

Załącznik 2

KONCEPCJA URBANISTYCZNO- ARCHITEKTONICZNA

NAZWA:

BUDYNKI MIESZKALNE JEDNORODZINNE W ZABUDOWIE SZEREGOWEJ

ADRES:

Działka nr 61/62, 61/65 obręb 8 Miasto Kętrzyn, ul. Władysława Jagiełły

INWESTOR:

Malekdevelopment Sp. z o. o.
ul. Magnoliowa 23/2, 83-331 Niestępowo



KONCEPCJA URBANISTYCZNO- ARCHITEKTONICZNA

NAZWA:

BUDYNKI MIESZKALNE JEDNORODZINNE W ZABUDOWIE SZEREGOWEJ

ADRES:

Działka nr 61/62, 61/65 obręb 8 Miasto Kętrzyn, ul. Władysława Jagiełły

INWESTOR:

**Malekdevelopment Sp. z o. o.
ul. Magnoliowa 23/2, 83-331 Niestępowo**

KATEGORIA OBIEKTU:

I

PROJEKTOWAŁA:

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

OPRACOWAŁA:

mgr inż. Anna Bonikowska

WRZESIEŃ 2021r.

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
Rys. 3 Elewacja zachodnia
Rys. 4 Elewacja południowa
Rys. 5 Elewacja północna
Rys. 6 Powiązanie przestrzenne
Rys. 7 Wizualizacja
Rys. 8 Wizualizacja
Rys. 9 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 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej, których realizację planuje się na działkach nr 61/62 i 61/65 obręb 8 Miasto Kętrzyn.

3. Stan istniejący

Działki nr 61/62 i 61/65 obręb 8 Miasto Kętrzyn znajdują się w północnej części miasta i graniczą bezpośrednio z działką nr 8-9- droga wewnętrzna, która skomunikowana jest z drogą publiczną, ul. Władysława Jagiełły. Znajdujące się w sąsiedztwie działki przeznaczone są pod budownictwo mieszkaniowe, jednorodzinne.

Działki są niezabudowane, porośnięte trawą oraz na niewielkim obszarze zadrzewione. Teren ukształtowany z niewielkim spadkiem w kierunku południowo- zachodnim. Rzędne terenu zawarte w granicy od 120,4- 122,4 m n.p.m.

Na działkach znajdują się: sieci telekomunikacyjna, sieć gazowa oraz sieć elektroenergetyczna. Wszystkie te sieci zlokalizowane są wzdłuż sąsiadującej drogi, we wschodniej części działki.

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

Planowana inwestycja zakłada budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej wraz z infrastrukturą towarzyszącą. Będą to budynki dwukondygnacyjne z poddaszem użytkowym w ostatniej kondygnacji, kryte dachem dwuspadowym. Budynki zlokalizowane zostaną w dwóch rzędach, usytuowanych w układzie północ- południe.

Dojście i dojazd do budynków możliwy będzie z sąsiadującej działki drogowej dla zabudowy zlokalizowanej 6m od wschodniej granicy działki oraz z projektowanej drogi wewnętrznej dla budynków zlokalizowanych w zachodniej części przedmiotowych działek. Wjazd na drogę wewnętrzną, z działki drogowej nr 8-9 zaprojektowano w północno-wschodniej części opracowywanego terenu.

Każdy z budynków będzie posiadał jeden lokal mieszkalny oraz wbudowany w bryłę budynku garaż jednostanowiskowy. Wejście oraz wjazdu do garaży zlokalizowane będą na frontowej, wschodniej ścianie zabudowy. Przy wejściu i wjeździe do każdego z budynku zlokalizowane zostaną: indywidualny plac gospodarczy umożliwiający segregację odpadów, skrzynka gazowa oraz złącze pomiarowo-kablowe. Przy zachodniej ścianie budynków zaplanowano naziemne tarasy oraz ogrodzone ogródki. Wejście na taras przewidziano z dziennej części mieszkania znajdującej się na parterze. Na poddaszu budynków znajdować będzie się część sypialna.

