

Egz. Nr 1

BIURO USŁUG PROJEKTOWYCH
ARCH. TOMASZ NIEBRZYDOWSKI

ul. Wyzwolenia 31/4
10-105 Olsztyn

NIP: 758-147-69-13
REGON: 510726860

nazwa elementu projektu budowlanego	KONCEPCJA URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNA
nazwa zamierzenia budowlanego	BUDYNEK MIESZKALNY WIELORODZINNY Z INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ
adres obiektu budowlanego	MRĄGOWO
kategoria obiektu budowlanego	XIII
- numer działki ewid. na której obiekt jest usytuowany	działka nr 171/43 obr.2 Mrągowo
nazwa Inwestora, adres Inwestora	D.DOM Sp. z o.o. 10-408 Olsztyn, ul. Lubelska 41E

zakres opracowania	pełniona funkcja projektowa	imię i nazwisko, specjalność, numer uprawnień budowlanych	data opracowania	Podpis
ARCHITEKTURA BUDYNKU, ZAGOSPODARO- WANIE TERENU	projektant	mgr inż.arch. Tomasz Niebrzydowski architektoniczna do projektowania bez ograniczeń 1/98/OL	10.2023	

Zawartość opracowania :

1. Opis do koncepcji urbanistyczno - architektonicznej
2. Decyzja o nadaniu uprawnień do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej, aktualne zaświadczenie o wpisie na listę członków Warmińsko - Mazurskiej Okręgowej Izby Architektów RP.
3. Część rysunkowa :

Rys.1 - Projekt zagospodarowania terenu 1:250

Rys.2 - Rzut piwnicy 1:50

Rys.3 - Rzut parteru 1:50

Rys.4 - Rzut 1 piętra 1:50

Rys.5 - Rzut 2 piętra 1:50

Rys.6 - Rzut 3 piętra 1:50

Rys.7 - Rzut dachu 1:50

Rys.8 - Przekrój I-I 1:50

Rys.9 - Przekrój II-II 1:50

Rys.10 - Elewacja płn.-zach. 1:100

Rys.11 - Elewacja płn.-wsch. 1:100

Rys.12 - Elewacja pld.-wsch. 1:100

4. Wizualizacja projektowanej zabudowy - widoki 1-4

OPIS

do koncepcji urbanistyczno - architektonicznej budynku mieszkalnego wielorodzinnego, zlokalizowanego na działce nr 171/43 obr.2 Mrągowo.

- 1. Informacje dotyczące struktury funkcjonalnej zabudowy i zagospodarowania terenu, w szczególności określenie podstawowych funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu.**

Projektuje się 3-piętrowy budynek mieszkalny wielorodzinny z garażem podziemnym. Funkcja budynku - mieszkalna, bez usług towarzyszących. Zagospodarowanie terenu niezbędne do obsługi projektowanego budynku : zjazd do garażu, chodnik, schody wejściowe, podjazd dla niepełnosprawnych, parkingi dla samochodów osobowych mieszkańców, śmietnik wbudowany w budynek, niezbędne przyłącza do budynku.

- 2. Informacje dotyczące układu urbanistycznego zespołów zabudowy i kompozycji architektonicznej obiektów o funkcji podstawowej.**

Projektowana inwestycja polegać będzie na budowie jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego, przylegającego do ściany szczytowej istniejącego budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Młynowej 20B. W budynku zlokalizowanych będzie 25 lokali mieszkalnych. Projektowany budynek ilością kondygnacji nawiązywał będzie do sąsiednich budynków mieszkalnych wielorodzinnych : będzie podpiwniczony, 3 piętrowy, z dachem płaskim.

- 3. Informacje dotyczące przebiegu głównych elementów sieci uzbrojenia terenu oraz dróg publicznych i wewnętrznych niezbędnych dla obsługi proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu**

Od strony północnej i wschodniej projektowanego budynku znajduje się ulica Młynowa, zapewniająca dojazd do projektowanego garażu podziemnego i projektowanych stanowisk postojowych dla samochodów osobowych mieszkańców projektowanego budynku. W pasie drogowym ulicy Młynowej znajdują się sieci uzbrojenia terenu, niezbędne do obsługi budynku : sieć elektroenergetyczna, sieć kanalizacji sanitarnej dn200, sieć wodociągowa dn150, sieć kanalizacji deszczowej dn315, sieć ciepłownicza, sieć telekomunikacyjna.

- 4. Informacje dotyczące etapów realizacji proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu.**

Projektowana inwestycja realizowana będzie w 2 etapach :

- etap I : rozbiórka istniejącego budynku nieczynnej kotłowni na podstawie Decyzji Nr 211/2017/Mrg o zatwierdzeniu opisu rozbiórki i udziale-

niu pozwolenia na rozbiórkę, wydanej przez Starostę Mrągowskiego w dniu 19 czerwca 2017r.

