

Załącznik 1

KONCEPCJA URBANISTYCZNO- ARCHITEKTONICZNA

NAZWA:

BUDYNEK MIESZKALNY WIELORODZINNY WRAZ Z GARAŻEM PODZIEMNYM
WIELOSTANOWISKOWYM

ADRES:

Działka nr 911/5 obręb 6 Miasto Kętrzyn, ul. Poznańska

INWESTOR:

Wojciech Kilijan ul. Bartąska, 10-699 Olsztyn

Auto-Komis.Handel.Kupno-Sprzedaż. Pośrednictwo Finansowe
Jacek Krzyżewski Ul. Bałtycka 3, 11-400 Kętrzyn NIP 742-176-46-90





KONCEPCJA URBANISTYCZNO- ARCHITEKTONICZNA

NAZWA:

BUDYNEK MIESZKALNY WIELORODZINNY WRAZ Z GARAŻEM PODZIEMNYM
WIELOSTANOWISKOWYM

ADRES:

Działka nr 911/5 obręb 6 Miasto Kętrzyn, ul. Poznańska

INWESTOR:

Wojciech Kilijan ul. Bartąska, 10-699 Olsztyn

Auto-Komis.Handel.Kupno-Sprzedaż. Pośrednictwo Finansowe
Jacek Krzyżewski Ul. Bałtycka 3, 11-400 Kętrzyn NIP 742-176-46-90

KATEGORIA OBIEKTU:

XIII,

PROJEKTOWAŁA:

arch. mgr inż. Anna Urban upr. Nr B1/20/90

OPRACOWAŁA:

mgr inż. Anna Bonikowska

Anna Barbara Urban
mgr inż. architekt
upr. projektant w specjalności
architektonicznej Nr B1/20/90
WM-0136, BO/0237/06

październik 2019r.

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 skala 1:500
Rys. 2 Projekt zagospodarowania terenu wraz z obszarem oddziaływania skala 1:1000
Rys. 3 Elewacja południowo- wschodnia
Rys. 4 Elewacja północno- zachodnia
Rys. 5 Elewacja północno- wschodnia i południowo- zachodnia
Rys. 6 Powiązanie przestrzenne
Rys. 7 Powiązanie przestrzenne
Rys. 8 Powiązanie przestrzenne
Rys 9. Wizualizacja
Rys. 10 Wizualizacja
Rys. 11 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 skali 1:500

2. Przedmiot opracowania.

Przedmiotem opracowania jest koncepcja urbanistyczno- architektoniczna budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z garażem podziemnym wielostanowiskowym, zlokalizowanym na działce nr 911/5 obręb 6 Miasto Kętrzyn.

3. Stan istniejący

Działka nr 911/5 obręb 6 Miasta Kętrzyn znajduje się w południowo- zachodniej części miasta i graniczy bezpośrednio z działką drogową nr 6-602, ul. Poznańską.

Teren jest niezabudowany, porośnięty trawą oraz na niewielkim obszarze zadrzewiony. Ukształtowanie działki z wyraźnym spadkiem i skarpami w kierunku północnym, rzędne terenu od 94,42 do 99.9 m n.p.m.

Przez działkę znajdują się sieci kanalizacyjne- ks 160, i gazowe- g 63, które są przyłączami budynków znajdujących się na działkach sąsiednich. Przy zachodniej granicy działki znajduje się słup energetyczny.

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

Planowana inwestycja zakłada budowę jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z infrastrukturą towarzyszącą. Budynek będzie obiektem czterokondygnacyjnym, wolnostojącym, z miejscami postojowymi na kondygnacji podziemnej. Dojazd do budynku zaplanowano od strony północnej- ul. Poznańskiej. Przed budynkiem zaprojektowano parking zewnętrzny z 12 miejscami postojowymi, a tym jednym dla osób niepełnosprawnych. Dojścia piesze do budynku, od ul. Poznańskiej zlokalizowano wzdłuż wschodniej granicy działki. Plac gospodarczy, gdzie składowane będą odpady zlokalizowany zostanie przy miejscach postojowych.

Budynek zaprojektowano jako dwuklatkowy. Każda z dwubiegowych klatek schodowych wyposażona jest w dźwig osobowy. W pierwszej klatce zaprojektowano 11 lokali mieszkalnych, natomiast w drugiej jest ich 15. Struktura mieszkań zawiera się w przedziale 25,05-76,37m². Na parterze budynku zlokalizowano komórki lokatorskie oraz pomieszczenia techniczne.

