



**kaminski
bojarowicz
architekci**

KAMIŃSKI BOJAROWICZ ARCHITEKCI SP. Z O.O.

25-646 KIELCE ul.1 MAJA 191 lok.213

KRS: 0001047354 NIP: 9592063908

+48 41 3415245 kb@architekci.kielce.pl

KONCEPCJA URBANISTYCZNO – ARCHITEKTONICZNA

NAZWA INWESTYCJI

BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO Z WYODRĘBNIONĄ CZĘŚCIĄ USŁUGOWĄ
ORAZ NIEZBĘDNĄ INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ NA DZIAŁKACH NR EWID. 51/1 I 51/2
PRZY ULICY PANORAMICZNEJ/CZARNOWSKIEJ W KIELCACH

ADRES INWESTYCJI

ul. Czarnowska 17, 25-501 Kielce

INWESTOR

ROMANTICA SP. Z O.O.
al. IX Wieków Kielc 6/37, 25-516 Kielce

OPRACOWANIE

KAMIŃSKI BOJAROWICZ ARCHITEKCI SP. Z O.O.
COPYRIGHT © 2020-2024 WSZELKIE PRAWA ZASTRZEŻONE

SPIS ZAWARTOŚCI:

	<i>strona:</i>
KARTA TYTUŁOWA	1
SPIS ZAWARTOSCI	2
I. CZĘŚĆ OPISOWA	
PRZEDMIOT I PODSTAWA OPRACOWANIA	3
UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ FUNKCJONALNO – PRZESTRZENNYCH	3
CHARAKTERYSTYCZNE PARAMETRY PLANOWANEJ INWESTYCJI	5
ZAŁOŻENIA MATERIAŁOWO-TECHNICZNE	5
POZOSTAŁE INFORMACJE	6
II. CZĘŚĆ GRAFICZNA	
01 KONCEPCJA ZAGOSPODAROWANIA TERENU	7
02 SCHEMAT RZUTU PARTERU /kondygnacja 1	8
03 SCHEMAT RZUTU PIĘTER I-IV /kondygnacje 2-5	9
04 SCHEMAT RZUTU PIĘTER V-XX /kondygnacje 6-21	10
05 SCHEMAT RZUTU DACHÓW /bilans powierzchni	11
06 SCHEMAT PRZEKROJU	12
07 ROZWIĄZANIA ELEWACYJNA /fasada dekoracyjna	13
08 WIZUALIZACJA – widok ogólny z lotu ptaka	14
09 WIZUALIZACJA – widok z ulicy CZARNOWSKIEJ (od zachodu)	15
10 WIZUALIZACJA – widok z ulicy CZARNOWSKIEJ (od wschodu)	16
11 WIZUALIZACJA – widok z ulicy PANORAMICZNEJ	17
III. ZAŁĄCZNIKI	
1a zaświadczenie o członkostwie współautora koncepcji w izbie samorządu zawodowego architektów	
1b zaświadczenie o członkostwie współautora koncepcji w izbie samorządu zawodowego architektów	
2a kopia uprawnień potwierdzająca posiadanie wymaganych uprawnień budowlanych	
2b kopia uprawnień potwierdzająca posiadanie wymaganych uprawnień budowlanych	
3 analiza obszaru oddziaływania inwestycji	
4 analiza powiązań	

1. PRZEDMIOT I PODSTAWA OPRACOWANIA

Przedmiotem opracowania jest urbanistyczno – architektoniczna koncepcja zagospodarowania terenu oraz budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z wyodrębnioną częścią usługową oraz niezbędną infrastrukturą techniczną na działkach nr ewid. 51/1 i 51/2 przy ulicy Panoramicznej/Czarnowskiej w Kielcach [obręb 0016] wykonana na zlecenie ROMANTICA SP. Z O.O. z siedzibą w Kielcach przy al. IX Wieków Kielc 6/37, na potrzeby wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w trybie ustawy z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

Podstawę opracowania stanowią:

- umowa z Inwestorem;
- ustawa z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących;
- prawo lokalne (w szczególności uchwała nr LVII/1128/2022 [z późniejszymi zmianami] w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie miasta Kielce);
- mapa zasadnicza;
- wizja lokalna terenu inwestycji;
- obowiązujące normy i przepisy techniczno-budowlane (w szczególności ustawa Prawo Budowlane);

2. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ FUNKcjONALNO – PRZESTRZENNYCH

Na potrzeby uzasadnienia przyjętych rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych inwestycji mieszkaniowej, wykonana została analiza w zakresie obszaru oddziaływania inwestycji na tereny sąsiednie (ZAŁĄCZNIK 3) oraz jej powiązań kompozycyjnych, funkcjonalnych, przestrzennych oraz potrzeb w zakresie niezbędnych działań związanych z rewitalizacją terenu inwestycji w kontekście terenów przyległych (ZAŁĄCZNIK 4). W analizie uwzględniono w szczególności lokalizację w kontekście struktury miasta, charakteru zabudowy i najbliższej okolicy, ze szczególnym uwzględnieniem sąsiedniej nieruchomości na której ma być realizowana bliźniacza inwestycji o identycznym charakterze.

W wyniku przeprowadzonych analiz zdecydowano o realizacji inwestycji w formie lokalnej dominanty urbanistycznej powiązanej z gruntowną przebudową okolicznych pasów drogowych powiązanych z ogólnodostępną przestrzenią z preferencją dla ruchu pieszego w nawiązaniu do projektowanych lokali usługowych oraz przestrzeni o charakterze 'woonerfu' kanalizującej istniejące potoki ruchu pieszego.

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

Projektowany obiekt łączy funkcje usługowe i mieszkaniowe. Tak przyjęta struktura funkcjonalna odpowiada charakterowi ścisłego centrum miasta i prestiżowej lokalizacji w bezpośrednim sąsiedztwie dwóch najważniejszych centrów komunikacyjnych tj. dworcowi kolejowemu oraz autobusowemu. W parterze przewiduje się lokalizację lokali handlowych i usługowych (szczególnie pożądane będą lokale gastronomiczne) oraz (częściowo) na niezbędną infrastrukturę techniczną budynku. Kolejne cztery kondygnacje nadziemne zaprojektowano w formule 'mixed-use', gdzie przenikać się mogą funkcje usług biurowych oraz najmu krótkoterminowego z lokalami mieszkalnymi. Kondygnacje wyższe przeznaczone są na lokale mieszkalne. W kondygnacjach podziemnych przewidziany został garaż wielostanowiskowy dla mieszkańców oraz infrastrukturę techniczną i magazynową.

Teren inwestycji zaprojektowano w formie ogólnodostępnego placu publicznego w powiązaniu z przeprojektowanym układem drogowym oraz bliźniaczą zabudową planowaną do realizacji na działkach sąsiednich. Przestrzeń wokół budynku przewidziano jako ogólnodostępną (bez ogrodzeń i barier architektonicznych) wyposażoną w niezbędne elementy małej architektury oraz zieleń towarzyszącą.

2.2 Układ urbanistyczny zabudowy i kompozycji architektonicznej obiektów o funkcji podstawowej

Planowana inwestycja znajduje się w historycznie ukształtowanej zabudowie śródmiejskiej gdzie główną zasadą kompozycyjną wewnątrz urbanistycznych charakteryzuje pierzejowa zabudowa prowadzona wzdłuż ulic poszczególnych kwartałów. Przeważa funkcja mieszkalna uzupełniana lokalami usługowo-handlowymi lokalizowanymi przeważnie na pierwszej kondygnacji nadziemnej kamienic. Bezpośrednie sąsiedztwo ukształtowane zostało w wyniku lokalizacji dworca kolejowego, do którego ciążyła zabudowa miejska rozplanowana wzdłuż ulicy Sienkiewicza. Tereny po jej północnej stronie zostały przekształcone w okresie powojennym wypierając przykolejowy przemysł na rzecz funkcji ogólnomiejskich. Powstała spójna koncepcja urbanistyczna z dominującą bryłą dworca autobusowego uzupełniona budową hotelu oraz trzech jedenastokondygnacyjnych (wolnostojących) budynków mieszkalnych, pawilonów handlowych, budynków biurowych oraz kina wraz z parkingiem. Teren inwestycji (wraz z planowaną po sąsiedzku bliźniaczą inwestycją) stanowi wyłączone z użytkowania kino. W ramach prac koncepcyjnych największym wyzwaniem było uzupełnienie istniejącej (formalnie niespójnej) kompozycji łączącej założenia historyczne i urbanistykę powojennego modernizmu w kontekście wymagających rewitalizacji oficynowej strony zabudowy pierzei Sienkiewicza oraz postępującej dewastacji zabudowy powojennej i jej współczesnych uzupełnień. Zrewitalizowane założenie dworca autobusowego wymaga podjęcia śmiałych działań ukierunkowanych na pilną potrzebę rewitalizacji okolicznej przestrzeni stanowiącej de facto wizytówkę miasta. W odpowiedzi na te potrzeby zaproponowano kompozycję dwóch bliźniaczych budynków wysokościowych o wyraźnie współczesnej architekturze, które stanowiąc mają lokalną dominantę przestrzenną posadowioną w przestrzeni ogólnodostępnego placu kanalizującego okoliczny ruch pieszy do obu dworców i centrum miasta.

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

Planowana inwestycja posiada niezbędne możliwości przyłączeniowe i zostanie podłączona do sieci infrastruktury zgodnie z wydanymi warunkami technicznymi. Wymagane do prawidłowego funkcjonowania inwestycji media zlokalizowane są w pasie drogowym ulic Czarnowskiej i Panoramicznej na wysokości przedmiotowej nieruchomości. Ich przebudowa realizowana będzie w ramach przebudowy okolicznego układu komunikacyjnego na podstawie umowy z Miejskim Zarządem Dróg w Kielcach.

2.4 Etapy realizacji proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu

Nie zakłada się etapowania realizacji planowanej inwestycji.

2.5 Powiązania przestrzenne planowanej inwestycji z terenami otaczającymi

Inwestycja zlokalizowana w ścisłym śródmieściu Kielc o utrwalonych i zdefiniowanych historycznie cechach i formach zabudowy z bogatą ofertą kulturalną, edukacyjną, handlową, gastronomiczną i rekreacyjną. Bezpośrednio powiązana z terenami okolicznymi poprzez istniejącą sieć dróg publicznych i ciągów pieszych w bliskości węzłowych przystanków komunikacji miejskiej, w bezpośrednim sąsiedztwie dworca kolejowego i autobusowego. W pełni wyposażona w niezbędną infrastrukturę techniczną.

Na potrzeby niniejszej koncepcji opracowano analizę powiązań przestrzennych w kontekście rozmieszczenia poszczególnych funkcji w otoczeniu (w tym m.in. uzasadnienie lokalizacji lokalnej dominanty urbanistycznej), kształtowania powiązań z terenami sąsiednimi (określenie powiązań przestrzennych, środowiskowych, krajobrazowych i kompozycyjnych) wraz z analizą istniejącego układu komunikacji kołowej i pieszej oraz sposobu wpisania się planowanej inwestycji w planowane działania rewitalizacyjne.

Analiza stanowi ZAŁĄCZNIK 4 do niniejszej koncepcji.

3. CHARAKTERYSTYCZNE PARAMETRY PLANOWANEJ INWESTYCJI

Klasyfikacja (PKOB)		1122
Kategoria budynku:		
	funkcja podstawowa – budynek mieszkalny, wielorodzinny	XIII
	funkcja uzupełniająca – m.in. biura/handel/usługi/gastronomia (5-20% pow. użytkowej funkcji podstawowej)	XVI/XVII
Powierzchnia terenu w granicach inwestycji		1939 m ²
Powierzchnia zabudowy (orientacyjna)		ok. 1 245.5 m ²
Powierzchnia biologicznie czynna		min. 242.38 m ²
Grupa wysokościowa – budynek wysokościowy		WW
Ilość kondygnacji nadziemnych / wysokość budynku		21
Ilość kondygnacji podziemnych		od 2 do 3
Kubatura części nadziemnej (orientacyjna)		~62 000 m ³
Geometria dachu:	dachy płaskie	do 10°

4. ZAŁOŻENIA MATERIAŁOWO-TECHNICZNE

Planowany budynek stanowić ma funkcjonalną i kompozycyjną całość z planowaną na sąsiedniej nieruchomości bliźniaczą inwestycją tworząc lokalną dominantę przestrzenną. W związku z tym (mimo, że obie inwestycje formalnie stanowią oddzielnie przedsięwzięcia) zakłada się użycie identycznych materiałów elewacyjnych oraz dostosowanie gabarytów zabudowy oraz tektoniki fasady, w sposób pozwalający odczytywać oba obiekty jako jedno założenie kompozycyjne.