- etap II : budowa projektowanego budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.

5. Informacje dotyczące powiązania przestrzennego planowanej inwestycji z terenami otaczającymi.

Projektowany budynek mieszkalny wielorodzinny znajdzie się w obrębie osiedla budynków mieszkalnych wielorodzinnych. Od strony zachodniej sąsiadować będzie bezpośrednio z budynkiem wielorodzinnym przy ul. Młynowej 20B, od strony północnej : z ul. Młynową i znajdującymi się za nią terenami rekreacyjnymi (boisko, zespół zewnętrznych urządzeń sportowych) oraz zespołem garaży indywidualnych, od strony wschodniej : z ulicą Młynową i znajdującymi się za nią budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi nr 5B, 5C, 5D, 5E, od strony południowej : z budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym nr 20C.

6. Wykaz projektowanych mieszkań i ich powierzchni.

PIWNICA :

- 01. Garaż - 239,65m²
- 02. Śmietnik - 9,72m²
- 03. Pomieszczenie na rowery, wózkownia - 7,56m²
- 04. Przedsiónek - 6,75m²
- 05. Klatka schodowa - 7,47m²
- 06. Pom. teletechn. - 1,85m²

Razem piwnica - 273,00m²

PARTER :

- 1. Wiatrołap - 7,44m²
- 2. Komunikacja - 19,04m²
- 3. Klatka schodowa - 15,81m²
- 4. Węzeł cieplny, wodomierz - 9,03m²

Pomieszczenia wspólne łącznie - 51,32m²

Mieszkanie „A”:

- A.1. Przedpokój - 3,10m²
 - A.2. Pokój dzienny z aneksem kuchennym - 15,57m²
 - A.3. Pokój - 8,44m²
 - A.4. Łazienka - 3,62m²
- Mieszkanie „A” łącznie - 30,73m²

Mieszkanie „B”:

- B.1. Przedpokój - 3,88m²
 - B.2. Pokój dzienny z aneksem kuch. - 17,47m²
 - B.3. Łazienka - 4,11m²
- Mieszkanie „B” łącznie - 25,46m²

Mieszkanie „C” :

C.1. Przedpokój - 4,96m²

C.2. Pokój dzienny - 18,87m²

C.3. Kuchnia - 4,45m²

C.4. Łazienka - 3,42m²

Mieszkanie „C” łącznie - 31,70m²

Mieszkanie „D” :

D.1. Przedpokój - 3,17m²

D.2. Pokój dzienny z aneksem kuchennym - 17,65m²

D.3. Łazienka - 4,74m²

Mieszkanie „D” łącznie - 25,56m²

Mieszkanie „E” :

E.1. Przedpokój - 2,66m²

E.2. Pokój dzienny z aneksem kuch. - 21,99m²

E.3. Łazienka - 3,67m²

Mieszkanie „E” łącznie - 28,32m²

Mieszkanie „F” :

F.1. Przedpokój - 7,37m²

F.2. Pokój - 10,50m²

F.3. Pokój dzienny z aneksem kuchennym - 16,98m²

F.4. Łazienka - 4,44m²

F.5. Pokój - 10,88m²

Mieszkanie „F” łącznie - 50,17m²

Razem parter - 243,26m²

w tym : powierzchnia mieszkań na parterze - 191,94m²

1 PIĘTRO :

101. Komunikacja - 20,47m²

102. Klatka schodowa - 15,81m²

103. Pomieszczenie na rowery, wózkownia - 9,53m²

Razem pomieszczenia wspólne - 45,85m²

Mieszkanie „A1”:

A1.1 Przedpokój - 3,69m²

A1.2. Pokój dzienny z aneksem kuchennym - 18,55m²

A1.3. Pokój - 9,35m²

A1.4. Łazienka - 3,62m²

Mieszkanie „A1” łącznie - 35,21m²

Mieszkanie „B1”:

B1.1. Przedpokój - 3,88m²

B1.2. Pokój dzienny z aneksem kuch. - 17,47m²

B1.3. Łazienka - 4,00m²

Mieszkanie „B1” łącznie - 25,35m²

Mieszkanie „C1” :

C1.1. Przedpokój - 4,96m²

C1.2. Pokój dzienny - 18,87m²
C1.3. Kuchnia - 4,34m²
C1.4. Łazienka - 3,42m²
Mieszkanie „C1” łącznie - 31,59m²

Mieszkanie „D1” :

D1.1. Przedpokój - 3,17m²
D1.2. Pokój dzienny z aneksem kuchennym - 17,65m²
D1.4. Łazienka - 4,64m²
Mieszkanie „D1” łącznie - 25,46m²