Projektowane lokale mieszkalne posiadają ekspozycje na wszystkie cztery strony świata z uwzględnieniem wymaganego nasłonecznienia, wynikającego z obowiązujących warunków technicznych.

CHARAKTERYSTYCZNE PARAMETRY INWESTYCJI

I.p.	Parametr	Liczba
1	Powierzchnia działki	2146,4m ² (100%)
2	Powierzchnia zabudowy	570,49 m ² (26,6%)
3	Powierzchnie utwardzone: dojazdy, miejsca postojowe	376,81 m ² (17,6%)
4	Dojścia	108,46 m ² (5,1%)
5	Tereny biologicznie czynne	1090,64 m ² (50,7%)
6	Wysokość budynku	14m
7	Szerokość elewacji	ok 13m
8	Długość elewacji	ok 45 m
9	Geometra dachu	Dach płaski
10	Liczba kondygnacji nadziemnych	4

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

Planowana inwestycja zakłada budowę jednego budynku wielorodzinnego wraz z infrastrukturą towarzyszącą. Kompozycja zabudowy dostosowana została to kształtu, wielkości i ukształtowania terenu nieruchomości. Zaprojektowano budynek w kształcie prostokąta o wymiarach 12,60m x 44,72m.

Występująca na działce wysoka 3 metrowa skarpa podzieliła naturalnie działkę na dwie części. Część działki położona u podstawy skarpy, znajduje się na tym samym poziomie co ul. Poznańska dlatego, bezpośrednio za zjazdem zaplanowano miejsca postojowe, oraz drogę zapewniającą dostęp do garażu podziemnego. Natomiast budynek mieszkalny został wbudowany w skarpe. W ten sposób wjazd do garażu zlokalizowany jest na wysokości drogi wewnętrznej i miejsc postojowych, natomiast kondygnacja parterowa budynku zlokalizowana jest na szczycie skarpy.

Budynek zaprojektowano w jasnej tonacji z elementami w kolorze ciemnoszarym we wnękach balkonowych oraz szklanymi balustradami nadającymi lekkość całej bryle. Cokół budynku ze strefami bram wjazdowych do garaży podkreślono ciemnoszarym kolorem.

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

Sieci uzbrojenia od których poprowadzone zostaną przyłącza, zlokalizowane są w pasie drogowym ul. Poznańskiej, która graniczy z terenem inwestycji.

W pasie drogowym zlokalizowane są:

- sieć wodociągowa
- sieć kanalizacji deszczowej
- sieć kanalizacji sanitarnej
- sieć energetyczna
- sieć telekomunikacyjna

Siec ciepłownicza z której doprowadzone zostanie przyłącze znajduje się ok 160m na zachód od projektowanego budynku.

Teren inwestycji graniczy bezpośrednio z ul. Poznańską, z której zostanie wykonany zjazd, zapewniający dostęp do drogi wewnętrznej. Droga wewnętrzna umożliwia dojazd do miejsc postojowych zlokalizowanych w północnej części działki oraz do wjazdu do garażu podziemnego, który znajduje się na szczytowej ścianie budynku.

Dojście piesze do klatek schodowych oraz drzwi wejściowych do garażu podziemnego planowane jest również z ul. Poznańskiej.

7. Etapy realizacji proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu.

Proponowana zabudowa przewidziana jest do wykonania w jednym etapie inwestycyjnym.

8. Powiązanie przestrzenne planowanej inwestycji z terenami otaczającymi

Planowana inwestycja znajduje się w sąsiedztwie terenów zurbanizowanych i zagospodarowanych. Powiązanie funkcjonalne zapewnione jest za pomocą istniejącej sieci dróg i ciągów pieszych.

Projektowany budynek wypełni przestrzeń pomiędzy istniejącym budynkiem mieszkalno-usługowym i budynkiem oświatowym. Kształt budynku- prosta prostokątna bryła i płaski dach nawiązują do wyglądu budynku szkoły oraz budynków znajdujących się w bliskiej okolicy. W pobliżu znajdują się wyższe oraz niższe od projektowanego obiektu budynki co sprawia że swoją wysokością budynek wkomponowuje się w istniejące otoczenie. Projektowany budynek na tle istniejącej zabudowy pokazano na rysunkach nr 6,7 i 8.