Budynek w konstrukcji tradycyjnej (ściany i stropy żelbetowe, wylewane) w układzie trzonowym. Szczegóły techniczne oraz rozwiązania instalacyjne zostaną sprecyzowane na etapie opracowania projektu budowlanego i technicznego w kolejnej fazie realizacji inwestycji.

Zakłada się użycie nowoczesnych i trwałych materiałów elewacyjnych z dominującą przewagą szkła o dużej powierzchni z geometryczną tektoniką dekoracyjnej fasady. Z uwagi na ochronę ptaków należy brać pod uwagę konieczność zastosowania szklenia specjalnego lub zastąpienia go alternatywnymi elementami dekoracyjnymi. Trudno dzisiaj przewidzieć wymagany poziom ochrony ptaków z uwagi na dynamicznie zmieniające się przepisy prawa oraz poziom badań i dostępne technologie. Ostateczna decyzja projektowa dotycząca fasady dekoracyjnej zostanie podjęta po stosownych konsultacjach specjalistycznych. Między innymi przewiduje się możliwość stosowania szkła barwionego, nadruków lub grawerunków, szkła dekoracyjnego oraz innych elementów przeziernych i półprzeziernych (siatki, kratki, blachy cięto-ciągnione i perforowane, lamele, panele dekoracyjne oraz grawerunek laserowy i inne).

Budynek wyposażony będzie w nowoczesne systemy instalacyjno-techniczne. Obsługa komunikacyjna realizowana za pomocą dwóch szybkieżnych wind osobowych zlokalizowanych w głównym trzonie budynku. Ewakuacja za pomocą pojedynczej klatki schodowej. Budynek wyposażony zostanie w niezbędne zabezpieczenia przeciwpożarowe.

Ogrzewanie planuje się realizować w oparciu o ciepło dostarczane przez Miejskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej. Na potrzeby inwestycji realizowana będzie wbudowana stacja transformatorowa.

5.	POZOSTAŁE INFORMACJE
----	-----------------------------

Budynek został przystosowany do użytkowania przez osoby niepełnosprawne (bez barier architektonicznych). Zapewniono wejście do klatki schodowej z poziomu terenu, dostęp do wszystkich kondygnacji za pomocą wind przystosowanych dla osób z niepełnosprawnościami. Miejsce postojowe przeznaczone dla osób korzystających z karty parkingowej zostaną zlokalizowane w garażu podziemnym. Przewidziano możliwość bezpiecznej ewakuacji osób z niepełnosprawnościami z każdej kondygnacji budynku.

Formalnie planowany budynek stanowi zabudowę uzupełniającą strefy śródmieścia – zabudowa śródmiejska w rozumieniu przepisów odrębnych.

W ramach inwestycji zaprojektowany zostanie ogólnodostępny plac o charakterze miejskim, wyposażony w wysokiej jakości meble miejskie oraz zielen dekoracyjną.

Przewiduje się retencjonowanie wody na terenie inwestycji (głównie przy udziale ekstensywnych dachów zielonych).

Przyłączenie budynku do infrastruktury technicznej, zjazdy oraz likwidacja kolizji realizowane będzie w trybie odrębny w ramach przebudowy przylegających do inwestycji pasów drogowych ulic Panoramicznej i Czarnowskiej.

opracowali:



mgr inż. arch. Bartosz Bojarowicz

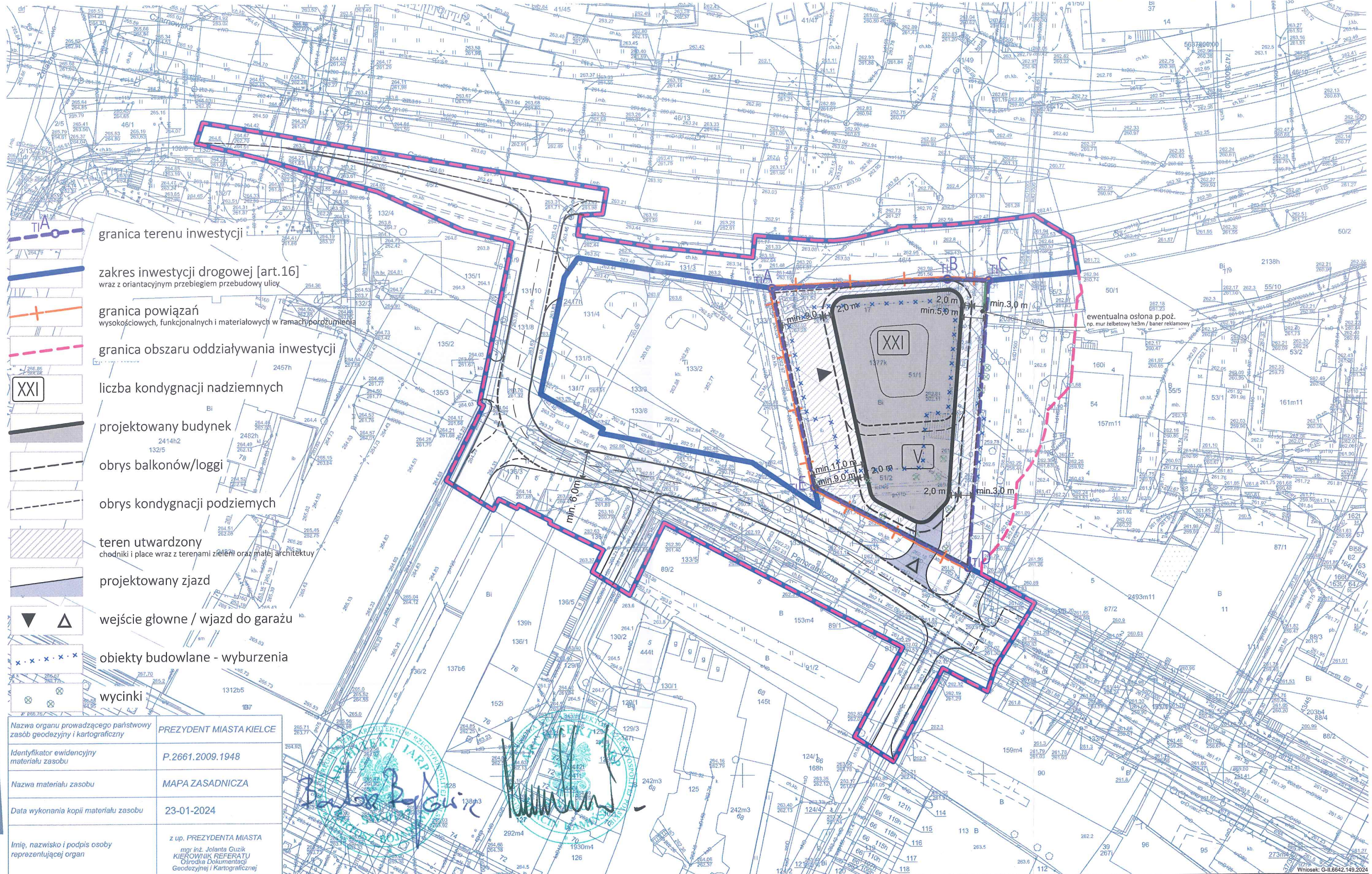




mgr inż. arch. Marcin Kamiński



KONCEPCJA ZAGOSPODAROWANIA TERENU



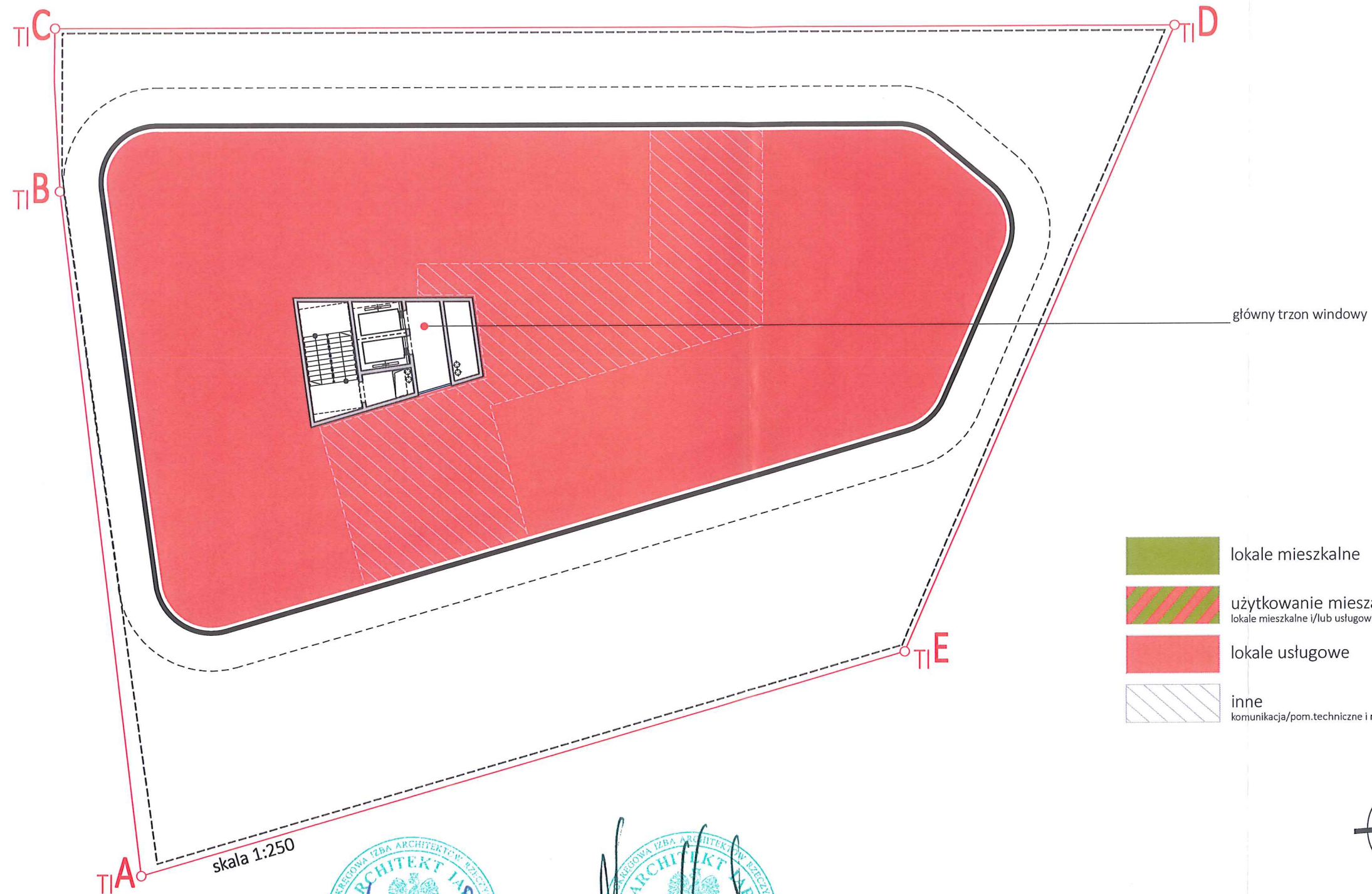
-  granica terenu inwestycji
-  zakres inwestycji drogowej [art.16]
wraz z orientacyjnym przebiegiem przebudowy ulicy
-  granica powiązań
wysokościowych, funkcjonalnych i materiałowych w ramach porozumienia
-  granica obszaru oddziaływania inwestycji
-  liczba kondygnacji nadziemnych
-  projektowany budynek
-  obrys balkonów/loggi
-  obrys kondygnacji podziemnych
-  teren utwardzony
chodniki i place wraz z terenami zieleni oraz małej architektury
-  projektowany zjazd
-  wejście główne / wjazd do garażu
-  obiekty budowlane - wyburzenia
-  wycinki