Mieszkanie „E1” :

E1.1. Przedpokój - 2,66m²
E1.2. Pokój dzienny z aneksem kuch. - 21,88m²
E1.3. Łazienka - 3,67m²
Mieszkanie „E1” łącznie - 28,21m²

Mieszkanie „F1” :

F1.1. Przedpokój - 8,23m²
F1.2. Pokój dzienny z aneksem kuchennym - 28,02m²
F1.3. Łazienka - 5,09m²
F1.4. Pokój - 14,23m²
F1.5. Pokój - 9,27m²
Mieszkanie „F1” łącznie - 64,84m²

Razem 1 piętro - 256,51m²

w tym powierzchnia mieszkań na 1 piętrze - 210,66m²

2 PIĘTRO :

201. Komunikacja - 20,47m²
202. Klatka schodowa - 15,81m²
203. Pomieszczenie na rowery, wózkownia - 9,53m²
Razem pomieszczenia wspólne - 45,81m²

Mieszkanie „A2”:

A2.1 Przedpokój - 3,69m²
A2.2. Pokój dzienny z aneksem kuchennym - 18,55m²
A2.3. Pokój - 9,35m²
A2.4. Łazienka - 3,62m²
Mieszkanie „A2” łącznie - 35,21m²

Mieszkanie „B2”:

B2.1. Przedpokój - 3,88m²
B2.2. Pokój dzienny z aneksem kuch. - 17,47m²
B2.3. Łazienka - 3,89m²
Mieszkanie „B2” łącznie - 25,24m²

Mieszkanie „C2” :

C2.1. Przedpokój - 4,96m²
C2.2. Pokój dzienny - 18,87m²

C2.3. Kuchnia - 4,23m²
C2.4. Łazienka - 3,42m²
Mieszkanie „C2” łącznie - 31,48m²

Mieszkanie „D2” :

D2.1. Przedpokój - 3,17m²
D2.2. Pokój dzienny z aneksem kuchennym - 17,65m²
D2.3. Łazienka - 4,55m²
Mieszkanie „D2” łącznie - 25,37m²

Mieszkanie „E2” :

E2.1. Przedpokój - 2,66m²
E2.2. Pokój dzienny z aneksem kuch. - 21,77m²
E2.3. Łazienka - 3,67m²
Mieszkanie „E2” łącznie - 28,10m²

Mieszkanie „F2” :

F2.1. Przedpokój - 8,23m²
F2.2. Pokój dzienny z aneksem kuchennym - 28,02m²
F2.3. Łazienka - 4,98m²
F2.4. Pokój - 14,23m²
F2.5. Pokój - 9,27m²
Mieszkanie „F2” łącznie - 64,73m²

Razem 2 piętro - 255,94m²

w tym powierzchnia mieszkań na 2 piętrze - 210,13m²

3 PIĘTRO :

301. Komunikacja - 18,98m²
302. Klatka schodowa - 12,97m²
303. Pomieszczenie na rowery, wózkownia - 7,20m²
Razem pomieszczenia wspólne - 39,15m²

Mieszkanie „A3”:

A3.1 Przedpokój - 2,92m²
A3.2. Pokój dzienny z aneksem kuchennym - 15,30m²
A3.3. Pokój - 8,44m²
A3.4. Łazienka - 3,62m²
Mieszkanie „A3” łącznie - 30,28m²

Mieszkanie „B3”:

B3.1. Przedpokój - 3,88m²
B3.2. Pokój dzienny z aneksem kuch. - 17,47m²
B3.3. Łazienka - 3,89m²
Mieszkanie „B3” łącznie - 25,24m²

Mieszkanie „C3” :

C3.1. Przedpokój - 4,96m²
C3.2. Pokój dzienny - 18,87m²
C3.3. Kuchnia - 4,12m²
C3.4. Łazienka - 3,42m²

Mieszkanie „C3” łącznie - 31,37m²

Mieszkanie „D3” :

D3.1. Przedpokój - 3,17m²

D3.2. Pokój dzienny z aneksem kuchennym - 17,65m²

D3.3. Łazienka - 4,44m²

Mieszkanie „D3” łącznie - 25,26m²

Mieszkanie „E3” :

E3.1. Przedpokój - 2,66m²

E3.2. Pokój dzienny z aneksem kuch. - 21,66m²

E3.3. Łazienka - 3,67m²

Mieszkanie „E3” łącznie - 27,99m²

Mieszkanie „G” :

G.1. Przedpokój - 3,57m²

G.2. Pokój dzienny z aneksem kuchennym - 19,14m²

G.3. Łazienka - 4,90m²

Mieszkanie „G” łącznie - 27,61m²

Mieszkanie „H” :

