


egz. 2

KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA

TYTUŁ PROJEKTU	BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO Z CZĘŚCIĄ USŁUGOWĄ		
ZAWARTOŚĆ	<ul style="list-style-type: none">• Opis techniczny• Część rysunkowa architektoniczna• Dokumenty formalno prawne		
LOKALIZACJA	Działki NR 942/2 ; 942/3 ; 942/4 ; 941/30 941/31 jednostka ewid. :140201_1 Miasto Ciechanów obręb ewid.: 140201 1.0040		
INWESTOR	P. Jerzy Przeorek zam. ul. Widna 24 06-400 Ciechanów		
ZAKRES OPRACOWANIA	IMIĘ I NAZWISKO PROJEKTANTA, SPRAWDZAJĄCEGO	NR UPRAWNIENÍ	PIECZATKA PODPIS
Projektant architektury	mgr inż. arch. Marta Opalach	MA/045/18	

Przasnysz, maj 2019 r.

SPIS ZAWARTOŚCI:

1. Struktura funkcjonalna zabudowy i zagospodarowania terenu.
2. Układ urbanistyczny zabudowy i kompozycji architektonicznej.
3. Przebieg głównych elementów sieci uzbrojenia terenu oraz dróg niezbędnych dla obsługi proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu.
4. Etapy realizacji planowanej inwestycji.
5. Powiązanie przestrzenne planowanej inwestycji z terenami otaczającymi.

Załącznik nr 1 – Struktura zabudowy i zagospodarowania terenu.

Załącznik nr 2 – Wizualizacje zabudowy i zagospodarowania terenu.

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

Działki nr ewid. 942/2; 941/31 są obecnie niezabudowane. Rzędne terenu w okolicy projektowanej inwestycji wynoszą od 141,10 m npm do 144,90 m npm. Na działce 942/2 zlokalizowano istniejące zagłębienie terenu o różnicy rzędnych blisko 3,8m.

W bezpośrednim sąsiedztwie terenu rozmieszczona jest zabudowa o strukturze mieszanej. Od strony północnej, zachodniej i wschodniej dominują budynki o funkcji mieszkalnej oraz wielorodzinnej z częścią usługową w parterze. Od południa natomiast znajduje się zabudowa usługowa.

W zakresie struktury funkcjonalnej planowana inwestycja zakłada realizację budynku o funkcji podstawowej mieszkalnej wielorodzinnej z wyodrębnioną częścią usługową. Projekt zagospodarowania terenu zakłada usytuowanie obiektu na działce zgodnie z warunkami terenowymi, dłuższym bokiem w układzie północ – południe, w odpowiednich odległościach od granicy działki z zachowaniem linii zabudowy. Wokół budynku zaplanowano urządzenie dróg wewnętrznych dojazdowych do garażu i miejsc postojowych zewnętrznych oraz dojść pieszych do wejścia głównego i lokali usługowych. Na terenie głównie od strony wschodniej zostaną też zlokalizowane miejsca postojowe zewnętrzne dla obsługi budynku, dla mieszkańców oraz osób przebywających czasowo i osób niepełnosprawnych, w ilości 35 stanowisk.

Miejsca dla mieszkańców zostaną również zlokalizowane w garażu podziemnym zawierającym około 16 miejsc postojowych.

Na terenie inwestycji zaplanowano stworzenie elementów małej architektury, uporządkowanej zieleni w postaci trawnika i drzew ozdobnych oraz oświetlenie całego terenu, mając na celu stworzenie urządzonej przestrzeni rekreacyjno – wypoczynkowej dla mieszkańców budynku.

Do całego obiektu będzie zapewniony dostęp dla osób niepełnosprawnych chodnikiem bezpośrednio z poziomu terenu.

Struktura funkcjonalna budynku zakłada rozmieszczenie poszczególnych funkcji następująco:

OPIS BUDYNKU

Budynek podpiwniczony o ilości kondygnacji nadziemnych 3 (parter, piętro 1, poddasze). Jest to budynek o charakterze mieszkalnym wielorodzinnym z usługami. Na parterze budynku zaprojektowano lokal usługowo – handlowy wraz z zapleczem sanitarno – socjalnym. Na piętrze oraz poddaszu budynku zlokalizowano samodzielne lokale mieszkalne, po 11 lokali na każdej kondygnacji. Ponadto na parterze zaplanowano min. 5 lokali mieszkalnych. Lokal usługowo – handlowy zaprojektowany na parterze budynku będzie miał powierzchnię mniejszą niż 20% ogólnej powierzchni lokali mieszkalnych.

W piwnicach budynku zlokalizowano komórki lokatorskie oraz miejsca postojowe.

Wysokość poziomu terenu do kalenicy dachu w najwyższym miejscu wynosi 12,0 m.