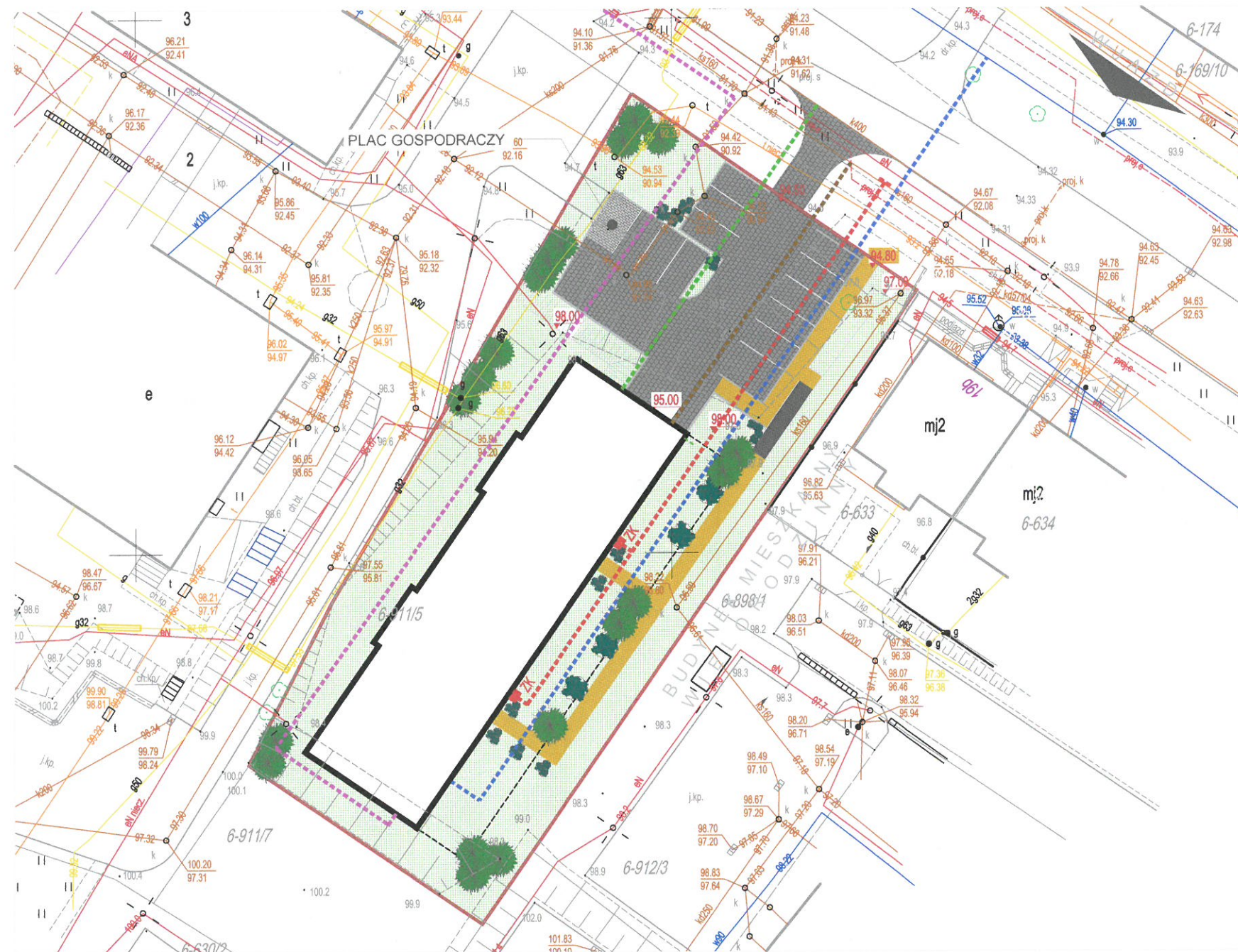
Wprowadzenie funkcji mieszkaniowej na terenie stanowi naturalną kontynuację dla funkcji mieszkaniowej już istniejącej na terenach w bezpośrednim sąsiedztwie. Po przeciwnej stronie ul. Poznańskiej znajduje się ciąg budynków mieszkalnych wielorodzinnych.

Budynek został usytuowany w odpowiednich odległościach od sąsiednich budynków, zapewniając w ten sposób spełnienie wymagań warunków technicznych dotyczących wzajemnego przesłaniania i nasłonecznienia.