Nazwa organu prowadzącego państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	PREZYDENT MIASTA KIELCE
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	P.2661.2009.1948
Nazwa materiału zasobu	MAPA ZASADNICZA
Data wykonania kopii materiału zasobu	23-01-2024
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	z up. PREZYDENTA MIASTA mgr inż. Jolanta Guzik KIEROWNIK REFERATU Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej

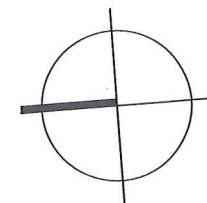
Jolanta Guzik

[Signature]





-  lokale mieszkalne
-  użytkowanie mieszane
lokale mieszkalne i/lub usługowe
-  lokale usługowe
-  inne
komunikacja/pom.techniczne i magazynowe

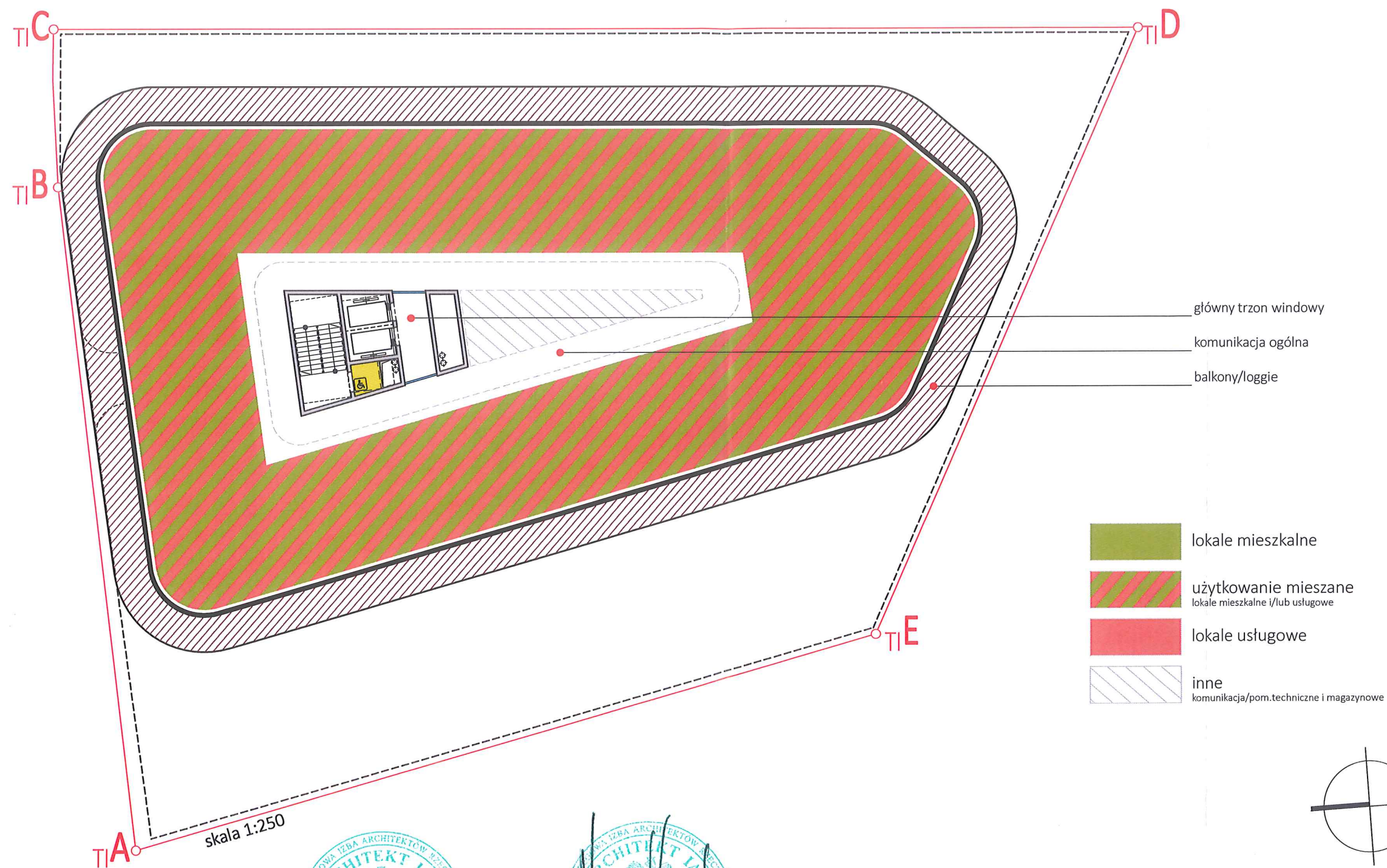


skala 1:250

Bolesław Bojarowicz
 ARCHITEKT IAW
 SW-0137
 SZKOLENIA I WYKONANIE PRAC ARCHITEKTONICZNYCH

Marcin Kamiński
 ARCHITEKT IAW
 SW-0138
 SZKOLENIA I WYKONANIE PRAC ARCHITEKTONICZNYCH

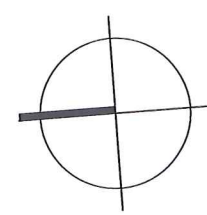


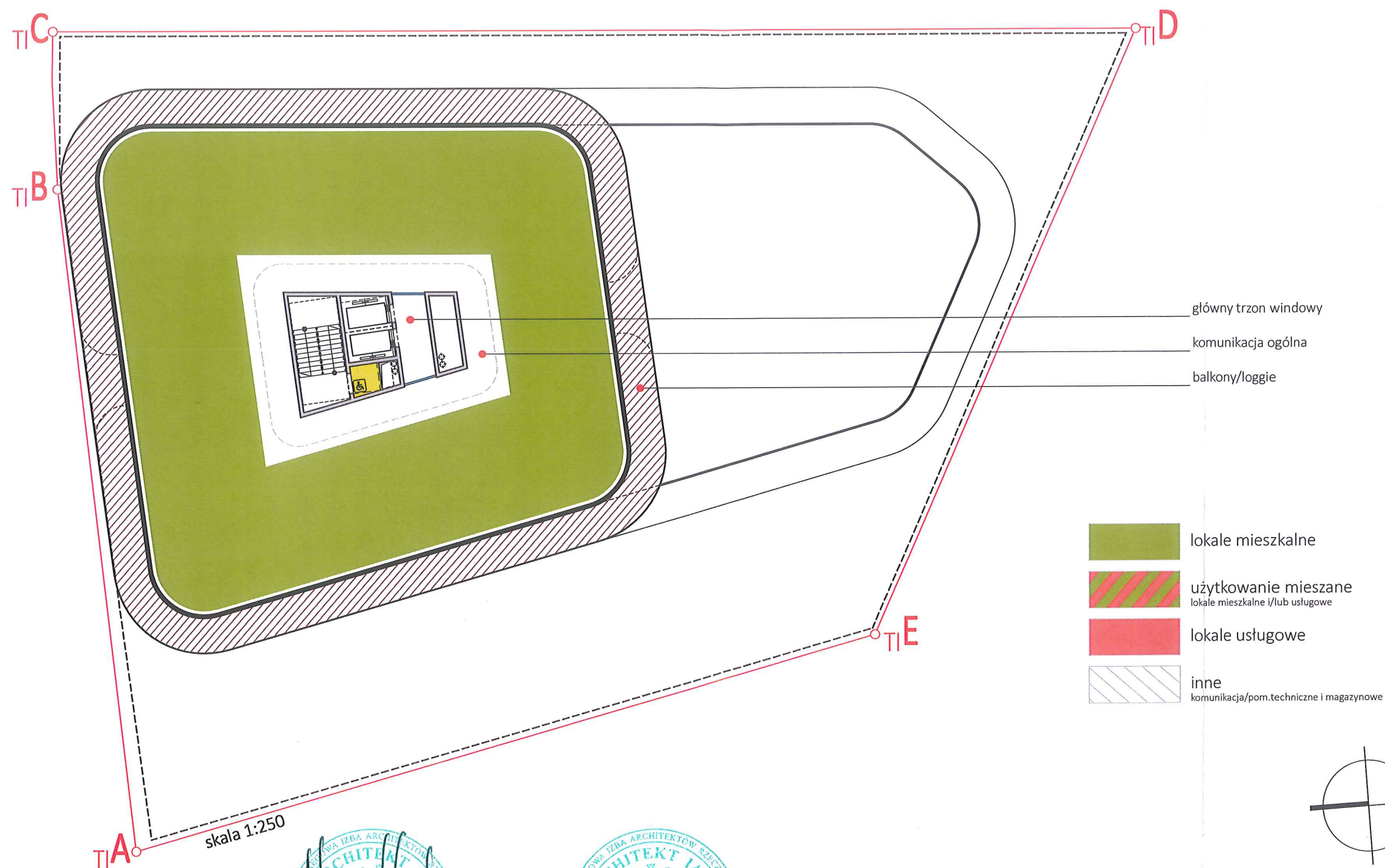


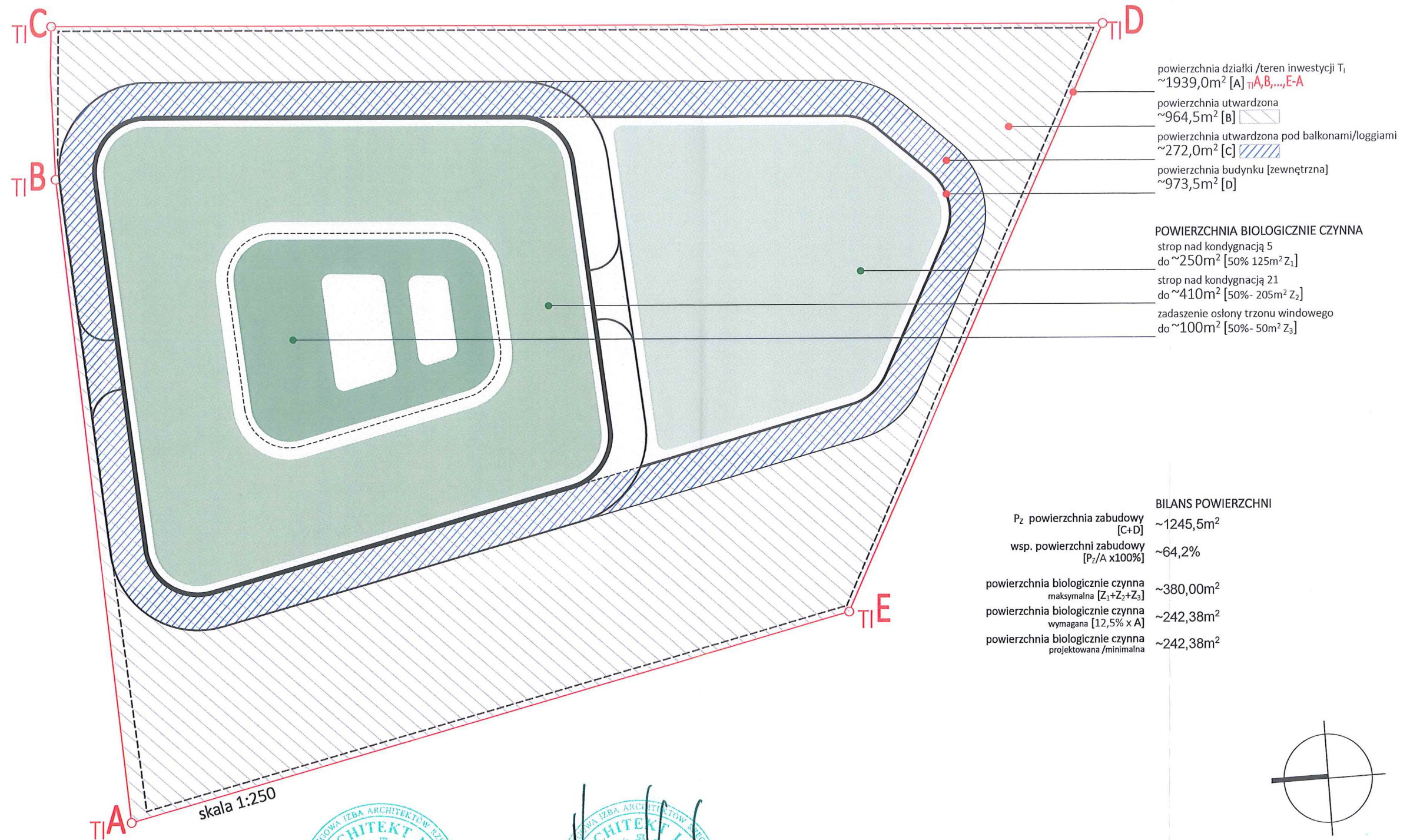
skala 1:250



-  lokale mieszkalne
-  użytkowanie mieszane
lokale mieszkalne i/lub usługowe
-  lokale usługowe
-  inne
komunikacja/pom.techniczne i magazynowe