CHARAKTERYSTYCZNE PARAMETRY INWESTYCJI

I.p.	Parametr	Liczba
1	Powierzchnia działek	
	Działka nr 61/62	1649 m ²
	Działka nr 61/65	1511 m ²
	RAZEM	3160 m ²
2	Powierzchnia zabudowy	
	Powierzchnia jednego budynku	63m ² - 70m ²
	Powierzchnia całej zabudowy	1000m ² - 1400m ²
3	Powierzchnie utwardzone: dojazdy	
	Dojazdy do pojedynczego budynków	Ok. 20m ²
	Dojazdy do wszystkich budynków	Ok. 380m ² - 400m ²
	Dojazdowa droga wewnętrzna	Ok. 50m ²
4	Dojścia	
	Dojście do pojedynczego budynku	Ok. 10 m ²
	Dojścia do wszystkich budynków	Ok. 180m ² - 200m ²
5	Tereny biologicznie czynne	Min. 700 m ²
6	Wysokość budynku	Do 10m
7	Głębokość budynku	12,5m -13,5m
8	Szerokość elewacji frontowej pojedynczego budynku	5m – 5,5m
9	Łączna szerokość elewacji frontowej każdego z szeregów	50m - 55m
10	Geometra dachu	Dach dwuspadowy
11	Kąt nachylenia połaci dachowej	35°- 45°
12	Liczba kondygnacji nadziemnych	2

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

Planowana inwestycja zakłada budowę od 16 do 20 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej wraz z infrastrukturą towarzyszącą. Kompozycja

zabudowy dostosowana została do kształtu, wielkości i ukształtowania terenu nieruchomości. Zaprojektowano dwa rzędy budynków mieszkalnych, zwróconych ścianami frontowymi w kierunku wschodnim. Każdy z segmentów posiada jednostanowiskowy garaż, częściowy wbudowany w bryłę budynku. Przy lokalizacji budynków utrzymana została obowiązująca linia zabudowy określona w ustalonym dla przedmiotowych działek MPZP, która oddalona jest od granic działki o 6m. Na linii tej znajdują się, wysunięte poza główną bryłę budynku, garaże.

Zaplanowana odległość między rzędami budynków pozwoliła na wygospodarowanie przestrzeni zapewniającej komfort użytkowania nieruchomości.

Droga wewnętrzna, biegnąca równolegle do sąsiadującej drogi, wprowadziła podział nieruchomości na dwie zbliżone kształtem i wyglądem części. W każdej z nich znajdzie się rząd budynków mieszkalnych.

Frontowe ściany budynków, gdzie znajdują się wejścia oraz bramy garażowe, zwrócone są w kierunku wschodnim. Z tej strony zaplanowano również dojścia i dojazdy. Przy przeciwległej, zachodniej ścianie znajdować będą się tarasy i ogródki, indywidualne dla każdego z segmentów.

Zaplanowana odległość między rzędami budynków pozwoliła na wygospodarowanie przestrzeni zapewniającej komfort użytkowania nieruchomości.

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 – działki drogowej nr 8-9, która graniczy z terenem inwestycji oraz na terenie inwestycji.

W pasie drogowym zlokalizowane są:

- sieć wodociągowa
- sieć kanalizacji sanitarnej

Na terenie inwestycji zlokalizowane są:

- sieć energetyczna
- sieć gazowa

Każdy z projektowanych budynków posiadać będzie przyłącze wodociągowe, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetyczne oraz gazowe.

Teren inwestycji graniczy bezpośrednio z gminną działką drogową, która skomunikowana jest z drogą publiczną, ul. Władysława Jagiełły. Z tej drogi zostaną wykonane zjazdy do nieruchomości zlokalizowanych bezpośrednio w sąsiedztwie drogi oraz zjazd zapewniający dostęp do drogi wewnętrznej. Droga wewnętrzna umożliwia dojazd do rzędu budynków, który zlokalizowany będzie w zachodniej części działek.

Na działce zlokalizowana jest również sieć telekomunikacyjna, która koliduje z planowaną inwestycją i wymaga przebudowy podczas realizacji inwestycji.

Woda deszczowa odprowadzana będzie do gruntu w obrębie działek, na których zrealizowana zostanie inwestycja, tj. działek nr 61/62 i 61/65 O. 8 Miasto Kętrzyn.

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 częściowo zurbanizowanych i częściowo zagospodarowanych. Jest to teren, którego zabudowa jest na początkowym etapie, a otaczające działki będą sukcesywnie z czasem zabudowywane. W szerokim sąsiedztwie planowana i realizowana jest budowa budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Opisywana inwestycja swoją funkcją wpasowuje się w istniejące i przyszłe otoczenie.

Pierwszy szereg planowanych budynków zrealizowany zostanie zgodnie z obowiązującą linią zabudowy, która dotyczy również sąsiednich działek. Takie zlokalizowanie inwestycji sprawi, że harmonijnie wpisze się ona w istniejącą i przyszłą, otaczającą ją, zabudowę.