Anna Barbara Urban
mgr inż. architekt
upr. projektant w specjalności
architektonicznej Nr BI/20/90
WM-0136/BO/0237/08

BUDYNEK MIESZKALNY WIELODZINNY WRAZ Z PODZIEMNYM GARAŻEM WIELOSTANOWISKOWYM

KONCEPCJA URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNA
UL. POZNAŃSKA KĘTRZYN, DZ. NR 6 - 911 / 5



- planowana inwestycja mieszkaniowa
- dojazdy i miejsca postojowe
- dojścia
- tereny biologicznie czynne
- granica działki
- planowana trasa przyłącza wodociagowego
- planowana trasa przyłącza kanalizacji deszczu
- planowana trasa przyłącza kanalizacji sanitarn
- planowana trasa przyłącza do sieci ciepłej
- planowana trasa przyłącza do sieci energetycznej

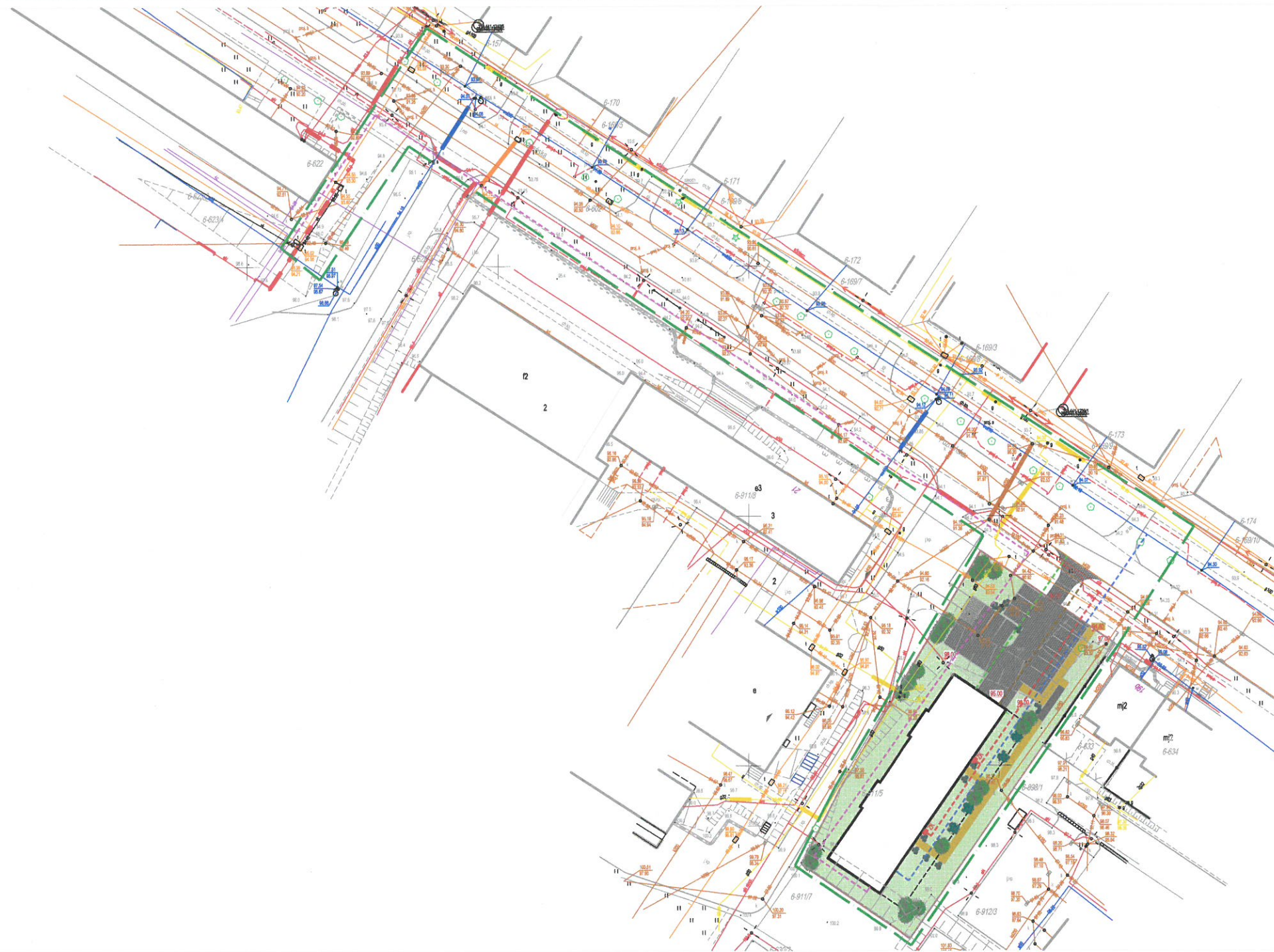
Anna Barbara Ułban
mgr inż. architekt
upr. projektant w specjalności
architektonicznej Nr BI/20/90
WM-0136, BO/0237/06

zagospodarowanie terenu
SKALA 1 : 500

CREO PROJEKT
Usługi Projektowe i Nadzory Budowlane mgr inż. Anna Baranowska
ul. Brzeska 16, 51-700 Wrocław NIP 742 231 63 72 141 697640444

