.

Elewacje budynków zaprojektowano we współczesnej stylistyce, utrzymując je w kolorze białym. Stolarka okienna i stalowe balustrady balkonowe wykonane zostaną również w jasnych kolorach bieli i szarości.

Przestrzeń na działce została zagospodarowana zgodnie z występującymi na niej warunkami terenowymi. Budynki zostały zlokalizowane z centralnej i wschodniej części działki, dłuższym bokiem w układzie północ-południe. Obiekty znajdujące się przy zachodniej granicy działki zlokalizowano zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy obowiązującą dla przedmiotowej działki. Przestrzeń pomiędzy budynkami zostanie zagospodarowana jako tereny zielone, w tym ogródki lokatorskie. Obsługę komunikacyjną- zespół czterech parkingów, zlokalizowano w północnej, zachodniej i południowej części działki. Wjazd na teren inwestycji zlokalizowany będzie w południowo- wschodniej części działki. Dojścia do budynków zaprojektowano z kostki betonowej, zachowując normowe spadki zapewniające dostęp do obiektów dla osób niepełnosprawnych. Dwa place gospodarcze, gdzie pod wiatami zlokalizowane zostaną pojemniki do segregacji odpadów znajdować będą się przy parkingach. We frontowej części działki, zaprojektowano ogólnodostępny teren z urządzoną zielenią oraz placem zabaw. W odległości ok. 150m od terenu inwestycji zlokalizowany jest obszar o pow. ponad 17ha na którym zlokalizowane są budynki mieszkalne jednorodzinne i budynek mieszkalny wielorodzinny. Na tym terenie nie ma ogólnodostępnych terenów zielonych oraz placu zabaw więc przestrzeń, która powstanie w ramach planowanej inwestycji będzie mogła służyć również okolicznym mieszkańcom.

CHARAKTERYSTYCZNE PARAMETRY INWESTYCJI

I.p.	Parametr	Liczba	Udział % w oprac. pow.
1	Powierzchnia terenu inwestycji		
	Teren inwestycji na działce nr 114/4 o. 03 Miasto Mrągowo	Ok. 20 300 m ²	100 %
2	Powierzchnia zabudowy		
	Powierzchnia jednego budynku	Do 825 m ²	Do 4,1%
	Powierzchnia trzech budynków	Do 2475 m ²	Do 12,2 %
3	Powierzchnie utwardzone		
	Parkingi wraz z infrastrukturą towarzyszącą	Ok. 4450 m ²	Ok. 21,9 %
	Główne ciągi piesze	Ok. 400 m ²	Ok. 1,97 %
	Place gospodarcze	Ok. 100 m ²	Ok. 0,5 %
	Razem	Ok. 4950 m ²	Ok. 24,37%
4	Tereny biologicznie czynne	Min. 5075 m ²	Min. 25%
5	Ogólnodostępne, nieogrodzone, urządzone tereny wypoczynku i rekreacji lub sportu	Ok. 2 700m ²	Ok. 13,3%
6	Wysokość budynku	Do 14 m	
7	Szerokość elewacji głównej brył budynku	Do 19,50 m	
8	Długość elewacji	Do 50 m	
9	Geometra dachu	Dach płaski 0°-5°	
10	Liczba kondygnacji nadziemnych	Do 4	
11	Miejsca postojowe	1,5 mp/1 lokal mieszkalny	

5. Układ urbanistyczny zespołów zabudowy i kompozycji architektonicznej obiektów o funkcji podstawowej.

Planowana inwestycja zakłada budowę trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą.

Kompozycja zabudowy dostosowana została to granic, wielkości i ukształtowania terenu nieruchomości. Wykorzystując naturalne ukształtowanie terenu, budynki zlokalizowano na obszarze o niewielkich różnicach wysokości, natomiast zespoły parkingów i drogi dojazdowe łączące parkingi zaprojektowano na wzniesieniach znajdujących się na obrzeżach terenu. Taki układ zabudowy oraz wyprowadzenie ruchu kołowego poza obszar budynków, pozwoliły na stworzenie pomiędzy obiektami szerokiej przestrzeni rekreacyjnej, gdzie znajdą się ogródki lokatorskie i ogólnodostępna zieleń urządzona oraz plac zabaw. Plac zabaw oraz zieleń urządzona, zlokalizowane we frontowej części działki, zostaną wykonane jako nieogrodzony teren ogólnodostępny.

Lokalizacja, wygląd obiektów mieszkalnych i sposób w jaki zostanie zagospodarowany teren, sprawi że inwestycja będzie wpisywała się gabarytowo i przestrzennie w istniejący układ urbanistyczny. Budynki mieszkalne zostały oddalone od granic sąsiednich działek, a powstała w ten sposób przestrzeń przeznaczona została na obsługę komunikacyjną i zieleń. Projektowane parkingi, pasy zieleni oraz powstająca droga, staną się naturalną izolacją

między planowanymi budynkami mieszkalnymi a terenami zabudowanymi budynkami usługowymi i produkcyjnymi.

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

Każdy z projektowanych budynków posiadał będzie przyłącze wodociągowe, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetyczne oraz gazowe. Gestorzy wszystkich w/w mediów przedstawili zapewnienia o możliwości przyłączenia planowanej inwestycji do znajdujących się w pobliżu sieci, które są wystarczające do jej zasilenia i obsługi.