- powierzchnia działki /teren inwestycji T_1
~1939,0m² [A] $T_1, A, B, \dots, E-A$
- powierzchnia utwardzona
~964,5m² [B]
- powierzchnia utwardzona pod balkonami/loggiami
~272,0m² [C]
- powierzchnia budynku [zewnątrzna]
~973,5m² [D]



- POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNA**
- strop nad kondygnacją 5
do ~250m² [50% 125m² Z_1]
 - strop nad kondygnacją 21
do ~410m² [50%- 205m² Z_2]
 - zadaszenie osłony trzonu windowego
do ~100m² [50%- 50m² Z_3]

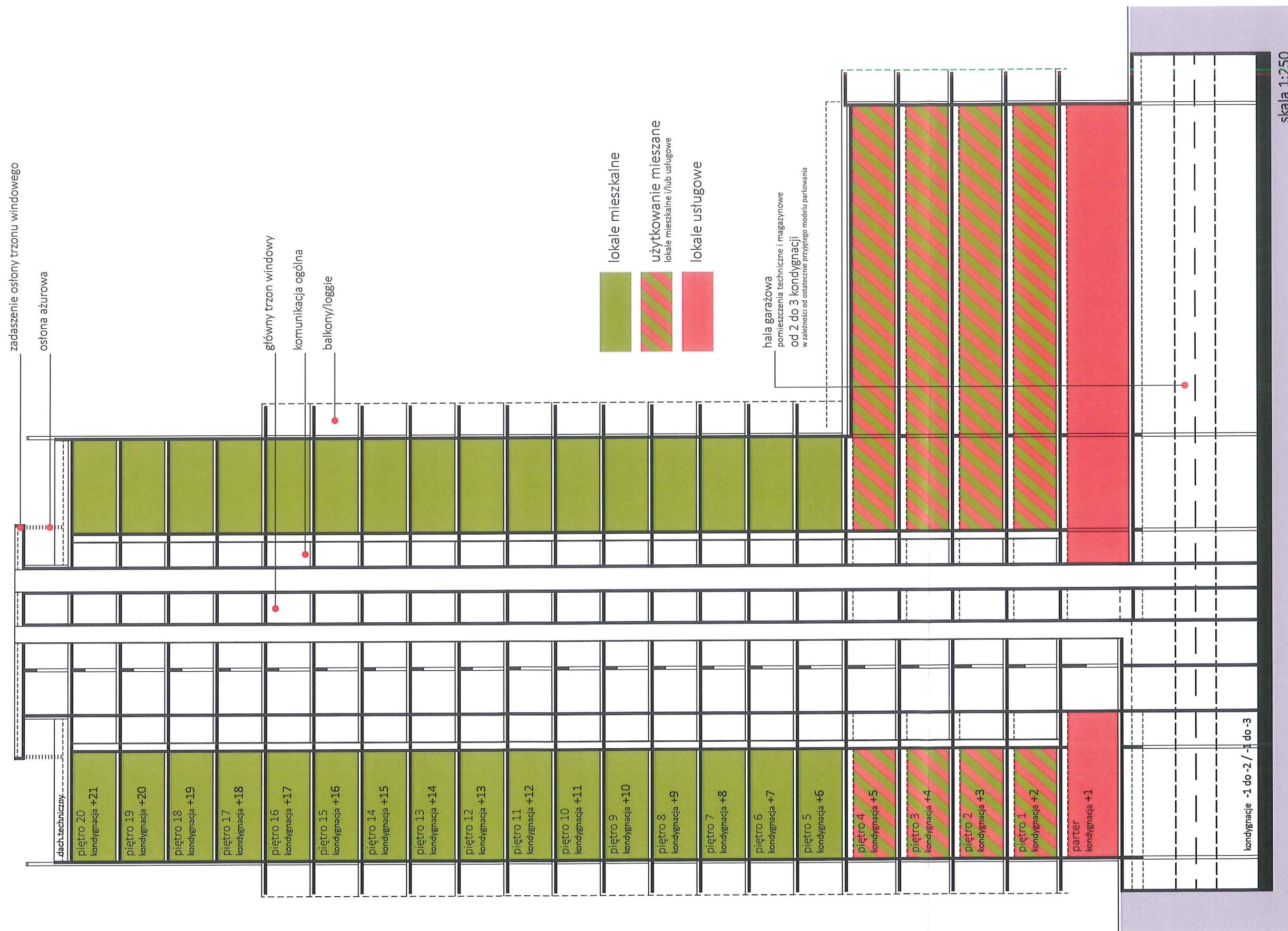
	BILANS POWIERZCHNI
P_2 powierzchnia zabudowy [C+D]	~1245,5m ²
wsp. powierzchni zabudowy [$P_2/A \times 100\%$]	~64,2%
powierzchnia biologicznie czynna maksymalna [$Z_1+Z_2+Z_3$]	~380,00m ²
powierzchnia biologicznie czynna wymagana [12,5% x A]	~242,38m ²
powierzchnia biologicznie czynna projektowana /minimalna	~242,38m ²



skala 1:250



skala 1:250





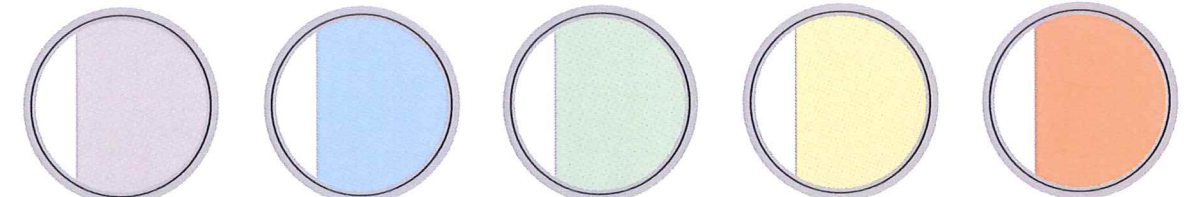
SZKLENIE I ALTERNATYWNE MATERIAŁY FASADY DEKORACYJNEJ

Z uwagi na ochronę ptaków należy brać pod uwagę konieczność zastosowania szklenia specjalnego a nawet zastąpienia go alternatywnymi elementami dekoracyjnymi.

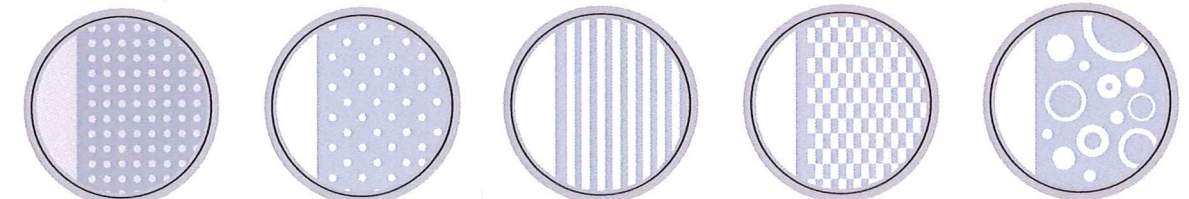
Ostateczna decyzja projektowa dotycząca fasady dekoracyjnej zostanie podjęta po stosownych konsultacjach specjalistycznych.

Między innymi, przewiduje się możliwość stosowania szkła barwionego, nadruków lub grawerunków, szkła dekoracyjnego oraz innych elementów przeziernych i półprzeziernych (siatki, kratki, blachy cięto-ciągnione i perforowane, lamele, panele dekoracyjne oraz grawerunek laserowy i inne).

SZKŁO BARWIONE



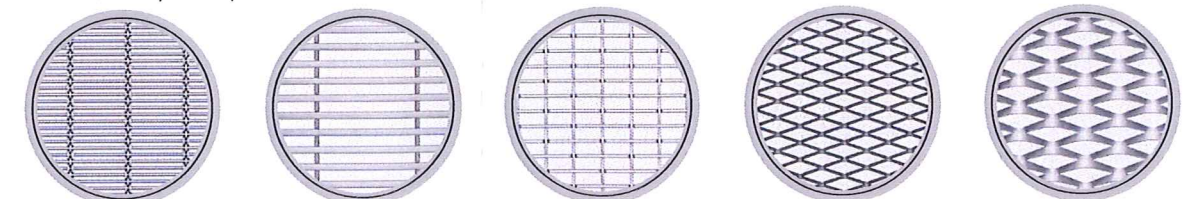
NADRUK / GRAWERUNEK



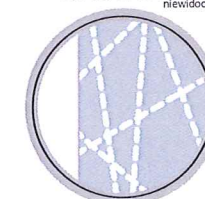
SZKŁO lub TWORZYWA ORNAMENTOWE



LAMELE /SIATKI /KRATKI



GRAWERUNEK LASEROWY
niewidoczny dla ludzkiego oka



BLACHY PERFOROWANE / PANELE DEKORACYJNE / LINKI









RYSUNEK 10

WIZUALIZACJA – widok z ulicy CZARNOWSKIEJ (od wschodu)



COPYRIGHT © KAMIŃSKI BOJAROWICZ ARCHITEKCI sp. z o.o.

CZĘŚĆ GRAFICZNA

BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO Z WYODRĘBNIONĄ CZĘŚCIĄ USŁUGOWĄ ORAZ NIEZBĘDNĄ INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ

strona

ADRES: ul. Czarnowska 17, 25-501 Kielce

FAZA: KONCEPCJA URBANISTYCZNO – ARCHITEKTONICZNA

16/17





**IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Świętokrzyska Okręgowa Rada Izby Architektów RP

ZAŚWIADCZENIE - ORYGINAŁ
(wypis z listy architektów)

Świętokrzyska Okręgowa Rada Izby Architektów RP zaświadcza, że:

mgr inż. arch. Bartosz Jan Bojarowicz

posiadający kwalifikacje zawodowe do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie w specjalności architektonicznej i w zakresie posiadanych uprawnień nr **SW-25/2006**, jest wpisany na listę członków Świętokrzyskiej Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem: **SW-0137**.

Członek czynny od: 27-06-2006 r.

Data i miejsce wygenerowania zaświadczenia: 21-08-2024 r. Kielce.

Zaświadczenie jest ważne do dnia: **30-11-2024 r.**

Podpisano elektronicznie w systemie informatycznym Izby Architektów RP przez:
Alicja Bojarowicz, Sekretarz Okręgowej Rady Izby Architektów RP.

Nr weryfikacyjny zaświadczenia:

SW-0137-D8AY-FY4B-8YB5-2AC3



IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Świętokrzyska Okręgowa Rada Izby Architektów RP

ZAŚWIADCZENIE - ORYGINAŁ
(wypis z listy architektów)

Świętokrzyska Okręgowa Rada Izby Architektów RP zaświadcza, że:

mgr inż.architekt Marcin Kamiński

posiadający kwalifikacje zawodowe do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie w specjalności architektonicznej i w zakresie posiadanych uprawnień nr **SW-26/2006**, jest wpisany na listę członków Świętokrzyskiej Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem: **SW-0138**.

Członek czynny od: 27-06-2006 r.

Data i miejsce wygenerowania zaświadczenia: 21-08-2024 r. Kielce.

Zaświadczenie jest ważne do dnia: **30-11-2024 r.**

Podpisano elektronicznie w systemie informatycznym Izby Architektów RP przez:
Alicja Bojarowicz, Sekretarz Okręgowej Rady Izby Architektów RP.