H.1. Przedpokój - 4,21m²

H.2. Pokój - 8,00m²

H.3. Pokój dzienny z aneksem kuchennym - 14,87m²

H.4. Łazienka - 5,42m²

Mieszkanie „H” łącznie - 32,50m²

Razem 3 piętro - 239,40m²

w tym powierzchnia mieszkań na 3 piętrze - 200,25m²

7. Bilans terenu :

- projektowany budynek mieszkalny wielorodzinny - 327,59m²
- schody wejściowe do budynku, podjazd, - 28,57m²
- taras - 14,37m²
- zjazd do garażu podziemnego, mur oporowy - 96,64m²
- chodnik przy budynku - 41,05m²
- trawnik - 23,40m²
- pas drogowy ul. Młynowej - 12,38m²

Powierzchnia działki ogółem - 544,00m²

8. Wskazanie, w jakim zakresie planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

8.1. Powierzchnia zabudowy

Plan określa powierzchnię zabudowy - do 40% powierzchni działki

budowlanej

Projekt zakłada zabudowę do 65% powierzchni działki nr 171/43 obr.2

8.2. Miejsca postojowe

Plan określa ilość miejsc postojowych - min. 1,3mp/mieszkanie

Projekt zakłada 1,5mp/mieszkanie (8mp w garażu podziemnym na działce nr 171/43 obr.2 , 24mp na terenie gminnym - dz.nr170/6 obr.2, 6mp na działce nr 189/11 obr.2) - łącznie 38mp

8.3. Intensywność zabudowy

Plan określa intensywność zabudowy - od 0,4 do 2,0

Projekt zakłada intensywność zabudowy max do 3,0 (4 kondygnacje nadziemne + kondygnacja piwnicy / powierzchnia działki)

8.4. Powierzchnia biologicznie czynna

Plan określa powierzchnię biologicznie czynną na min. 20% powierzchni działki.

W projekcie przyjęto możliwość uzyskania wymaganej powierzchni biologicznie czynnej na działce innej niż działka pod budynkiem, w ramach tzw. rekompensaty (punkt 4 opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno - Architektonicznej z dnia 19.09.2023r).

Na działce Inwestora nr 171/43 uzyskano trawnik o powierzchni 23,40m²

Na działce gminnej nr 170/6 uzyskano 248m² powierzchni biologicznie czynnej przy zastosowaniu ekokraty na projektowanych miejscach postojowych (producent : firma geoSYSTEM, uzyskana powierzchnia biologicznie czynna wynosi 86% powierzchni pokrycia terenu geokratą) :
 $288,40\text{m}^2 \times 86\% = 248\text{m}^2$

Na działce nr 189/11 uzyskano 78m² powierzchni biologicznie czynnej przy zastosowaniu ekokraty na projektowanych miejscach postojowych :
 $90,86\text{m}^2 \times 86\% = 78\text{m}^2$

Łącznie powierzchnia biologicznie czynna wynosi 349,40m², co stanowi **29%** powierzchni terenu inwestycji

8.5. Wyniesienie posadzki parteru

Plan określa maksymalne wyniesienie posadzki parteru nowej zabudowy mieszkaniowej ponad poziom terenu, mierzone w najwyższej położonym punkcie na obrysie budynku (§7 pkt.6) na 0,8m.

Projekt zakłada wyniesienie posadzki parteru do 1,4m (w związku z istniejącym spadkiem ulicy Młynowej)

9. Dane ogólne :

Powierzchnia zabudowy :

- budynek- 327,59m²

Powierzchnia użytkowa :

- piwnica - 273,00m²

- parter - 243,26m²

- 1 piętro - 256,51m²

- 2 piętro - 255,94m²

- 3 piętro - 239,40m²

- powierzchnia użytkowa łącznie - 1268,11m²

(w tym : powierzchnia użytkowa mieszkań - 812,98m²)

Powierzchnia całkowita :

- piwnica - 321,52m²

- parter - 301,14m²

- kondygnacje powtarzalne: 1 i 2 piętro - 2x318,03m²

- 3 piętro - 306,59m²

- powierzchnia całkowita łącznie - 1565,31m²

Kubatura :

- piwnica - 944,93m³

- parter - 1033,93m³

- kondygnacje powtarzalne: 1 i 2 piętro - 2x1021,02m³

- 3 piętro - 986,70m³

- Kubatura łącznie - 5008,0m³

Opracował:
arch. Tomasz Niebrzydowski

RYSUNKI BRANŻY
ARCHITEKTONICZNEJ

WIZUALIZACJE
PROPONOWANEJ ZABUDOWY
I ZAGOSPODAROWANIA
TERENU