Przyłącze wodociągowe:

Inwestycja przyłączona zostanie do sieci wodociągowej, która realizowana jest podczas budowy drogi wewnętrznej na przedmiotowej działce nr 114/4 o. 03 Miasto Mrągowo (droga wewnętrzna nie jest przedmiotem niniejszego opracowania, realizowana jest na podstawie odrębnego opracowania zgodnie z decyzją o pozwoleniu na budowę nr 359/2021/Mrg).

Przyłącze kanalizacji sanitarnej:

Inwestycja przyłączona zostanie do sieci kanalizacji sanitarnej, która realizowana jest podczas budowy drogi wewnętrznej na przedmiotowej działce nr 114/4 o. 03 Miasto Mrągowo (droga wewnętrzna nie jest przedmiotem niniejszego opracowania, realizowana jest na podstawie odrębnego opracowania zgodnie z decyzją o pozwoleniu na budowę nr 359/2021/Mrg).

Przyłącze kanalizacji deszczowej:

Inwestycja przyłączona zostanie do sieci kanalizacji deszczowej, która realizowana jest podczas budowy drogi wewnętrznej na przedmiotowej działce nr 114/4 o. 03 Miasto Mrągowo (droga wewnętrzna nie jest przedmiotem niniejszego opracowania, realizowana jest na podstawie odrębnego opracowania zgodnie z decyzją o pozwoleniu na budowę nr 359/2021/Mrg).

Przyłącze elektroenergetyczne:

Inwestycja posiada dostęp do sieci elektroenergetycznej znajdującej się na sąsiednich działkach, nr 236 obręb Marcinkowo, gmina Mrągowo, dz. nr 112/49 obręb 03 Miasto Mrągowo. Na obecną chwilę nie jest możliwe określenie przebiegu sieci (przyłączy) poza obszarem opracowania, ponieważ ustalony on zostanie podczas przyszłych prac projektowych gestora sieci. Przyłącza zostaną doprowadzone do złączy pomiarowo-kablowych których wstępna lokalizację zaplanowano na zewnętrznych ścianach budynków.

Przyłącze gazowe:

Inwestycja posiada dostęp do sieci gazowej znajdującej się na sąsiedniej działce nr 236 obręb Marcinkowo, gmina Mrągowo. Na obecną chwilę nie jest możliwe określenie przebiegu sieci (przyłączy) poza obszarem opracowania, ponieważ ustalony on zostanie podczas przyszłych prac projektowych gestora sieci. Przyłącza zostaną doprowadzone do skrzynek gazowych, których wstępna lokalizację zaplanowano na zewnętrznych ścianach budynków.

Zjazd z na teren inwestycji przewidziano z realizowanej na przedmiotowej działce nr 114/4 obręb 03 Miasto Mrągowo drogi wewnętrznej (droga wewnętrzna nie jest przedmiotem niniejszego opracowania, realizowana jest na podstawie odrębnego opracowania zgodnie z decyzją o pozwoleniu na budowę nr 359/2021/Mrg). Droga ta

skomunikuje planowaną zabudowę mieszkaniową i oddaloną od niej o ok. 95 m drogą publiczną- ul. Towarową.

7. Etapy realizacji proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu.

Planowana zabudowa przewidziana jest do wykonania w trzech etapach inwestycyjnych.
I etap obejmie: budowę budynku B-01 wraz z dwoma parkingami naziemnymi, ciągi piesze, plac gospodarczy z wiatą śmietnikową, plac zabaw, przyłącze wodociągowe, kanalizację sanitarną i kanalizację deszczową, złącze pomiarowo kablowe, szafkę gazową i linie kablowe oświetlenia zewnętrznego.

II etap obejmie: budowę budynku B-02 wraz z przyległym do niego parkingiem naziemnym, ciągi piesze, śmietnik, plac gospodarczy z wiatą śmietnikową, przyłącze wodociągowe, kanalizację sanitarną i kanalizację deszczową, złącze pomiarowo kablowe, szafkę gazową i linie kablowe oświetlenia zewnętrznego.

III etap obejmie: budowę budynku B-03 wraz z przyległym do niego parkingiem naziemnym, ciągi piesze, śmietnik, przyłącze wodociągowe, kanalizację sanitarną i kanalizację deszczową, złącze pomiarowo kablowe, szafkę gazową i linie kablowe oświetlenia zewnętrznego.

Podział na poszczególne etapy, zaprojektowano tak, aby realizacja kolejnych budynków nie kolidowała z budynkami i infrastrukturą towarzyszącą już wybudowaną.

8. Powiązanie przestrzenne planowanej inwestycji z terenami otaczającymi

Planowana inwestycja znajduje się w sąsiedztwie terenów przeznaczonych pod zabudowę usługową i produkcyjną. Niewielka część z nich jest zurbanizowana i zagospodarowana. Większość działek sąsiadujących z obszarem inwestycji porośnięta jest niezagospodarowaną zielenią.

Planowane budynki swoją prostą a formą nawiązują do istniejącego, industrialnego otoczenia. Wysokość i gabaryty budynków zgodne są z zapisami zawartymi w obowiązującym Miejskim Planem Zagospodarowania Terenu i nie będą wyróżniać się i dominować nad budynkami istniejącymi oraz tymi które mogą zostać zrealizowane w przyszłości. Sposób lokalizacji planowanych budynków mieszkalnych oraz lokalizacja miejsc postojowych, pasów zieleni i dróg wewnętrznych, spowoduje że mimo różnych funkcji sąsiednich terenów istniejąca i planowana zabudowa nie będzie na siebie oddziaływać, ani ze sobą kolidować.

PROJEKTOWAŁA:

arch. mgr inż. Anna Urban

upr. Nr Bt/20/90