BUDYNEK MIESZKALNY WIELOORODZINNY WRAZ Z PODZIEMNYM GARAŻEM WIELOSTANOWISKOWYM

KONCEPCJA URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNA
UL. POZNAŃSKA KĘTRZYN, DZ. NR 6 - 9 1 1 / 5



- planowana inwestycja mieszkaniowa
- dojazdy i miejsca postojowe
- dojścia
- tereny biologicznie czynne
- granica działki
- planowana trasa przyłącza wodociagowego
- planowana trasa przyłącza kanalizacji deszczu
- planowana trasa przyłącza kanalizacji sanitarn
- planowana trasa przyłącza do sieci ciepłej
- planowana trasa przyłącza do sieci energetycz
- obszar oddziaływania inwestycji

Anna Barbara Urban
mgr inż. architekt
upr. projektant w specjalności
architektonicznej Nr BI/20/90
WM-0136 BO/0237/06

z a g o s p o d a r o w a n i e t e r e n u
o b s z a r o d d z i a ł y w a n i a o b i e k t u
S K A L A 1 : 1 0 0 0


CREO PROJEKT
Usługi Projektowe i Nadzory Budowlane mgr inż. Anna Bogdanowska
ul. Stralsundzka 36, 13-700 Międzyzdroje, tel. 697540444

BUDYNEK MIESZKALNY WIELODZINNY

K O N C E P C J A A R C H I T E K T O N I C Z N A

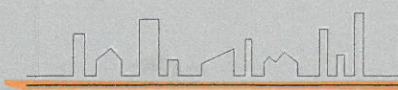
U L . P O Z N A Ń S K A K Ę T R Z Y N D Z . N R 6 - 9 1 1 / 5



Anna Barbara Urban
mgr inż. architekt
upr. projektant w specjalności
architektonicznej Nr BI/20/90
WM-0136, BO/0237/06

R y s . 3

e l e w a c j a
południowo - wschodnia


CREO PROJEKT
Urząd Projektowa i Nadzory Budowlane mgr inż. Anna Bonikowska
ul. Brzozowa 35, 51-700 Mysłowice NIP 742 211 92 72 tel. 696 40 444

BUDYNEK MIESZKALNY WIELODZINNY

K O N C E P C J A A R C H I T E K T O N I C Z N A
U L . P O Z N A Ń S K A K Ę T R Z Y N D Z . N R 6 - 9 1 1 / 5



R y s . 4

Anna Barbara Urban
mgr inż. architekt
upr. projektant w specjalności
architektonicznej Nr BI/20/90
WM-0136, BO/0237/06

e l e w a c j a
p ó ł n o c n o - z a c h o d n i a

CREO PROJEKT
Usługi Projektowe i Nadzory Budowlane mgr inż. Anna Bobrowska
ul. Bizowska 36, 51-700 Wrocław NIP: 142-621-62-62 REG: 1426976000044

K O N C E P C J A A R C H I T E K T O N I C Z N A
U L . P O Z N A Ń S K A K Ę T R Z Y N D Z . N R 6 - 9 1 1 / 5

R y s . 5

e l e w a c j e

BUDYNEK MIESZKALNY WIELODZINNY WRAZ Z PODZIEMNYM GARAŻEM WIELOSTANOWISKOWYM

K O N C E P C J A U R B A N I S T Y C Z N O - A R C H I T E K T O N I C Z N A
U L . P O Z N A Ń S K A K Ę T R Z Y N , D Z . N R 6 - 9 1 1 / 5



Anna Barbara Urban
mgr inż. architekt
upr. projektant w specjalności
architektonicznej Nr BI/20/90
WM-0136, BO/0237/06