Budynki swoim kształtem i wysokością nawiązywać będą do zabudowy istniejącej oraz zabudowy, którą przewiduje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Planowany dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowej jest dachem obowiązującym w tej okolicy. Elewację budynków zaprojektowano w jasnych i ciepłych kolorach. Przeważającym kolorem będzie biały. Wystająca częściowo część garażowa podkreślona zostanie elewacją drewnianą (lub imitującą drewno) i wykończona kontrastującym białym wieńcem. Stolarka okienne i drzwiowa zaplanowana została w kolorze antracytowym, podobnie jak kolor pokrycia dachowego.

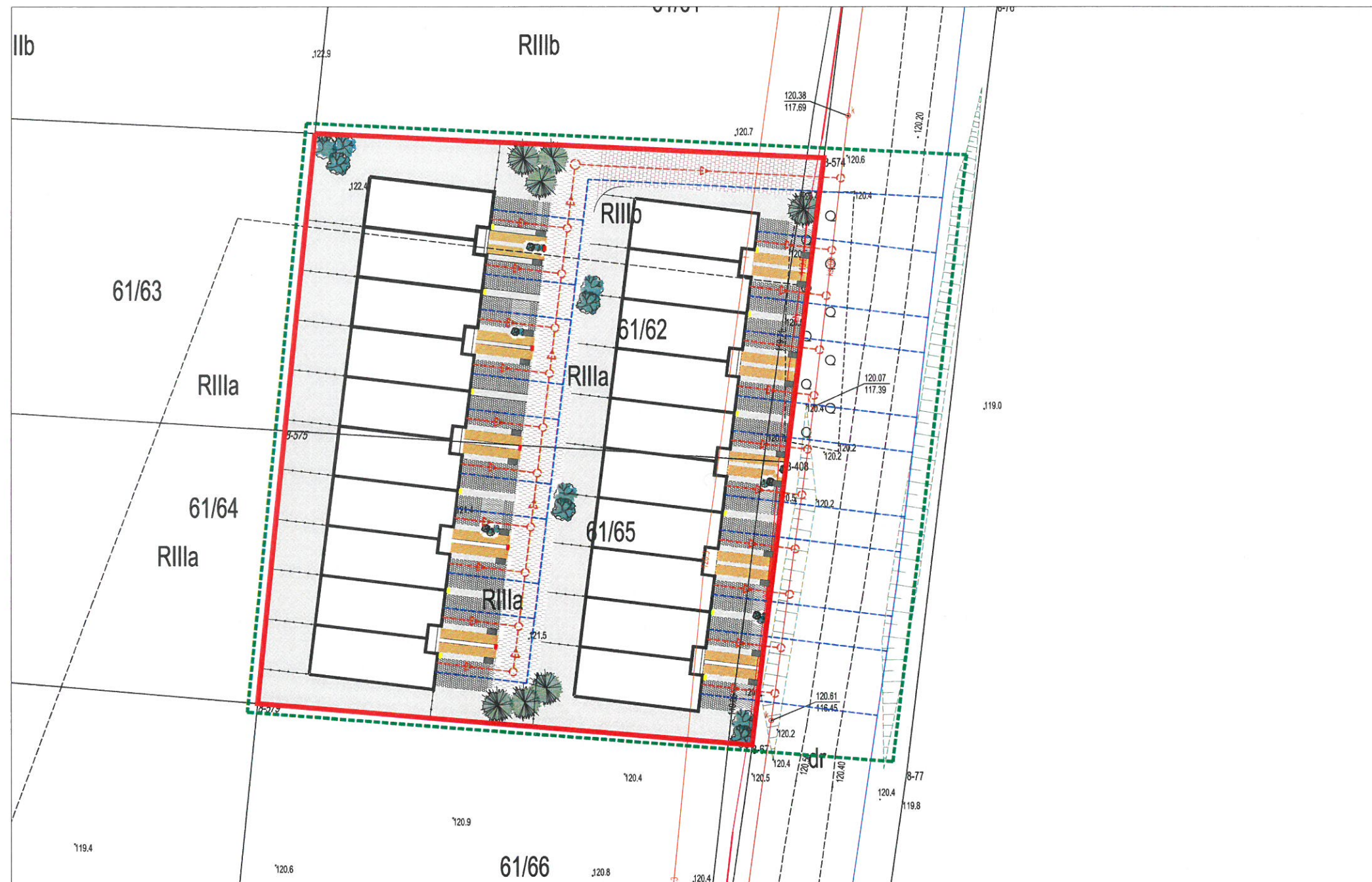
Budynki zostały usytuowane w odpowiednich odległościach od sąsiednich budynków, zapewniając w ten sposób spełnienie wymagań warunków technicznych dotyczących wzajemnego przesłaniania i nasłonecznienia.