Nr weryfikacyjny zaświadczenia:

SW-0138-227D-3YBD-E2D1-38YY



**IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

**ŚWIĘTOKRZYSKA OKRĘGOWA IZBA ARCHITEKTÓW
OKRĘGOWA KOMISJA KWALIFIKACYJNA**

L.dz. SWOIA/127/06
ŚOKK/UpB/6/06

Kielce, dnia 2 czerwca 2006r.

DECYZJA

Na podstawie art. 12 ust. 1 pkt 1 i ust. 2, art. 13 ust. 1 pkt 1 i art. 14 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2003 r. Nr 207, poz. 201; dalsze zmiany: Dz. U. z 2004 r. Nr 6 poz. 41, Nr 92, poz.881, Nr 93, poz.888 i Nr 96, poz.959 oraz z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 163, poz. 1362 i 1364 i Nr 169, poz. 1419); art. 11 i 24 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów (Dz. U. z 2001 r. Nr 5, poz. 42, z 2002 r. Nr 23, poz. 221, Nr 153, poz. 1271 i Nr 240 poz. 2052; z 2003 r. Nr 124 poz.1152 i Nr 190, poz. 1864, z 2004 r. Nr 141 poz.1492, oraz z 2005 r. Nr 150, poz.1247), oraz art. 104 i 107 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071; dalsze zmiany: Dz. U. z 2001 r. Nr 49, poz. 509; z 2002 r. Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz.1271 i Nr 169 poz.1387; z 2003 r. Nr 130, poz. 1188, z 2004 r. Nr 162, poz. 1692 oraz z 2005 r. Nr 64, poz. 565 i Nr 78, poz.682)

stwierdza się, że

**Pan magister inżynier architekt
Bartosz Bojarowicz**
ur. 14 maja 1974 r.

posiada odpowiednie wykształcenie techniczne i praktykę zawodową
i otrzymuje

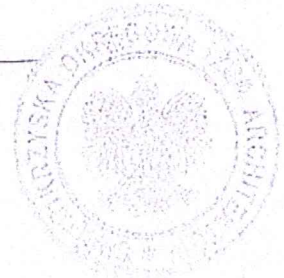
**UPRAWNIENIA BUDOWLANE
Nr ewid. SW – 25/2006**

w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń

Decyzja niniejsza jako uwzględniająca w całości żądanie strony nie wymaga uzasadnienia.

Od decyzji niniejszej przysługuje Panu odwołanie do Krajowej Komisji Kwalifikacyjnej Izby Architektów za pośrednictwem Świętokrzyskiej Okręgowej Komisji Kwalifikacyjnej, w terminie 14 dni od dnia doręczenia niniejszej decyzji.

- | | |
|--------------------------------|-------------------------------|
| 1. Przewodniczący ŚOKK : | arch. Marek Góra |
| 2. Z-ca przewodniczącego ŚOKK: | arch. Piotr Wawrzczak |
| 3. Sekretarz ŚOKK : | arch. Zyta Samborska - Słowik |
| 4. Członek ŚOKK | arch. Jan Folfas |
| 5. Członek ŚOKK | arch. Krystyna Kuźmuk |
| 6. Członek ŚOKK | arch. Włodzimierz Tracz |
| 7. Członek ŚOKK | arch. Jerzy Wójcik |



Otrzymują:

1. Pan Bartosz Bojarowicz, 25-751 Kielce ul. Kryształowa 22/18,
2. Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego, ul. Krucza 38/42, 00-926 Warszawa - w celu wpisania do centralnego rejestru osób posiadających uprawnienia budowlane,
3. Świętokrzyska Okręgowa Rada Izby Architektów: ul. Leonarda 18, 25-304 Kielce,
4. a.a.



IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

ŚWIĘTOKRZYSKA OKRĘGOWA IZBA ARCHITEKTÓW
OKRĘGOWA KOMISJA KWALIFIKACYJNA

L.dz. SWOIA/128/06
ŚOKK/UpB/7/06

Kielce, dnia 2 czerwca 2006r.

DECYZJA

Na podstawie art. 12 ust. 1 pkt 1 i ust. 2, art. 13 ust. 1 pkt 1 i art. 14 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2003 r. Nr 207, poz. 201; dalsze zmiany: Dz. U. z 2004 r. Nr 6 poz. 41, Nr 92, poz.881, Nr 93, poz.888 i Nr 96, poz.959 oraz z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 163, poz. 1362 i 1364 i Nr 169, poz. 1419); art. 11 i 24 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów (Dz. U. z 2001 r. Nr 5, poz. 42, z 2002 r. Nr 23, poz. 221, Nr 153, poz.1271 i Nr 240 poz. 2052; z 2003 r. Nr 124 poz.1152 i Nr 190, poz. 1864, z 2004 r. Nr 141 poz.1492, oraz z 2005 r. Nr 150, poz.1247), oraz art. 104 i 107 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071; dalsze zmiany: Dz. U. z 2001 r. Nr 49, poz. 509; z 2002 r. Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz.1271 i Nr 169 poz.1387; z 2003 r. Nr 130, poz. 1188, z 2004 r. Nr 162, poz. 1692 oraz z 2005 r. Nr 64, poz. 565 i Nr 78, poz.682)

stwierdza się, że

Pan magister inżynier architekt

Marcin Kamiński

ur. 19 lipca 1971 r.

posiada odpowiednie wykształcenie techniczne i praktykę zawodową

i otrzymuje

UPRAWNIENIA BUDOWLANE

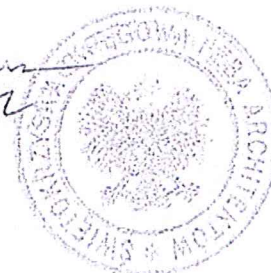
Nr ewid. SW – 26/2006

w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń

Decyzja niniejsza jako uwzględniająca w całości żądanie strony nie wymaga uzasadnienia.

Od decyzji niniejszej przysługuje Panu odwołanie do Krajowej Komisji Kwalifikacyjnej Izby Architektów za pośrednictwem Świętokrzyskiej Okręgowej Komisji Kwalifikacyjnej, w terminie 14 dni od dnia doręczenia niniejszej decyzji.

- | | |
|--------------------------------|-------------------------------|
| 1. Przewodniczący ŚOKK : | arch. Marek Góra |
| 2. Z-ca przewodniczącego ŚOKK: | arch. Piotr Wawrzczak |
| 3. Sekretarz ŚOKK : | arch. Zyta Samborska - Słowik |
| 4. Członek ŚOKK | arch. Jan Folfas |
| 5. Członek ŚOKK | arch. Krystyna Kuźmuk |
| 6. Członek ŚOKK | arch. Włodzimierz Tracz |
| 7. Członek ŚOKK | arch. Jerzy Wójcik |



Otrzymują:

1. Pan Marcin Kamiński, 25-606 Kielce ul. Grochowa 31/58,
2. Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego, ul. Krucza 38/42, 00-926 Warszawa - w celu wpisania do centralnego rejestru osób posiadających uprawnienia budowlane,
3. Świętokrzyska Okręgowa Rada Izby Architektów: ul. Leonarda 18, 25-304 Kielce,
4. a.a.

ANALIZA OBSZARU ODDZIAŁYWANIA INWESTYCJI

NAZWA INWESTYCJI

BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO Z WYODRĘBNIONĄ CZĘŚCIĄ USŁUGOWĄ
ORAZ NIEZBĘDNĄ INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ NA DZIAŁKACH NR EWID. 51/1 I 51/2
PRZY ULICY PANORAMICZNEJ/CZARNOWSKIEJ W KIELCACH

ADRES INWESTYCJI

ul. Czarnowska 17, 25-501 Kielce

INWESTOR

ROMANTICA SP. Z O.O.
al. IX Wieków Kielc 6/37, 25-516 Kielce

OPRACOWANIE

KAMIŃSKI BOJAROWICZ ARCHITEKCI SP. Z O.O.
COPYRIGHT © 2020-2024 WSZELKIE PRAWA ZASTRZEŻONE

I. OBSZAR ODDZIAŁYWANIA INWESTYCJI/OBIEKTU

w rozumieniu przepisów ustawy Prawo Budowlane

art.3 pkt20 „teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zabudowie tego terenu”

Na potrzeby niniejszego opracowania poddano analizie przepisy obowiązujące w zakresie projektowania architektoniczno - budowlanego (lista przeanalizowanych aktów prawnych na końcu opracowania). Wyselekcjonowane przepisy mające zastosowanie do projektowanej inwestycji zestawiono w formie tabelarycznej a najważniejsze przedstawiono również w formie graficznej.

Analizie poddano w szczególności następujące działki/obszary:

- 133/1, 133/2, 133/3, 133/8, 133/10, 131/3, 131/4, 131/5, 131/7
teren bliźniaczej inwestycji kubaturowej od strony zachodniej (obszar 'A')
- 54, 55/5, 55/3, 50/1, 87/1, 87/2
tereny budowlane po wschodniej stronie terenu inwestycji (obszar 'B')
- 89/1, 89/2, 91/1, 91/2, 90
tereny budowlane od strony południowej (obszar 'C')
- ul. Panoramiczna; ul. Czarnowska

1 Ustawa Prawo budowlane

1.1 art. 4 (prawo zabudowy)

BRAK ODDZIAŁYWANIA

Inwestycja nie wprowadza ograniczeń związanych z prawem do zabudowy sąsiednich terenów.

2 Rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie

2.1 § 12 (odległości)

BRAK ODDZIAŁYWANIA

Inwestycja nie wprowadza ograniczeń związanych z prawem do zabudowy sąsiednich terenów

2.2 § 13 (przesłanianie)

WYSTĘPUJE ODDZIAŁYWANIE

jednakże inwestycja nie wprowadza ograniczeń na tych terenach związanych z zapisami § 13 powołanego rozporządzenia.

– obszar 'A'

Planowana jest bliźniacza inwestycja mieszkaniowa. Inwestorzy zawarli porozumienie w sprawie realizacji inwestycji. Obie zaplanowane zostały tak aby się wzajemnie nie ograniczały.

– obszar 'B'

Zabudowany w sposób praktycznie wykluczający usytuowanie nowych budynków bez wyburzenia istniejącej zabudowy i infrastruktury. Ewentualne sytuowanie nowych budynków lub rozbudowa budynków istniejących w odległościach wynikających z § 12 jest możliwa przy odpowiednim ukształtowaniu podziału wewnętrznego. Niemniej wymagało by to likwidacji istniejącego kanału burzowego (zbiorczego), co należy uznać za praktycznie nieprawdopodobne.

W analizie uwzględniono zapisy § 13 ust.4

2.3 § 19, 20 (parkingi)

BRAK ODDZIAŁYWANIA

Inwestycja nie wprowadza ograniczeń na sąsiednich terenach związanych z zapisami § 19 i 20 powołanego rozporządzenia – na terenie inwestycji nie planuje się naziemnych miejsc postojowych.

2.4 § 23.1, 2 (śmiećniki)

BRAK ODDZIAŁYWANIA

Inwestycja nie wprowadza ograniczeń na sąsiednich terenach związanych z zapisami § 23 ust.1 i 2 powołanego rozporządzenia – w ramach inwestycji przewiduje się wbudowane pomieszczenie na odpadki.

2.5 § 60 (naśonecznienie)

WYSTĘPUJE ODDZIAŁYWANIE

Projektowany budynek przez rzut swojego cienia w ciągu roku, z racji swojej wysokości, oddziałuje na znaczną ilość działek na terenach sąsiednich. Zgodnie z zapisami § 60, zapewnienie odpowiedniego naśonecznienia (czyli brak zacieniania) należy badać w określonym przedziale godzinowym w dniach równonocy. Dla wskazanych dni projektowany budynek rzuca teoretyczny cień (dla czasu słonecznego) sięgający:

- od ul. Mielczarskiego (o 7:00),
- do budynku na rogu ulic Okrzei/IX Wieków Kielc (za rondem H. Grudzińskiego) (o 17:00)

Jednak, mimo tak znaczącego zasięgu cienia w skrajnych godzinach, działki budowlane będące w zasięgu oddziaływania nie są ograniczane w związku z zapisami § 60 powołanego rozporządzenia – ograniczenia w mieszkaniach w budynkach mieszkalnych będących w zasięgu oddziaływania nie powodują skrócenia czasu naśonecznienia poniżej wymaganej przepisami wartości (1,5h dla zabudowy śródmiejskiej i 3h poza nią).