R y s . 6
widok od strony południowo-wschodniej

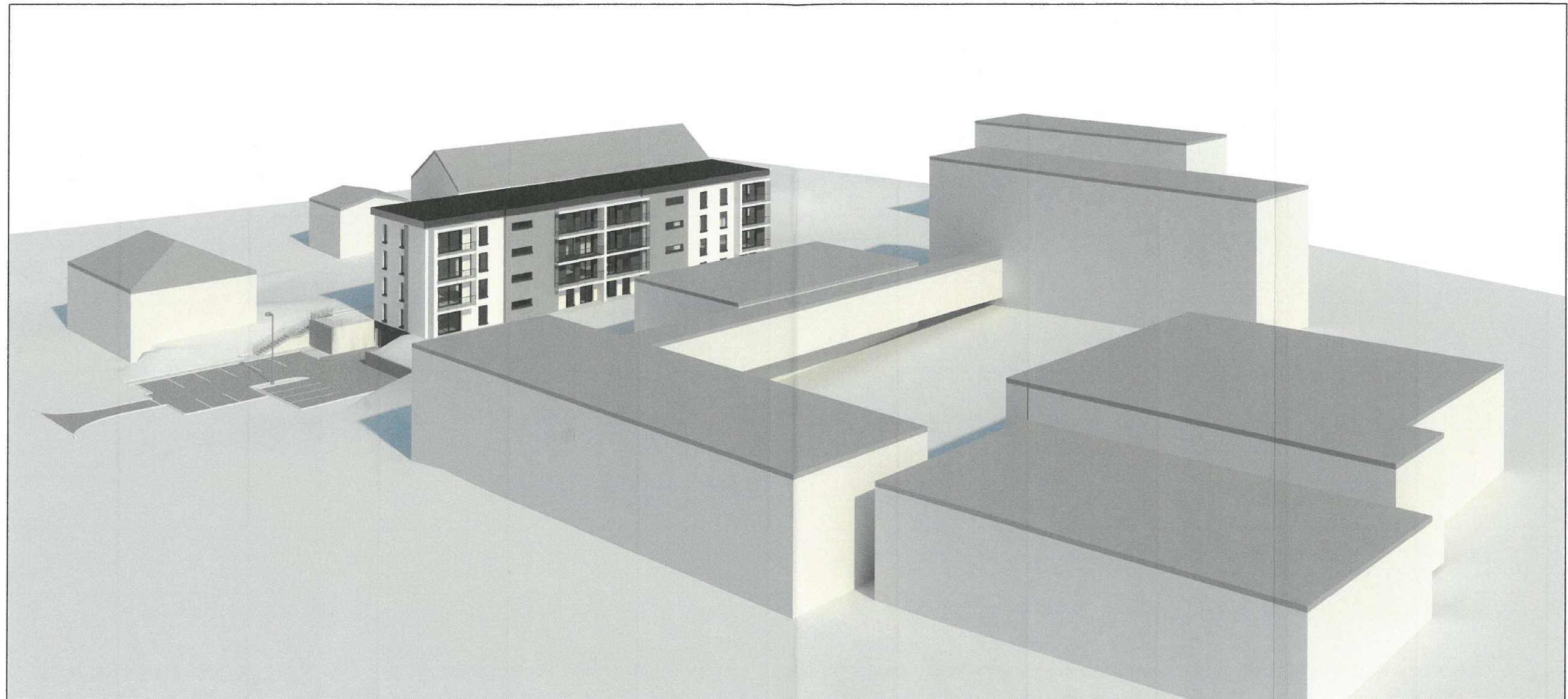
powiązanie przestrzenne planowanej
inwestycji z terenami otaczającymi

CREO PROJEKT
Usługi Projektowe i Nadzory Budowlane
ul. Świerkowa 16, 33-700 Mława
NIP 741 200 02 73 146 976 0044

[Signature]

BUDYNEK MIESZKALNY WIELOORODZINNY WRAZ Z PODZIEMNYM GARAŻEM WIELOSTANOWISKOWYM

K O N C E P C J A U R B A N I S T Y C Z N O - A R C H I T E K T O N I C Z N A
U L . P O Z N A Ń S K A K Ę T R Z Y N , D Z . N R 6 - 9 1 1 / 5