Planowany sposób zabudowy spowoduje że inwestycja wkomponuje się w otoczenie.

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

KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA BUDYNKI JEDNORODZINNE W ZABUDOWIE SZEREGOWEJ

DZIAŁKA NUMER 61/62, 61/65 OBRĘB 8 MIASTO KĘTRZYN



OZNACZENIA

- projektowane budynki
- dojazdy i miejsca postojowe
- dojścia
- tereny biologicznie czynne
- granica działki
- obszar na który inwestycja będzie oddziaływać
- planowane przyłącza wodociągowe
- planowane przyłącza kanalizacji sanitarnej
- planowana lokalizacja złącza pomiarowo- kablowego
- planowane lokalizacja szafki gazowej

Anna Barbara Urban
mgr inż. architekt
upr. projektant specjalności
architektonicznej Nr BI/20/90
W/M-0136/BO/0227/06

koncepcja zagospodarowania terenu
s k a l a 1 : 5 0 0

CREO PROJEKT
ul. Piłsudskiego 10, 25-700 Międzyrzecz, tel. 22 215 62 72, fax 22 215 62 73

KONCEPCJA URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNA BUDYNKI JEDNORODZINNE W ZABUDOWIE SZEREGOWEJ

DZIAŁKA NUMER 61/62, 61/65 OBRĘB 8 MIASTO KĘTRZYN



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 w s c h o d n i a
r y s . 2


CREO PROJEKT
Usługi Projektowe i Marketing Budowlany mgr inż. Anna Budziewska
ul. Brzeźna 16, 53-700 Wrocław tel. 71 323 111 82 75 fax 807640444

KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA BUDYNKI JEDNORODZINNE W ZABUDOWIE SZEREGOWEJ

DZIAŁKA NUMER 61/62, 61/65 OBRĘB 8 MIASTO KĘTRZYN



Anna Barbara Ułban
mgr inż. architekt
upr. projektant w specjalności
architektonicznej Nr BI/20/90
WM-0134 BO/0237/06



e l e w a c j a z a c h o d n i a
r y s . 3


CREO PROJEKT
Usługi Projektowe i Wzrosty Budowlane mgr inż. Anna Borkowska
ul. Bratowa 38, 32-200 Myślenice tel. 740 332 42 32 tel. 49784844

KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA BUDYNKI JEDNORODZINNE W ZABUDOWIE SZEREGOWEJ

DZIAŁKA NUMER 61/62, 61/65 OBRĘB 8 MIASTO KĘTRZYN



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 o ł u d n i o w a
r y s . 4


CREO PROJEKT
Usługi Projektowe i Nadzory Budowlane mgr inż. Anna Bielecka
ul. Staszica 10, 13-700 Międzybóże, tel. 742 515 82 25, fax 742 515 82 26