Szczególnie wnikliwie zbadano naśonecznienie sąsiedniego budynku po stronie zachodniej. Na podstawie pomiarów geodezyjnych sprawdzone zostało skrajne (wysunięte najdalej w kierunku północnym) okno na kondygnacji parteru dla którego został zapewniony wymagany dla zabudowy śródmiejskiej czas naśonecznienia.

Z obszaru oddziaływania wynikającego z analizy naśonecznienia wyłączono terenu pasów drogowych oraz istniejące budynki niemieszkalne. W obszarze cienia rzuconego nie znajdują się obiekty szkół i przedszkoli. Brak jest też placów zabaw.

§ 271, 272, 273.1 (odległości p.poż.)

WYSTĘPUJE POTENCJALNE ODDZIAŁYWANIE

Potencjalne oddziaływanie dotyczy usytuowanego w granicy terenu inwestycji (po stronie zachodniej, przy pasie drogowym ulicy Czarnowskiej) kiosku ulicznego. Jest to obiekt nietrwale związany z gruntem, usytuowane wbrew przepisom ogólnobudowlanym. W ramach realizacji inwestycji możliwe są różne ścieżki postępowania – od likwidacji w oparciu o kompetencje nadzoru budowlanego, przez porozumienie z właścicielem (i przeniesienie w inne miejsce) oraz zabezpieczenie projektowanego budynku ścianą usytuowaną w granicy działki o odpowiedniej odporności ogniowej (np. w formie pylonu reklamowego).

3 Ustawa o drogach publicznych

3.1 art. 43 (odległości)

BRAK ODDZIAŁYWANIA

inwestycja nie wprowadza ograniczeń w pasach drogowych ulic Czarnowskiej i Panoramicznej – planowana inwestycja jest usytuowana ponad 6m od krawędzi tych ulic (zarówno istniejących jak i projektowanych w ramach zawartej umowy z MZD w Kielcach ws rozbudowy ulicy Panoramicznej).

4 Rozporządzenie w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko

4.1 § 1 (rodzaje przedsięwzięć)

BRAK ODDZIAŁYWANIA

Powierzchnia zabudowy planowanego budynku nie przekracza 2ha, a powierzchnia użytkowa garażu podziemnego (wraz z towarzyszącą mu infrastrukturą) wbudowanego w planowany budynek nie przekracza 1ha.

II. OBSZAR ODDZIAŁYWANIA INWESTYCJI

w rozumieniu ogólnym

UTRWALONE CIĄGI PIESZE

Planowana inwestycja nie wpływa negatywnie na istniejące i utrwalone ciągi piesze. Jednym z głównych aspektów branych pod uwagę przy jej projektowaniu było założenie zachowania przejścia pieszego wzdłuż zachodniej granicy terenu inwestycji które koncentruje ruch pieszego na kierunku Dworzec Autobusowy – ulica Sienkiewicza. W ramach inwestycji planowane jest przekształcenie najbliższego otoczenia w woonerf – obszar o charakterze publicznym z preferencją dla ruchu pieszych, który będzie realizowany w porozumieniu z zarządcą drogi oraz w ramach porozumienia z inwestorem bliźniaczej inwestycji na terenie dawnego parkingu zlikwidowanego kina. Partery obu budynków zostaną w całości przeznaczone pod lokalizację funkcji usługowych (w tym gastronomii), a plac pomiędzy nimi przeznaczony zostanie na przestrzeń ogólnodostępną o wysokich walorach użytkowych.

KOMUNIKACJA KOŁOWA

Aspekty potencjalnego zwiększonego ruchu kołowego związanego z lokalizacją przedmiotowej inwestycji (oraz bliźniaczej inwestycji sąsiedniej) zostały gruntownie przebadane w ramach prowadzonych ustaleń z zarządcą drogi. Opracowana została m.in. analiza ruchu uwzględniająca obie planowane inwestycje. W efekcie inwestorzy podpisali stosowną umowę ws rozbudowy i przebudowy okolicznego układu drogowego. Umowa zawarta została w trybie art.16 ustawy o drogach publicznych. Planowane zmiany skutkować będą minimalizacji negatywnych skutków oddziaływania inwestycji w zakresie komunikacji kołowej oraz pieszej.

ASPEKTY WIDOKOWE i KOMPOZYCYJNE

Kwestie oddziaływania planowanej inwestycji na krajobraz miejski poruszone zostały w ramach opracowanej ANALIZY POWIĄZAŃ (załącznik nr 4). Planowana inwestycja, łącznie z planowaną bliźniaczą inwestycją sąsiednią zaplanowane zostały jako lokalna dominanta urbanistyczna, której oddziaływanie ograniczone jest praktycznie do najbliższego otoczenia.

ZIELEŃ

W ramach inwestycji przewiduje się wycinkę istniejących drzew, która wymusza realizacja parkingu podziemnego oraz warunki gruntowe związane z posadowieniem i realizacją robót budowlanych (posadowienie specjalistyczne - wykopy głębokie). Straty zostaną zrekompensowane przez planowane nasadzenia kompensacyjne realizowane w ramach rozbudowy pasa drogowego ulic Panoramicznej i Czarnowskiej (woonerf).

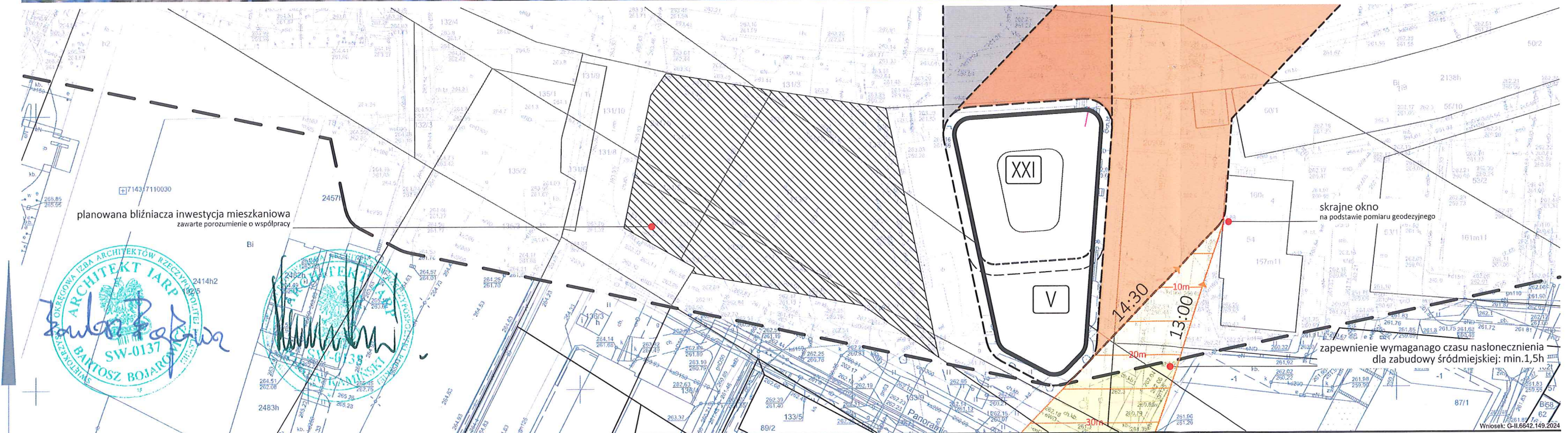
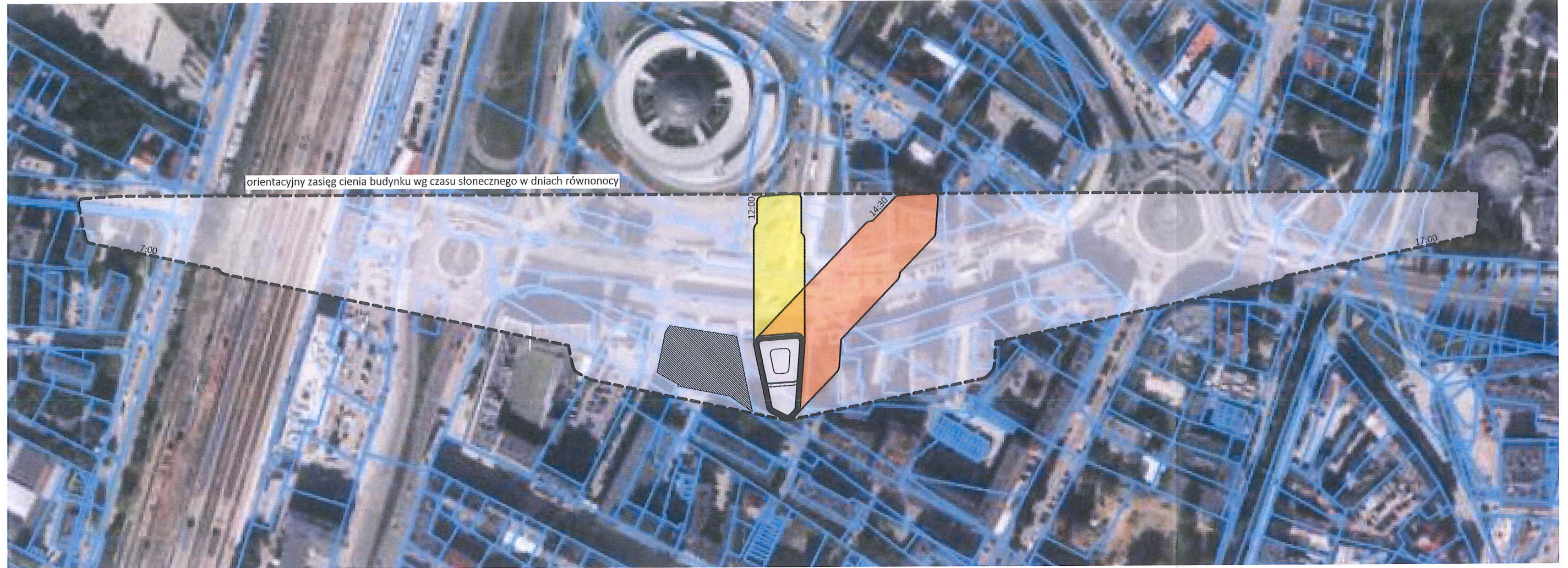
opracowali:

