

KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA



mgr inż. Paweł Góra
urbanista, posiadający dyplom
ukończenia studiów wyższych
w zakresie gospodarki przestrzennej

BUDYNEK MIESZKALNY WIELORODZINNY Z GARAŻEM PODZIEMNYM, DROGĄ WEWNĘTRZNĄ I MIEJSCAMI PARKINGOWYMI

INWESTOR: **PACHUCKI DEVELOPMENT Sp. z o.o.** 11-300 Biskupiec, ul. Chrobrego 26

ADRES INWESTYCJI dz. nr **604, 605 i 606** położonych w obrębie nr **3**, m. **Biskupiec** przy ul. Aleja Broni

DATA

marzec 2020

OPIS DO KONCEPCJI URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNEJ

1. Funkcja projektowanego budynku mieszkalnego wielorodzinnego:

a) Część mieszkalna:

Na terenie działek nr 604, 605 i 606 położonych w obrębie nr 3 m. Biskupiec przy ul. Aleja Broni projektuje się budynek mieszkalny wielorodzinny, trzykondygnacyjny, gdzie najwyższa kondygnacja jest poddaszem użytkowym z antresolą. Dach wielospadowy (kopertowy) o nachyleniu połaci od 2% (t.j. 1,15°) do 50% (t.j. 26,57°).

Projektowana maksymalna wysokość budynku: 11,95 m.

Szerokość elewacji frontowej budynku: 64,94 m.

Na kondygnacjach naziemnych zlokalizowano 46 mieszkań dostępne z centralnie usytuowanych klatek schodowych.

W budynku znajdują się mieszkania jedno, dwu- i trzypokojowe. Dzięki szkieletowej konstrukcji możliwa jest prosta zamiana pomieszczeń, zmiana lokalizacji ścian działowych lub łączenie mieszkań. Poszczególne mieszkania są zorientowane w sposób zapewniający wszystkim mieszkańcom dobre nasłonecznienie. Zaprojektowano układy mieszkań kierując się wytycznymi Inwestora i preferencjami rynkowymi dla mieszkań deweloperskich – zarówno jeżeli chodzi o powierzchnie jak i rozwiązania szczegółowe. Mieszkania mają w miarę możliwości wydzielone strefy dzienną i nocną, oraz odpowiednią przestrzeń magazynową w postaci wnęk w holach i korytarzach, oraz przy sypialniach. Kuchnie lokowano przy pokojach dziennych, w większości jako aneksy połączone w jedną przestrzeń z pokojem dziennym.

Wszystkie mieszkania posiadają wygodne balkony. Mieszkania na parterze posiadają ogródki prywatne. Mieszkania na poddaszu posiadają antresole.

Budynek będzie w pełni dostępny dla osób niepełnosprawnych. Piony komunikacyjne dla mieszkańców wyposażone są w dźwigi osobowe umożliwiające wjazd osobie na wózku, obsługujący garaż i piętra mieszkalne. Do szerokości wózka dostosowane są szerokości drzwi wejściowych do budynków i do mieszkań. Różnica terenu pokonywana jest za pomocą ciągów pieszych (chodników) o maksymalnym nachyleniu do 5%.

b) Garaż samochodowy:

Usytuowany na jednej kondygnacji podziemnej budynku – mieści 42 miejsca postojowe, pomieszczenia techniczne i komórki lokatorskie. Z poziomu garażu jest dostęp do klatki schodowej poprzez przedsionek. Garaż wyposażony w instalację wentylacyjną.

c) Pomieszczenia techniczne:

Pomieszczenia techniczne zlokalizowano na kondygnacji –1 oraz na parterze.

Przez wszystkie kondygnacje naziemne budynku przebiegają szachty wentylacyjne oraz piony mediów niezbędne dla funkcjonowania budynku.

d) Komórki lokatorskie

Na poziomie kondygnacji -1 zlokalizowano komórki lokatorskie.

2. Zagospodarowania terenu:

Na terenie inwestycji projektuje się:

a) budynek mieszkalny wielorodzinny o powierzchni zabudowy: **1150 m²**;

b) wiatę śmietnikową o powierzchni zabudowy: **22 m²**;

c) utwardzenie terenu na powierzchni **969,18 m²**, w tym:

- powierzchnia chodników: 309 m²;
- powierzchnia dróg: 246,9 m²;
- powierzchnia miejsc postojowych: 125 m²;
- powierzchnia pochylni do garażu: 79 m²;
- powierzchnia tarasów: 110,19 m²;
- powierzchnia murków oporowych: 99,09 m²;

d) powierzchnia biologicznie czynna: **1009,52 m²**.

e) budowę zjazdu na drogę wewnętrzną oznaczoną jako działka nr 610 obręb nr 3 m.