KONCEPCJA URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNA BUDYNKI JEDNORODZINNE W ZABUDOWIE SZEREGOWEJ

DZIAŁKA NUMER 61/62, 61/65 OBRĘB 8 MIASTO KĘTRZYN



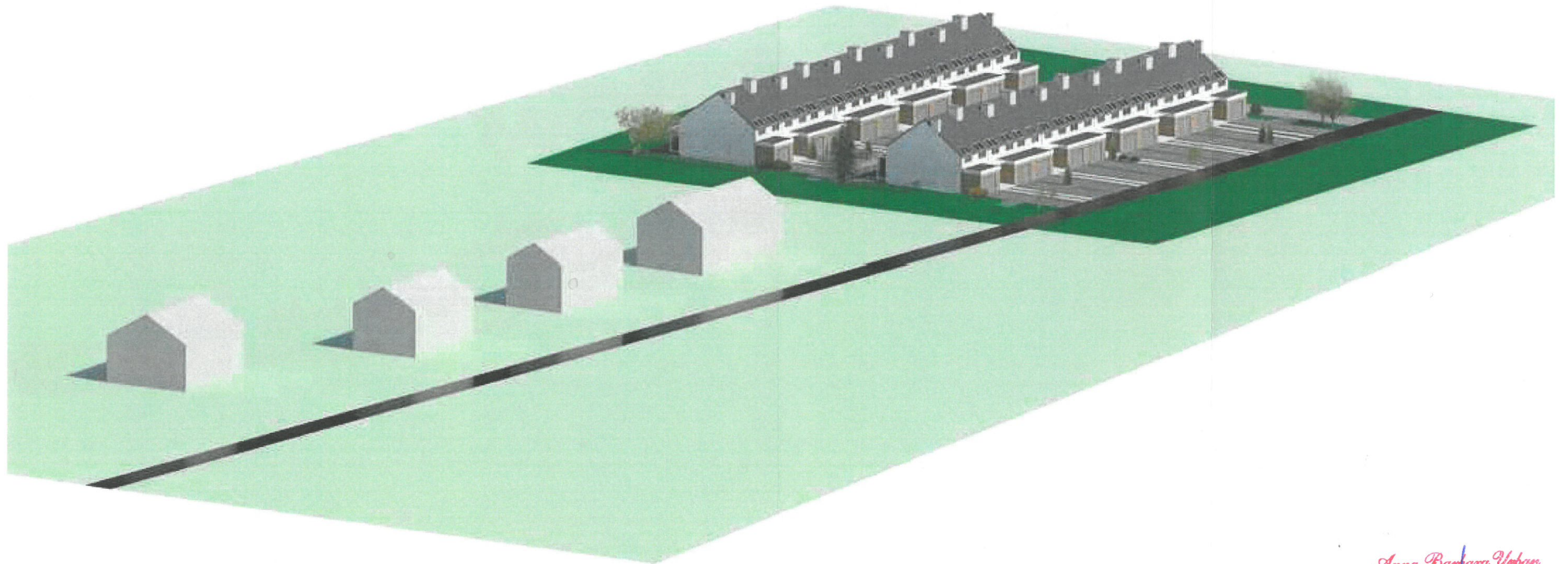
Anna Barbara Ułban
mgr inż. architekt
upr. projektant w specjalności
architektonicznej Nr 81/20/90
WM-0136/BO/0237/08

e l e w a c j a p ó ł n o c n a
r y s . 5


CREO PROJEKT
Usługi Projektowe i Budowlane, mgr inż. Anna Ułbanowska
ul. Sienkiewicza 16, 10-100 Międzyzdroje, tel. 71 722 355 62 72, 71 722 355 62 72

KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA BUDYNKI JEDNORODZINNE W ZABUDOWIE SZEREGOWEJ

DZIAŁKA NUMER 61/62, 61/65 OBRĘB 8 MIASTO KĘTRZYN



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

p o w i ą z a n i e p r z e s t r z e n n e
r y s . 6


CREO PROJEKT
ul. Bystrzyńska 10, 15-700 Międzyzdroje tel. 745 215 42 12 tel. 893400044

KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA BUDYNKI JEDNORODZINNE W ZABUDOWIE SZEREGOWEJ

DZIAŁKA NUMER 61/62, 61/65 OBRĘB 8 MIASTO KĘTRZYN



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

w i z u a l i z a c j a
r y s . 7


CREO PROJEKT
Usługi Projektowe i Nadzory Budowlane mgr inż. Anna Borkowska
ul. Ryńska 14, 23-700 Miedźna tel. 742 233 82 72 fax 742 233 82 73

KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA BUDYNKI JEDNORODZINNE W ZABUDOWIE SZEREGOWEJ

DZIAŁKA NUMER 61/62, 61/65 OBRĘB 8 MIASTO KĘTRZYN



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

w i z u a l i z a c j a
r y s . 8


CREO PROJEKT
ul. Sienkiewicza 10, 05-110 Kętrzyn, tel. 81 735 50 00, fax 81 735 50 01

KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA BUDYNKI JEDNORODZINNE W ZABUDOWIE SZEREGOWEJ

DZIAŁKA NUMER 61/62, 61/65 OBRĘB 8 MIASTO KĘTRZYN

Anna Barbara Urban
mgr inż. architekt
upr. projektant w specjalności
architektonicznej Nr BI/20/90
WM-0135 BO/0237/06



w i z u a l i z a c j a
r y s . 9


CREO PROJEKT
ul. Piłsudskiego 3, 44-100 Rybnik, tel. 71 735 52 72, e-mail: biuro@creoprojekt.pl