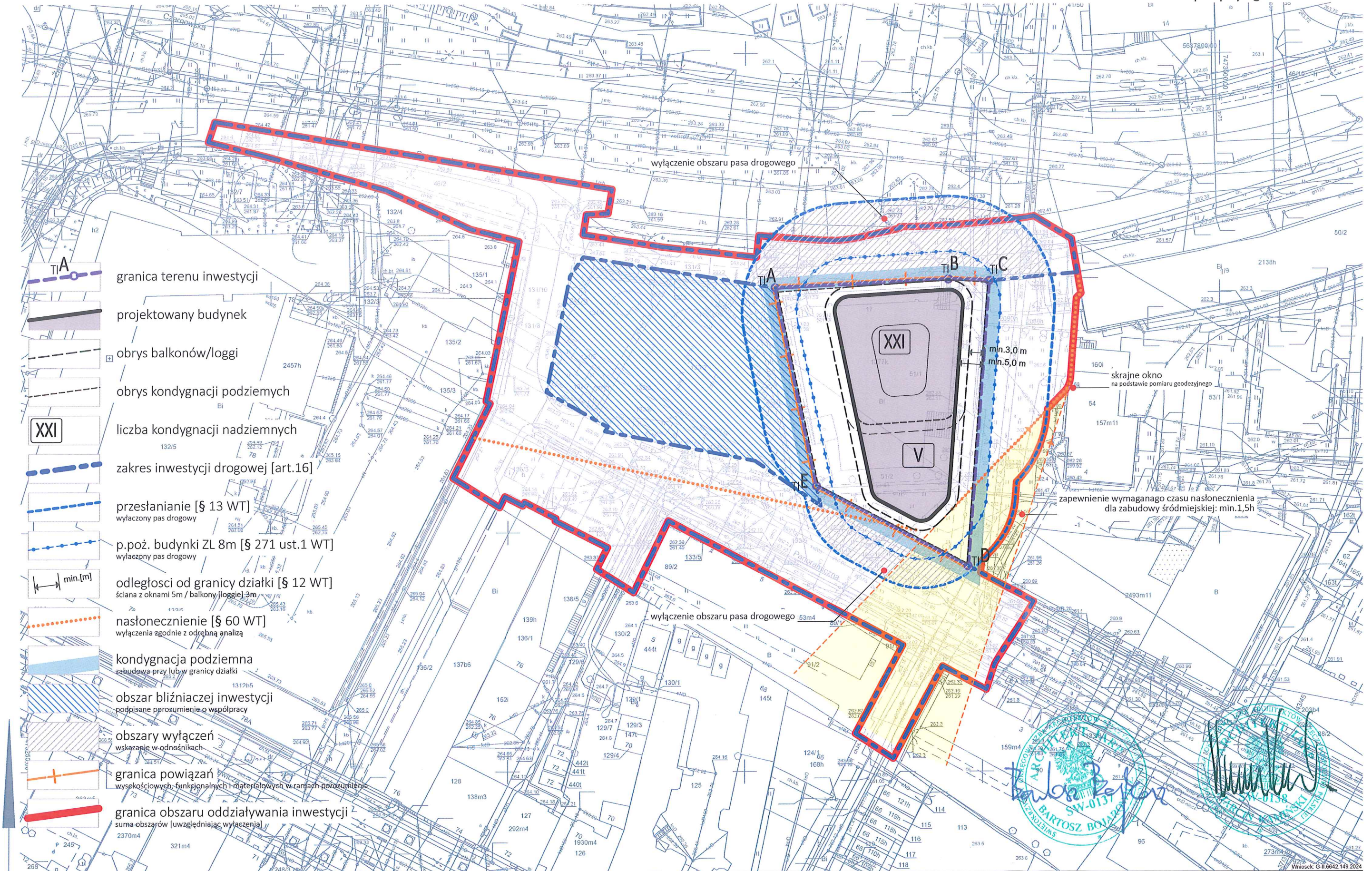

mgr inż. arch. Bartosz Bojarowicz




mgr inż. arch. Marcin Kamiński







ANALIZA POWIĄZAŃ

NAZWA INWESTYCJI

BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO Z WYODRĘBNIONĄ CZĘŚCIĄ USŁUGOWĄ
ORAZ NIEZBĘDNĄ INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ NA DZIAŁKACH NR EWID. 51/1 I 51/2
PRZY ULICY PANORAMICZNEJ/CZARNOWSKIEJ W KIELCACH

ADRES INWESTYCJI

ul. Czarnowska 17, 25-501 Kielce

INWESTOR

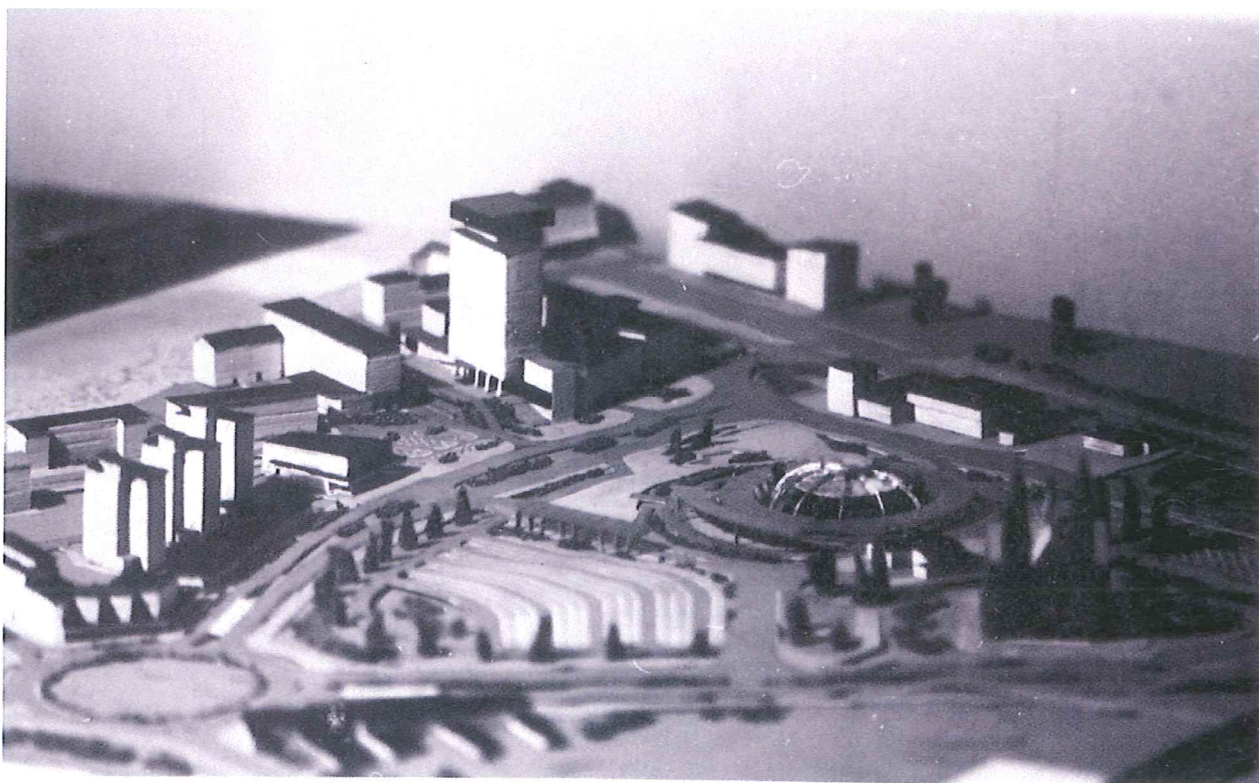
ROMANTICA SP. Z O.O.
al. IX Wieków Kielc 6/37, 25-516 Kielce

OPRACOWANIE

KAMIŃSKI BOJAROWICZ ARCHITEKCI SP. Z O.O.
COPYRIGHT © 2020-2024 WSZELKIE PRAWA ZASTRZEŻONE

I. LOKALIZACJA INWESTYCJI

Przedmiotowy teren, zgodnie z zapisami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Kielce, jest opisany jako 'tereny zabudowy o głównej funkcji usług ogólnomiejskich metropolitalnych i mieszkaniowej'. Stanowi, poza historycznym (zabytkowym), układem urbanistycznym miasta, najistotniejszy element układu przestrzennego i funkcjonalnego Kielca o ponadprzeciętnym potencjale centrotwórczym oraz inwestycyjnym. Ma zdefiniowany charakter śródmiejski, który wciąż wymaga uzupełnień i przekształceń (rewitalizacji) w części jego obrzeży (szczególnie w rejonie ulicy Czarnowskiej i Panoramicznej). Analizując etapy rozwoju przestrzennego miasta należy zwrócić uwagę, że pierwotne centrum wytyczone na kierunku północ-południe (połączenie rynku z kolegiatą) poprzez działania przestrzenne podjęte w XIX wieku (budowa dworca kolejowego oraz gmachu Leonarda – w rejonie obecnego Kieleckiego Centrum Kultury) i wytyczenie ulicy Sienkiewicza doprowadziły do zmiany głównej osi kompozycyjnej miasta na kierunek wschód-zachód. O ile tereny po południowej stronie ulicy Sienkiewicza zostały stosunkowo szybko silnie zdefiniowane przez budowę tzw. dzielnicy przydworcowej, o tyle północna jej część (poza pierzeją samej ulicy Sienkiewicza) pozostawała terenami o charakterze przemysłowym, związanym z lokalizacją elektrowni i zakładami spirytusowymi 'Etyl'. Dopiero decyzja o lokalizacji w tym rejonie nowego dworca autobusowego zainicjowała działania planistyczne w efekcie których powstał hotel Centralny oraz zabudowa mieszkaniowa i usługowa wzdłuż ulicy Czarnowskiej wraz z kinem Romantica. Po północnej stronie ulicy Czarnowskiej miał powstać parking stanowiący zaplecze samego zespołu obu dworców jak i całego śródmieścia. Planowana bryła hotelu miała być uzupełniona o budynek wysokościowy – lokalna dominanta przestrzenna i wizytówka miasta. Zarówno parking jak i dominanta w tej formie nie zostały zrealizowane. Niemniej sama idea podkreślenia istotnej w strukturze i funkcji miasta lokalizacji wciąż jest aktualna i zasługuje na realizację poprzez uzupełnienie istniejącej zabudowy silną formą przestrzenną o współczesnym charakterze.



fotografia archiwalna makiety założenia urbanistycznego rejonu dworca autobusowego

Wyremontowany dworzec wraz z neogotycką bryłą kościoła jest niewątpliwie bardzo silną dominantą przestrzenną, która mimo swoich ponadprzeciętnych zalet, wydaje się być zbyt słaba (lokalna) w szerszym kontekście sylwetki miasta. Nie stanowi przede wszystkim istotnego punktu orientacyjnego i jest nieczytelna dla korzystających z dworca pasażerów, dla których pierwszy kontakt z miastem po jego opuszczeniu to widok zdegradowanej i niespójnej przestrzeni wzdłuż ulicy Czarnowskiej. Sama bryła kina, zwłaszcza w sytuacji gdy

bezpownotnie utraciło ono znaczenie jako obiekt kultury, nie stanowi ani formalnej ani przestrzennej dominanty lokalnej, a kontekst 'zapleczonego' widoku oficyn zabudowy ulicy Sienkiewicza predysponuje ten obszar do pilnych działań rewitalizacyjnych.



szkic elementów dyszarmozujących – widok z przedpola dworca autobusowego

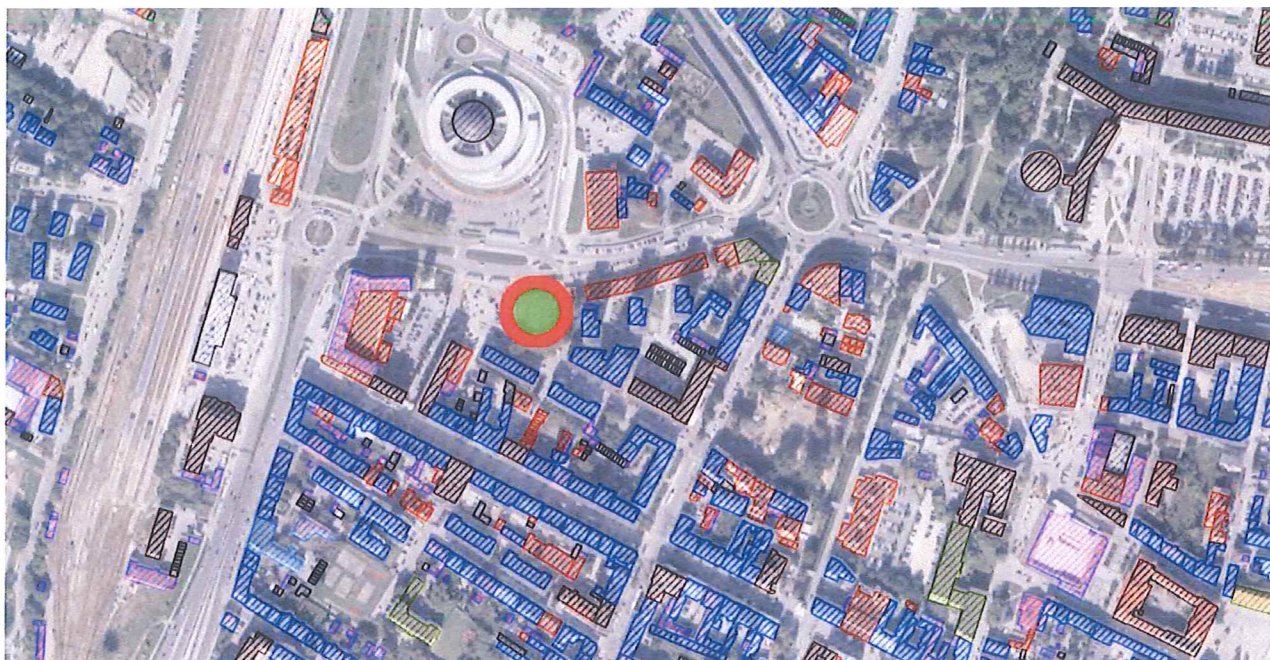
Uzupełnienie tej przestrzeni o silną formę wysokościową, która jednocześnie nie będzie konkurencyjna w stosunku do utrwalonego wizerunku bryły dworca i kościoła, pozwoli na zaakcentowanie obszaru zgodnie z jego dominującą funkcją centrum komunikacyjnego – bramą i wizytówką miasta i przyczyni się do poprawy jego wizerunku. Podobne zabiegi rewitalizacyjne z powodzeniem zrealizowane zostały w wielu polskich miastach (np. we Wrocławiu w rejonie dworca kolejowego). Zbieżny z powyższym postulat sformułowała Gminna Komisja Urbanistyczno Architektoniczna przy okazji opiniowania proponowanej zmiany lokalnych standardów urbanistycznych, wskazując w przedmiotowym terenie możliwość wprowadzenia punktowej dominanty wysokościowej.

