

KONCEPCJA URBANISTYCZNO – ARCHITEKTONICZNA ZESPOŁU ZABUDOWY WIEŁORODZINNEJ

KONCEPCJA URBANISTYCZNO – ARCHITEKTONICZNA

BUDYNEK MIESZKALNY WIEŁORODZINNY Z USŁUGAMI W PARTERZE WRAZ Z NIEZBĘDNYM ZAGOSPODAROWANIEM ORAZ INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ

NA DZIAŁCE NR EWIDENCYJNY 22 W MIEŚCIE STARGARD, OBRĘB 321401_1.0014 STARGARD,
GMINIE STARGARD, POWIECIE STARGARDZKIM, WOJEWÓDZTWIE ZACHODNIOPOMORSKIM



Inwestor:

Platinum Park sp. z o.o.

Zespół projektowy :



MALINOWSKI STUDIO
BIURO ARCHITEKTONICZNE

Miejsce i data opracowania: Stargard, Lipiec 2023

Tymczasowe opracowanie przedstawia ogólny zarys koncepcji planowanej inwestycji. Opracowanie koncepcyjne nie zawiera szczegółowych projektów architektonicznych. Dokument służy do celów informacyjnych i nie może być wykorzystywany do celów budowlanych. Wszelkie zmiany i uzupełnienia należy zgłaszać do Biura Architektonicznego. Dokument jest własnością Biura Architektonicznego i nie może być rozpowszechniany bez zgody Biura Architektonicznego. Działalność Biura Architektonicznego jest zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla M. St. Stargard, KRS 0000000000, NIP 1496 1496 1496 z późniejszymi zmianami.

SPIS TREŚCI KONCEPCJI URBANISTYCZNO – ARCHITEKTONICZNEJ

I. ZAWARTOŚĆ CZĘŚCI OPISOWEJ KONCEPCJI URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNEJ	
1. PRZEDMIOT OPRACOWANIA.....	4
2. LOKALIZACJA INWESTYCJI	4
3. POWIĄZANIA PRZESTRZENNE TERENU OPRACOWANIA	4
4. ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWANIA TERENU.....	4
5. OKREŚLENIE ZMIAN W DOTYCHCZASOWYM SPOSOBIE ZAGOSPODAROWANIA TERENU.....	4
6. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE TERENU	4
7. OBSŁUGA KOMUNIKACYJNA TERENU.....	6
8. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA.....	6
9. UKSZTAŁTOWANIE TERENU I UKŁAD ZIELENI.....	6
10. STRUKTURA FUNKCJONALNA ZABUDOWY.....	6
11. FORMA ARCHITEKTONICZNA ZABUDOWY.....	7
II. KONCEPCJA URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNA - CZĘŚĆ GRAFICZNA	8

ZAWARTOŚĆ CZĘŚCI GRAFICZNEJ KONCEPCJI URBANISTYCZNO – ARCHITEKTONICZNEJ

L.p.	Nr rys.	NAZWA RYSUNKU	SKALA
KONCEPCJA URBANISTYCZNO – ARCHITEKTONICZNA			
1.	6.1	KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA – PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU	1:500
2.	6.2	KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA – PRZEBIEG GŁÓWNYCH ELEMENTÓW SIECI I UZBROJENIA TERENU	1:1000
3.	6.3	KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA – PRZEBIEG GŁÓWNYCH DRÓG PUBLICZNYCH I WEWNĘTRZNYCH	1:500
4.	6.4	KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA – ETAP I	1:500
5.	6.5	KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA – POWIĄZANIA ZEWNĘTRZNE	1:5000
6.	6.6	KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA – ANALIZA WYSOKOŚCI ZABUDOWY	1:5000
7.	6.7	KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA – UKŁAD URBANISTYCZNY ZESPOŁÓW ZABUDOWY I KONCEPCJI ARCHITEKTONICZNEJ	Bez skali
8.	6.8	KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA – SCHEMATY FUNKCJONALNE ZABUDOWY	1:300

Niniejsze opracowanie przedstawia ogólny założenia i koncepcję planowanej inwestycji. Opracowanie koncepcyjne nie zawiera rozwiązań projektowych, które zostaną opracowane na etapie sporządzenia projektu budowlanego – zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz sztuką budowlaną. Ze względu na ogólny charakter niniejsza koncepcja nie może stanowić elementu uchwały, o której jest mowa w art. 21 Ustawy o ułatwieniach w przygotowywaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. 2015 poz. 1496 z późniejszymi zmianami).