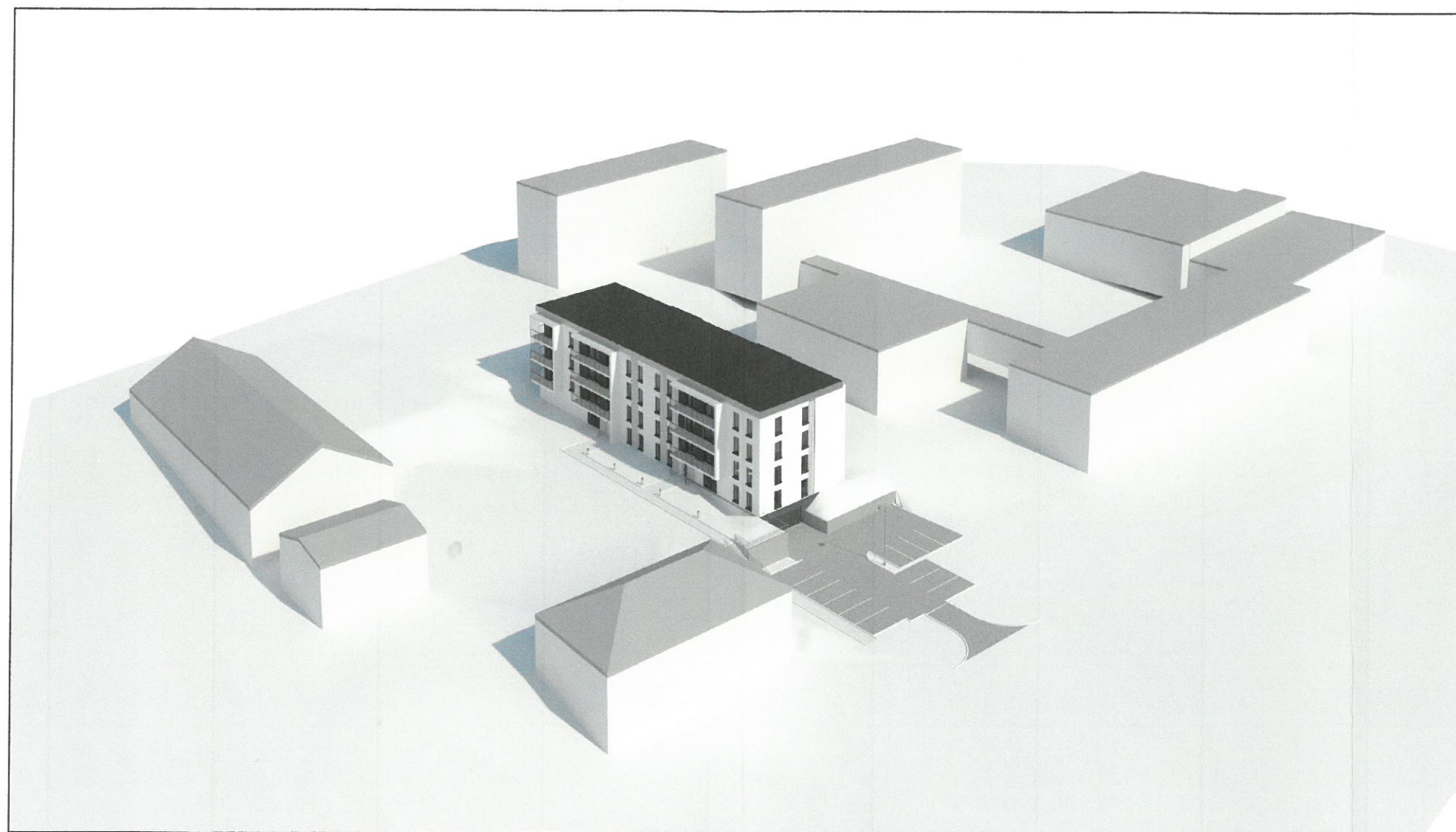
Anna Barbara Urban
mgr inż. architekt
upr. projektant w specjalności
architektonicznej Nr BI/20/90
WM-0136, BO/0237/06

R y s . 7
widok od strony zachodniej

powiązanie przestrzenne planowanej
inwestycji z terenami otaczającymi

BUDYNEK MIESZKALNY WIELODZINNY WRAZ Z PODZIEMNYM GARAŻEM WIELOSTANOWISKOWYM

KONCEPCJA URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNA
UL. POZNAŃSKA KĘTRZYN, DZ. NR 6 - 911 / 5



Anna Barbara Urban
mgr inż. architekt
upr. projektant w specjalności
architektonicznej Nr BI/20/90
WM-0136, BO/0237/06

Rys. 8
widok od strony wschodniej

powiązanie przestrzenne planowanej
inwestycji z terenami otaczającymi

BUDYNEK MIESZKALNY WIELODZINNY WRAZ Z PODZIEMNYM GARAŻEM WIELOSTANOWISKOWYM

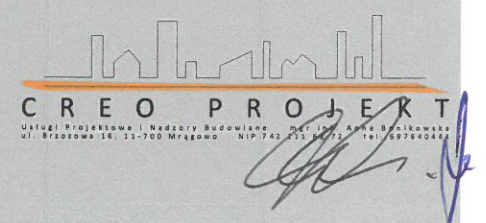
KONCEPCJA URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNA
UL. POZNAŃSKA KĘTRZYN, DZ. NR 6 - 911 / 5