Biskupiec;

f) uzbrojenie terenu w projektowane przyłącza:

- wodociągowe;
- kanalizacyjne;
- elektroenergetyczne;
- gazowe.

3. Układ urbanistyczny zespołu zabudowy i kompozycji architektonicznej:

Budynek mieszkalny wielorodzinny projektuje się w taki sposób, aby stanowił połączenie kompozycyjne pomiędzy sąsiadującą (od wschodu) czterokondygnacyjną zabudową mieszkalną wielorodzinną osiedla „Nowoczesne”, a sąsiednią (od zachodu) dwukondygnacyjną zabudową mieszkalną jednorodzinną.

Budynek projektuje się w celu stworzenia efektywnego i elastycznego środowiska zamieszkania o wysokim standardzie jakościowym i najwyższych walorach architektonicznych. Budynek jest przeznaczony zgodnie z zamierzeniem inwestora jako obiekt mieszkalny, wielorodzinny, w którym główne przestrzenie użytkowe będą użytkowane jako samodzielne mieszkania stanowiące własność ich nabywców usytuowane na wszystkich kondygnacjach nadziemnych.

Trzykondygnacyjny budynek z dachem kopertowym ma formę zwartej bryły o horyzontalnym wyrazie elewacji.

W kondygnacji podziemnej projektuje się garaż na 42 miejsc postojowych dla mieszkańców budynku.

4. Przebieg sieci uzbrojenia terenu oraz dróg publicznych i wewnętrznych

Powiązanie projektowanej inwestycji mieszkaniowej dla działek nr 604, 605 i 606 położonych w obrębie nr 3 m. Biskupiec w oparciu o istniejące i projektowane uzbrojenie wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne i gazowe znajdujące się na działkach graniczących z terenem inwestycji.

Powiązanie komunikacyjne terenu inwestycji z drogą publiczną powiatową nr 1456N (Aleja Broni) poprzez drogę wewnętrzną stanowiącą działkę nr 610 obręb nr 3 m. Biskupiec.

5. Etapy realizacji projektowanej zabudowy.

Realizację projektowanej zabudowy planuje się wykonać w jednym etapie: do końca 2020 r.

6. Powiązania przestrzenne planowanej inwestycji z terenami otaczającymi.

Na terenach sąsiadujących z terenem inwestycji znajdują się w znacznej większości budynki mieszkalne wielorodzinne. Pomimo funkcjonalnej jednorodności,

architektoniczny charakter dzielnicy nie jest spójny. Obok budynków mieszkalnych z lat 70 i 80 ubiegłego wieku z wielkiej płyty z płaskimi dachami występuje zabudowa z początku ubiegłego wieku, z wysokimi dachami spadzistymi oraz bogato dekorowane cegłą elewacyjną – dawne budynki koszar wojskowych, obecnie zaadaptowane na budynki mieszkalne wielorodzinne. Wykusze oraz okna wykuszowe w dachach spadzistych występują w pobliskich zabudowaniach, zarówno tych starszych jak i młodszych.

Budynek został zaprojektowany w taki sposób, aby stanowił połączenie kompozycyjne pomiędzy sąsiadującą (od wschodu) czterokondygnacyjną zabudową mieszkalną wielorodzinną osiedla „Nowoczesne”, a sąsiednią (od zachodu) dwukondygnacyjną zabudową mieszkalną jednorodzinną.

Wobec powyższego zdecydowano zaproponować architekturę możliwie spokojną i nawiązującą do prostoty formy zabudowy współczesnej z elewacjami dekorowanymi płytkami ceramicznymi charakterystycznymi dla zabudowy starszej.

Spis załączników:

- Załącznik nr 1 – Projekt zagospodarowania terenu;
- Załącznik nr 2 – Wizualizacja;
- Załącznik nr 3A – Elewacja zachodnia;
- Załącznik nr 3B – Elewacja wschodnia;
- Załącznik nr 3C – Elewacja Północna;
- Załącznik nr 3D – Elewacja Południowa;
- Załącznik nr 4 – Rzuty budynku klatka 1;
- Załącznik nr 5 - Rzuty budynku klatka 2;
- Załącznik nr 6 – Rzuty garażu i dachu.


mgr inż. Paweł Góra
urbanista, posiadający dyplom
ukończenia studiów wyższych
w zakresie gospodarki przestrzennej