KONCEPCJA URBANISTYCZNO – ARCHITEKTONICZNA ZESPOŁU ZABUDOWY WIELORODZINNEJ

9.	6.9	KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA – WIZUALIZACJE PROPONOWANEJ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU	Bez skali
10.	6.10	KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA – WIZUALIZACJE PROPONOWANEJ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU	Bez skali

III. DOKUMENTY DOŁĄCZONE DO KONCEPCJI URBANISTYCZNO – ARCHITEKTONICZNEJ19

1.	Zapewnienie o możliwości przyjęcia nowych uczniów do szkoły podstawowej oraz nowych dzieci do przedszkola
2.	Zapewnienie Miejskiego Przedsiębiorstwa Gospodarki Komunalnej dotycząca zapewnienia dostaw wody oraz odbioru ścieków dla planowanej inwestycji
3.	Pismo Enea Operator dotyczące zapewnienia dostaw energii elektrycznej do planowanej inwestycji
4.	Pismo Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej w Stargardzie dotycząca zapewnienia dostaw energii do planowanej inwestycji

I. ZAWARTOŚĆ CZĘŚCI OPISOWEJ KONCEPCJI URBANISTYCZNO – ARCHITEKTONICZNEJ

1. PRZEDMIOT OPRACOWANIA

Przedmiotem opracowania jest koncepcja urbanistyczno-architektoniczna budynku mieszkalnego wielorodzinnego na terenie wydzielonym z działki o nr ewidencyjnym 22 z obrębu 321401_1.0014 Stargard, zlokalizowanego w mieście Stargard, gminie Stargard, województwie Zachodniopomorskim. Koncepcja zakłada powstanie 1 budynku mieszkalnego wielorodzinnego, niezbędnego zagospodarowania oraz infrastruktury technicznej, potrzebnej do funkcjonowania zabudowy wielorodzinnej.

2. LOKALIZACJA INWESTYCJI

Inwestycja zlokalizowana jest w północnej części działki o nr ewid. 22 w mieście Stargard na dawnych terenach kolejowo- produkcyjno – składowych, należących dawniej do Przedsiębiorstwa Napraw i Infrastruktury. Teren znajduje się w południowej części miasta przy ul. Broniewskiego – drodze wojewódzkiej 106 łączącej teren z centrum miasta Stargard i biegnącej w kierunku Pyrzyc. W bezpośrednim sąsiedztwie terenu opracowania znajduje się Osiedle Pyrzyckie.

3. POWIĄZANIA PRZESTRZENNE TERENU OPRACOWANIA

W bezpośrednim sąsiedztwie terenu objętego koncepcją znajduje się największe pod względem powierzchni osiedle w Stargardzie – Osiedle Pyrzyckie. Zabudową dominującą na okolicznych terenach jest zabudowa mieszkalna z dopuszczeniem usług. Pobliskie osiedle ze względu na swoją wielkość posiada większość funkcji potrzebnych do samodzielnego funkcjonowania osiedli takich jak Szkoła Podstawowa nr 6, przedszkole czy publiczne tereny rekreacyjne i sportowe.

Wysokość okolicznej zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej waha się od III do V kondygnacji. W sąsiedztwie znajduje się również zabudowa jednorodzinna, nieprzekraczająca II kondygnacji. W promieniu 250 m od terenu objętego opracowaniem znajduje się nowo wybudowane osiedle mieszkalne wielorodzinne o wysokości IV kondygnacji, co uznaje się za wyznacznik wysokości projektowanych w koncepcji budynków.

Obsługa komunikacyjna terenu została założona z ulicy Heleny Żybułtowskiej, która to łączy się z drogą wojewódzką 106 – ul. Władysława Broniewskiego – łączącą teren opracowania z centrum miasta. Ul. Władysława Broniewskiego jako jedna z głównych arterii komunikacyjnych, jest przystosowana do ruchu kołowego, pieszego oraz rowerowego. Wzdłuż ul. Broniewskiego, w bezpośrednim sąsiedztwie terenu opracowania znajdują się przystanki komunikacji miejskiej.

4. ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Teren objęty opracowaniem jest częścią dawnych terenów kolejowo - produkcyjno – składowych, należących dawniej do Przedsiębiorstwa Napraw i Infrastruktury. Aktualnie na terenie opracowania znajdują się jednokondygnacyjne budynki inwentarskie, nieczynna infrastruktura kolejowa oraz utwardzenia. Wszystkie istniejące elementy infrastruktury i budynki zostały przeznaczone w koncepcji do usunięcia.

5. OKREŚLENIE ZMIAN W DOTYCHCZASOWYM SPOSOBIE ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Istniejące obiekty kubaturowe zostały przeznaczone do rozbiórki, podobnie jak pozostałości infrastruktury kolejowej oraz utwardzenia. Powstałe w ramach koncepcji zagospodarowanie terenu nie zmienia znacząco istniejącego ukształtowania terenu ani stosunków wodnych na terenie.