R y s . 9

Anna Barbara Ułban
mgr inż. architekt
upr. projektant w specjalności
architektonicznej Nr BI/20/90
WM-0136/BO/0237/06

w i z u a l i z a c j a
elewacja południowo - wschodnia



BUDYNEK MIESZKALNY WIELODZINNY WRAZ Z PODZIEMNYM GARAŻEM WIELOSTANOWISKOWYM

KONCEPCJA URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNA
UL. POZNAŃSKA KĘTRZYN, DZ. NR 6 - 911 / 5



Rys. 10

Anna Barbara Urban
mgr inż. architekt
upr. projektant w specjalności
architektonicznej Nr BI/20/90
WM-0136, BO/0237/06

w i z u a l i z a c j a
elewacja północno-zachodnia

BUDYNEK MIESZKALNY WIELODZINNY WRAZ Z PODZIEMNYM GARAŻEM WIELOSTANOWISKOWYM

KONCEPCJA URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNA
UL. POZNAŃSKA KĘTRZYN, DZ. NR 6 - 911 / 5



Rys. 11

w i z u a l i z a c j a
elewacja północno - wschodnia



IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Warmińsko-Mazurska Okręgowa Rada Izby Architektów RP

ZAŚWIADCZENIE - ORYGINAŁ

(wypis z listy architektów)

Warmińsko-Mazurska Okręgowa Rada Izby Architektów RP zaświadcza, że:

magister inżynier architekt Anna Barbara Urban

posiadająca kwalifikacje zawodowe do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie w specjalności architektonicznej i w zakresie posiadanych uprawnień nr **B1/20/90**, jest wpisana na listę członków Warmińsko-Mazurskiej Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem: **WM-0136**.

Członek czynny od: 15-05-2002 r.

Data i miejsce wygenerowania zaświadczenia: 26-06-2019 r. Olsztyn.

Zaświadczenie jest ważne do dnia: **30-11-2019 r.**

Podpisano elektronicznie w systemie informatycznym Izby Architektów RP przez:
Mariusz Szafarzyński, Przewodniczący Okręgowej Rady Izby Architektów RP.

Nr weryfikacyjny zaświadczenia:

WM-0136-B3Y8-F1Y6-C1E9-632F

Dane zawarte w niniejszym zaświadczeniu można sprawdzić podając nr weryfikacyjny zaświadczenia w publicznym serwisie internetowym Izby Architektów: www.izbaarchitektow.pl lub kontaktując się bezpośrednio z właściwą Okręgową Izbą Architektów RP.

URZĄD WOJEWÓDZKI
w Białymstoku
Wydział Urbanistyki
Architektury
i Nadzoru Budowlanego

Białystok dnia 1990.02.06.

Nr B1/20/90

STWIERDZENIE PRZYGOTOWANIA ZAWODOWEGO

do pełnienia samodzielnej funkcji technicznej w budownictwie

Na podstawie § 4 ust.1i2, §7 i §13 ust.1 p.1.

rozporządzenia Ministra Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska z dnia 20 lutego 1975r. w sprawie samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie /Dz.U.nr 8 poz.46/ stwierdza się, że

Ob. Anna Barbara URBAN

magister inżynier architekt

urodz. dnia 28 września 1956r. Mrągowo woj.Olsztyn

posiada przygotowanie zawodowe, upoważniające do wykonywania samodzielnej funkcji projektanta

w specjalności architektonicznej

Ob. Anna Barbara Urban jest upoważniony/na/ do

- 1/ sporządzania projektów w zakresie rozwiązań:
 - a/ architektonicznych wszelkich obiektów budowlanych,
 - b/ konstrukcyjno-budowlanych obiektów budowlanych w budownictwie osób fizycznych, z wyłączeniem konstrukcji fundamentów głębokich i trudniejszych konstrukcji statycznie niewyznaczalnych,
- 2/ w budownictwie osób fizycznych - do kierowania, nadzorowania i kontrolowania budowy, kierowania i kontrolowania wytwarzania konstrukcyjnych elementów budowlanych oraz oceniania i badania stanu technicznego obiektów budowlanych, z wyłączeniem konstrukcji fundamentów głębokich i trudniejszych konstrukcji statycznie niewyznaczalnych. - - -

Za zgodność z oryginałem

data 28.10.10 podpis [podpis]



Dyrektor Wydziału
Urbanistyki Architektury
i Nadzoru Budowlanego
Główny Architekt Województwa
inż. arch. Leonard Budryk

Za zgodność z oryginałem

Anna Bonikowska