Budynek usługowy przykryty jest dachem wielospadowym o kącie nachylenia głównej połaci około 25 stopni. Od strony wschodniej i zachodniej znajdują się dwuspadowe lukarny dachowe. Wejścia do budynku poprzez klatkę schodową zlokalizowano od strony zachodniej, ponadto parter budynku z częścią usługowo – handlową posiada bez progowe wejścia od strony elewacji wschodniej. Budynek wykonany jako murowany, o stropach żelbetowych w układzie mieszanym, konstrukcja więźby dachowej drewniana, kryta blacho dachówką. Kolorystyka budynku w ciepłych tonacjach.

BILANS TERENU

Pow. działek ogółem – 4211,00 m²

Pow. zabudowy budynku – 1153,92 m²

Pow. utwardzona – 1360,00 m²

Pow. miejsc postojowych (parking naziemny) – 488,00 m²

Pow. miejsc postojowych (parking podziemny) – 352,00 m²

Pow. zieleni – 1209,00 m²

Strukturę zabudowy i zagospodarowania terenu pokazano na Załączniku nr 1.

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

Inwestycja zakłada realizację na działce budynku o funkcji podstawowej mieszkalnej wielorodzinnej z usługami w parterze, zlokalizowanego w układzie kompozycyjnym dostosowanym do gabarytów i kształtu nieruchomości.

Budynek został usytuowany na działce zgodnie z warunkami terenowymi, dłuższym bokiem w układzie północ - południe, nawiązując tym samym do układu kompozycyjnego zabudowy mieszkalnej na działkach sąsiednich od strony zachodniej i północno – zachodniej, umiejscowiony w odpowiednich odległościach od granicy działki.

Obiekt będzie wpisywał się gabarytowo i przestrzennie w układ urbanistyczny zabudowy zlokalizowanej wzdłuż ulicy M. M. Kolbe. Poprzez dopasowanie wysokościowe wypełni wolną przestrzeń pozostałą pomiędzy budynkiem hotelowym 'Atena', a powstałym kilka lat temu obiektem mieszkalnym wielorodzinnym. Zamknie kompozycyjnie tę część ulicy M.M. Kolbe, tworząc regularną, uporządkowaną zabudowę. Ujednolici tym samym układ urbanistyczny tej części miasta.

Układ urbanistyczny zespołów zabudowy pokazano na Załączniku nr 1.

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

Sieci uzbrojenia terenu przebiegają w pasach drogowych ulic przylegających bezpośrednio do terenu inwestycji - ul. M.M. Kolbe:

- sieć wodociągowa 250mm – z niej zostanie wykonane przyłącze wody do projektowanych budynków;
- sieć energetyczna podziemna enN – z niej zostanie wykonane przyłącze energii elektrycznej do projektowanych budynków;
- sieć gazowa gn63 – z niej zostanie wykonane przyłącze gazu do projektowanych budynków;
- sieć kanalizacji sanitarnej DN200 – z niej zostanie wykonane przyłącze kanalizacji sanitarnej do projektowanych budynków;

- sieć kanalizacji deszczowej DN300 – z niej zostanie wykonane przyłącze kanalizacji deszczowej do projektowanych budynków.

Główne drogi publiczne i wewnętrzne:

- od strony wschodniej planowanej inwestycji jest to ul. M.M. Kolbe, z niej planowane jest dojście piesze na działkę oraz dwa zjazdy;
- na terenie inwestycji od strony północnej planuje się drogę wewnętrzną będącą zjazdem do garażu podziemnego;
- od strony południowej i wschodniej planuje się parking naziemny wraz z drogą dojazdową do miejsc postojowych;
- od strony zachodniej i wschodniej planuje się usytuowanie chodnika i dróg wewnętrznych.

Przebieg głównych sieci uzbrojenia terenu oraz dróg publicznych i wewnętrznych pokazano na Załączniku nr 1.

4. Etapy realizacji proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu.

Projekt nie zakłada etapowania inwestycji. Przewiduje się jeden etap realizacji proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu.

5. Powiązanie przestrzenne planowanej inwestycji z terenami otaczającymi.

Planowana inwestycja, układ budynku, jego forma architektoniczna i rozmieszczenie na działce zostanie wkomponowane w istniejącą przestrzeń urbanistyczną tej części miasta. Umiejscowiona przy ul. M.M. Kolbe inwestycja zostanie zintegrowana przestrzennie z terenami otaczającymi zarówno w zakresie funkcji jak kompozycji architektonicznej oraz powiązań komunikacyjnych (samochodowych i pieszych) z otaczającą zabudową. Nowo projektowane ciągi piesze na terenie działki zostaną płynnie połączone z istniejącymi ciągami komunikacji publicznej tak, aby jeszcze usprawnić komunikację pieszą w tej części miasta. Drogi wewnętrzne zostaną połączone z ulicami zbiorczymi za pomocą dwóch zjazdów publicznych, co umożliwi bezkolizyjny wjazd i wyjazd z planowanej inwestycji na drogę ogólną.