Projektowane zagospodarowanie terenu zakłada powstanie nowych utwardzeń oraz nasadzenia zieleni niskiej, średniowysokiej i wysokiej.

6. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE TERENU

Koncepcja zakłada transformację terenów post-przemysłowych na nowoczesny zespół zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej.

W niniejszym opracowaniu przedstawiono ogólny zakres i koncepcję planowanej inwestycji. Opracowanie koncepcyjne nie zawiera rozwiązań projektowych. Koncepcja została opracowana na etapie sporządzenia projektu studium – zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz sztuką budowlaną. Ze względu na ogólny charakter niniejszej koncepcji niektóre dane i elementy zostały w niektórych miejscach uproszczone. Wszelkie dane i elementy zostały uproszczone w celu przedstawienia ogólnego obrazu inwestycji. Wszelkie dane i elementy zostały uproszczone w celu przedstawienia ogólnego obrazu inwestycji. Wszelkie dane i elementy zostały uproszczone w celu przedstawienia ogólnego obrazu inwestycji.

Projektuje się nowe utwardzenia w tym :

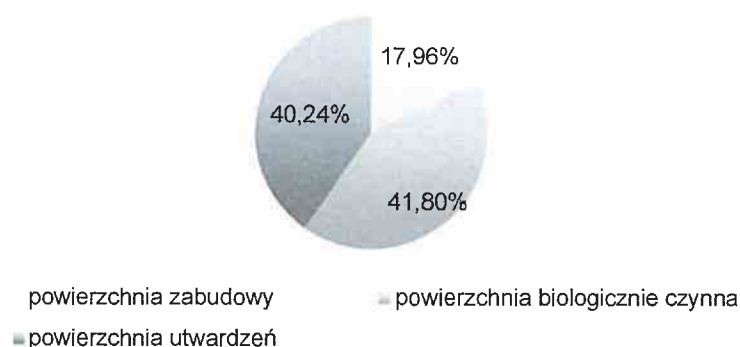
- a) wjazd na teren z ul. Heleny Żybułowskiej
- b) drogę wewnętrzną na osiedlu, stanowiącą dojazd do budynku i miejsc parkingowych oraz działającą jako droga pożarowa
- c) miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości wymaganej przepisami odrębnymi
- d) utwardzone dojścia do budynków
- e) drogę rowerową
- f) plac zabaw dla dzieci

Koncepcja przewiduje również nowe nasadzenia zieleni niskiej, średniowysokiej i wysokiej. Zakłada się udział w zagospodarowaniu terenu powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 40% powierzchni terenu opracowania.

Tab. 1. Powierzchnie elementów zagospodarowania terenu

Powierzchnia działki nr 22	233 880 m ²
Powierzchnia terenu opracowania	6 410 m ²
Powierzchnia terenu elementarnego MW/U1	3 062 m ²
Powierzchnia terenu elementarnego KG (droga główna)	1 580 m ²
Powierzchnia terenu elementarnego KD.1 (droga dojazdowa)	1768 m ²
Powierzchnia terenu elementarnego MW/U2	Poza opracowaniem
Powierzchnia zabudowy	550 m ² tj. ok. 17,96 % powierzchni terenu elementarnego
Dojścia do budynków, chodniki	380 m ²
Droga wewnętrzna	572 m ²
Miejsca postojowe/inne utwardzenia	280 m ²
Powierzchnia utwardzeń razem	1 232 m ² tj. ok. 40,24 % powierzchni terenu elementarnego
Zieleń niska urządzona (publiczna)	837 m ²
Ogródki lokali mieszkalnych (prywatna)	443 m ²
Powierzchnia biologicznie czynna razem	1 280 m ² tj. ok. 41,80 % powierzchni terenu elementarnego

Zakres procentowy elementów zagospodarowania



Podane wartości mogą ulec zmianie na etapie projektu budowlanego.

Niniejsze opracowanie przedstawia ogólne założenia i koncepcję planowanej inwestycji. Opisanie koncepcyjne nie zawiera rozwiązań projektowych, które zostaną opracowane na etapie sporządzenia projektu budowlanego - zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz sztuką budowlaną. Ze względu na ogólny charakter niniejsza koncepcja nie może stanowić elementu uchwały o której jest mowa w art. 2 Ustawy o ułatwieniach w przygotowywaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. 2015 poz. 1495 z późniejszymi zmianami).

7. OBSŁUGA KOMUNIKACYJNA TERENU

Obsługa komunikacyjna terenu opracowania z ul. Heleny Żybułtowskiej za pomocą projektowanego zjazdu. Dojazd do budynku oraz miejsc postojowych zapewniony jest przez drogę wewnętrzną. Droga wewnętrzna oraz miejsca postojowe skomunikowane są z wejściami do budynku za pomocą utwardzonych ciągów pieszych.

Na terenie objętym inwestycją zakłada się powstanie ok. 78 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, z czego 54 m.p. przeznaczone są dla mieszkańców projektowanego budynku mieszkalnego wielorodzinnego, spełniając wymagania zawarte w lokalnych standardach urbanistycznych miasta Stargard. 18 m. p. zlokalizowanych jest w granicach planowanego terenu elementarnego WM/U1, a 60 m.p. w pasie drogowym. Wymagana ilość miejsc postojowych jest zależna od ilości projektowanych mieszkań i może ulec zmianie na etapie projektu budowlanego.

Wskaźnik ilości miejsc parkingowych:

1,5 miejsca postojowego na jednostkę mieszkalną

1 miejsce postojowe na każde zaczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług

8. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

Projektowany obiekt budowlany zostanie wyposażony w instalację wodociagową, kanalizację sanitarną, instalację elektryczną oraz instalację centralnego ogrzewania. W koncepcji przedstawiono proponowany przebieg uzbrojenia terenu, który może ulec zmianie na etapie opracowywania projektu budowlanego.

9. UKSZTAŁTOWANIE TERENU I UKŁAD ZIELENI

Koncepcja zakłada płaskie ukształtowanie terenu dopasowane do istniejących wysokości. Projektuje się nasadzenia zieleni niskiej pomiędzy budynkami i systemem ciągów pieszych oraz nasadzenia zieleni wysokiej, stanowiącej bufor zielony dla głównych ciągów komunikacyjnych.

10. STRUKTURA FUNKCJONALNA ZABUDOWY

Koncepcja zakłada powstanie jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego, czterokondygnacyjnego.

W budynku zakłada się:

- a) częściowe podpiwniczenie, w którym znajdować się będzie część techniczna z komórkami lokatorskimi
- b) parter mieszkalny z częścią wejściową

Na parterze budynku wydzielono wstępnie 9 mieszkań, posiadających zewnętrzne ogródki,

- c) kondygnację mieszkalną powtarzalną

Na każdej z trzech kondygnacji powtarzalnych mieszkalnych na etapie koncepcji wydzielono 9 mieszkań, z których każde dostępne jest z wewnętrznej komunikacji oraz posiada zewnętrzny balkon.

- d) wewnętrzną komunikację

Wewnętrzna komunikacja w budynku odbywa się za pomocą wewnętrznych korytarzy, klatki schodowej oraz dźwigu osobowego przystosowanego do użytku przez osoby niepełnosprawne.

W koncepcji wydzielono mieszkania 1, 2 i 3 pokojowe. W sumie w budynku zgodnie z koncepcją zlokalizowano razem ok. 36 mieszkań.

Projektowana ilość mieszkań może ulec zmianie na etapie projektu budowlanego.

Niniejsze opracowanie przedstawia uproszczone założenia i koncepcję planowanej inwestycji. Opracowanie koncepcyjne nie zawiera rozwiązań projektowych. Koncepcja jest opracowana na podstawie danych i założeń, które mogą ulec zmianie w trakcie realizacji projektu budowlanego – zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz sztuką budowlaną. Ze względu na ogólny charakter niniejsza koncepcja nie może stanowić elementu umowy, o której mowa w art. 6 Ustawy o systemach wdrożeniowych i realizacji inwestycji w zakresie budownictwa mieszkaniowego z dnia 11.01.2018 r. (Dz. U. 2018 poz. 1496 z późniejszymi zmianami).

11. FORMA ARCHITEKTONICZNA ZABUDOWY

Koncepcja zakłada powstanie budynku czterokondygnacyjnego o wysokości nieprzekraczającej 14m. Założenie urbanistyczne składa się z prostej bryły – na planie prostokąta. Jest to jednoklatkowy budynek, zaprojektowany na rzucie prostokąta, posiadający prostą formę i płaski dach. Kolorystykę obiektu zaprojektowano w naturalnych kolorach w odcieniach szarości oraz bieli.

Tab. 2. Charakterystyczne parametry zabudowy

Powierzchnia zabudowy	550 m² tj. ok. 17,96 % powierzchni terenu elementarnego
Ilość mieszkań	36
Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych	
Ilość kondygnacji	4
Wysokość budynku	13,62 m
Długość elewacji frontowej	32,00 m

Podane wartości mogą ulec zmianie na etapie projektu budowlanego.