II. POWIĄZANIA FUNKCJONALNE

W analizowanym terenie, zlokalizowanym na obrzeżach historycznego założenia urbanistycznego Kielc, w bezpośredniej bliskości dwóch centrów komunikacyjnych miasta (dworca kolejowego i autobusowego) dominują funkcje usługowo-administracyjne w powiązaniu z zabudową mieszkaniową. W bezpośrednim sąsiedztwie zlokalizowane są dwa obiekty hoteli czterogwiazdkowych. Istnieje bogata oferta lokali handlowych i gastronomicznych. Szereg okolicznych lokali mieszkalnych oferowanych jest na najem krótkoterminowy. Istniejąca infrastruktura edukacyjna, w powiązaniu z szeregiem urządzonych terenów wypoczynku i rekreacji uzupełnia śródmiejski charakter okolicy i sprzyja lokalizacji inwestycji mieszkaniowych uzupełnionych funkcjami handlowymi i przestrzenia biurową. Proponowana inwestycja bez wątplenia wpisuje się charakter miejsca i miasta, a jej lokalizacja i charakter wydaje się być doskonałym uzupełnieniem istniejącej oferty funkcjonalnej.

Analiza struktury istniejącej zabudowy w sąsiedztwie planowanej inwestycji pozwala na przyjęcie stosunkowo wysokich wskaźników urbanistycznych, które są charakterystyczne dla śródmiejskiej zabudowy o centralnej

lokalizacji w przestrzeni miasta. Przyjęty w projekcie wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni terenu inwestycji, oscylujący na poziomie 60-65%, nie odbiega od wskaźników charakteryzujących okoliczną zabudowę mieszkaniową powiązaną z funkcjami usługowymi. Stosunkowo wysoki wskaźnik intensywności zabudowy wynika z założonej formy budynku kształtowanej jako lokalna dominanta urbanistyczna.



struktura funkcjonalna okolicznej zabudowy (źródło: Geoportal Kielce)

III. POWIAZANIA PRZESTRZENNE I KOMPOZYCYJNE



widok od strony wschodniej



widok od strony północnej



widok od strony zachodniej

Docelową kompozycję urbanistyczną należy rozpatrywać łącznie z planowaną na sąsiedniej działce bliźniaczą inwestycją mieszkaniową. Zgodnie z podpisanym przez obu inwestorów porozumieniem, budynki projektuje się w oparciu o identyczną zasadę kompozycyjną elewacji z użyciem tych samych materiałów i technologii.



projektowany budynek w kontekście zabudowy planowanej na działce sąsiedniej



projektowany budynek w kontekście zabudowy planowanej na działce sąsiedniej



projektowany budynek w kontekście zabudowy planowanej na działce sąsiedniej



projektowany budynek w kontekście zabudowy planowanej na działce sąsiedniej

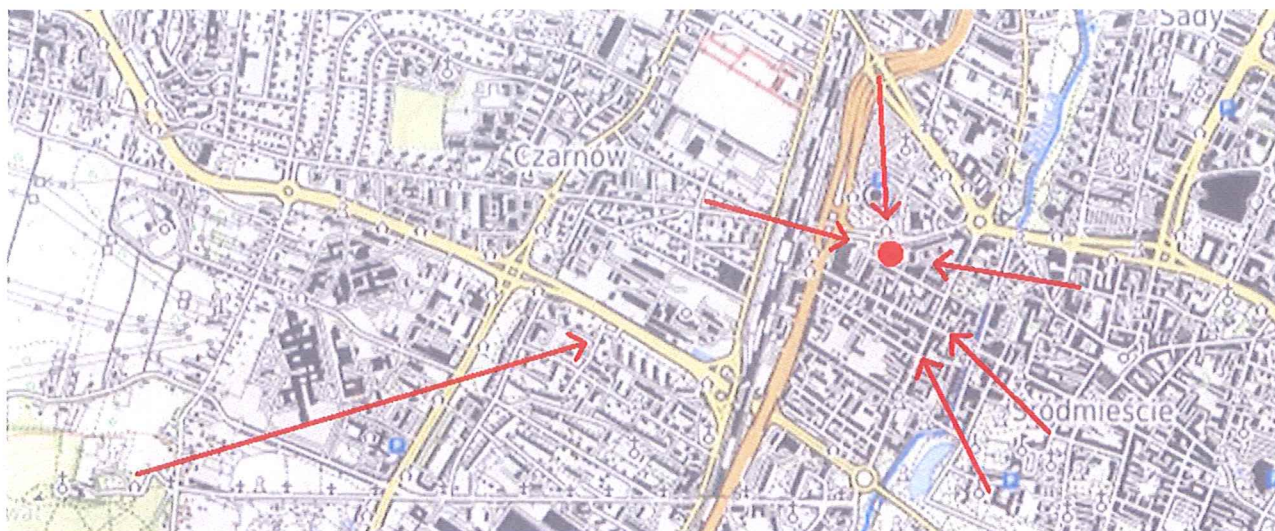


projektowany budynek w kontekście zabudowy planowanej na działce sąsiedniej



projektowany budynek w kontekście zabudowy planowanej na działce sąsiedniej

W przestrzeni lokalnych wnętrz urbanistycznych i otwarć widokowych proponowana bryła eksponowana będzie głównie z przedpola zrewitalizowanego dworca autobusowego i dalej z węzła Żelazna. Tak komponowana bryła o wyraźnie wertykalnym charakterze została zaproponowana celowo. I stanowić ma uzupełnienie silnie utrwalonej kompozycji dworca autobusowego i neogotyckiego kościoła św. Krzyża - symbolu miasta. Główną przesłanką do takiej decyzji projektowej jest oczywista potrzeba działań rewitalizacyjnych przedmiotowego obszaru (zarówno bezpośredniego przedpola dworca autobusowego jak i w szerszym ujęciu - dworca kolejowego oraz generalnie terenów przykolejowych). Szczególnie jej znaczenie może być istotne jako ważne uzupełnienie działań rewitalizacyjnych tzw. nowego miasta (rejon ulicy Żelaznej, Gosiewskiego oraz Mielczarskiego i Piekoszowskiej).



W szerszym ujęciu bryła zamykać będzie perspektywę osi ulicy Piekoszowskiej, a nad dachami zabudowy ulicy Piotrkowskiej wieńczyć będzie oś ulicy Silnicznej i częściowo ulicy Kapitulnej. Nie powinna być widoczna zarówno z ulicy Sienkiewicza ani płyty Rynku. Eksponowana będzie jedynie z wyżej położonych punktów widokowych (np. taras na dachu Teatru im. Stefana Żeromskiego). Na tle sylwety miasta może być widoczna ze wzgórza Karczówki oraz ogrodu dawnego Pałacu Biskupów Krakowskich.



widok z węzła Żelazna



widok z ulicy Silnicznej



widok z ulicy Piekoszowskiej



widok ze schodów dawnego Pałacu Biskupów Krakowskich (od strony ogrodu)

IV. UKŁAD KOMUNIKACYJNY

Na potrzeby planowanej inwestycji, z uwzględnieniem bliźniaczej inwestycji planowanej na działce sąsiedniej, opracowana została wspólna analiza obsługi komunikacyjnej w wyniku której ustalone zostały lokalizacje i parametry zjazdów oraz zakres niezbędnej przebudowy okolicznego układu drogowego w formie woonerfu (strefa zamieszania, strefa ruchu uspokojonego, preferencja dla ruchu pieszych).

Dla potrzeb oceny wpływu projektowanej inwestycji związanej na zewnętrzny układ komunikacyjny przeprowadzone zostały zgodnie z warunkami określonymi przez Miejski Zarząd Dróg w Kielcach, pomiary i analiza ruchu na skrzyżowaniu ulicy Czarnowskiej z ulicą Panoramiczną oraz na skrzyżowaniu ulicy Paderewskiego z ulicą Panoramiczną.

Na podstawie danych podstawowych w oparciu o analizę sposobów komunikacji i warunków ruchu dla inwestycji mieszkaniowo-usługowych przyjęto założenia i wskaźniki do analizy wpływu inwestycji na ruch drogowy:

Generatory ruchu kołowego:

- 20% pojazdów ruchu dobowego wyjeżdżających w szczycie porannym i 5% pojazdów wjeżdżających w szczycie porannym,
- 10% pojazdów ruchu dobowego wyjeżdżających w szczycie popołudniowym i 20% pojazdów wjeżdżających w szczycie popołudniowym.

Założone relacje ruchowe generowane przez inwestycje:

- 50% pojazdów będzie się przemieszczało z kierunku i w kierunku zachodnim ul.Czarnowskiej (z wykorzystaniem zawrotki),

- 10% pojazdów będzie się przemieszczało w kierunku i z kierunku wschodnim ul.Czarnowskiej (w kierunku ul. Składowej i ul. ronda Herlinga-Grudzińskiego),
- 35% pojazdów będzie się przemieszczało w kierunku/z kierunku północnego kierunku ul.Paderewskiego (od strony ronda Herlinga-Grudzińskiego),
- 5% pojazdów będzie się przemieszczało w kierunku/z kierunku południowego ul.Paderewskiego (od strony ul.Sienkiewicza).

Ilości ruchu pieszego [przejścia /1godz] generowane przez inwestycję :

- 40 osób na przejściu przez ul. Czarnowską,
- 40 osób na przejściu przez ul.Panoramiczną,
- 20 osób na przejściu przez zjazd na dworzec autobusowy,
- 20 osób na przejściu przez wlot południowy ul.Paderewskiego,
- 10 osób przez zjazd na ul. Paderewskiego.

Planowana obsługa komunikacyjna związana z dojazdem do garaży podziemnych ze względu na istniejące zagospodarowanie ulicy Czarnowskiej zaplanowana została od strony ulicy Panoramicznej. Przewidziano osobny zjazd do każdego budynku. Obsługa ruchu pieszego poprzez plac pomiędzy budynkami oraz ciągi piesze wokół budynków.

W związku z realizacją inwestycji zmianie ulegną dotychczasowe potoki ruchu pieszego. Główny ruch pieszy odbywający się w chwili obecnej po chodniku zlokalizowanym po wschodniej stronie budynku kina „Romantica” przesunięty zostanie w rejon projektowanego placu zlokalizowanego pomiędzy nowymi budynkami, przy czym obecne, utrwalone w świadomości mieszkańców przejście piesze zostanie zachowane.

WNIOSKI Z ANALIZY RUCHU KOŁOWEGO

- całkowity ruch istniejący w szczycie porannym w przekroju ul. Panoramicznej- 238poj
- całkowity ruch istniejący w szczycie popołudniowym w przekroju ul. Panoramicznej- 444poj
- średni ruch dobowy istniejący w przekroju ul.Panoramicznej- 3410poj
- całkowity ruch prognozowany w szczycie porannym w przekroju ul. Panoramicznej- 290poj
- całkowity ruch istniejący w szczycie popołudniowym w przekroju ul. Panoramicznej- 480poj
- średni ruch dobowy w przekroju ul.Panoramicznej- 3850poj

Udział pojazdów kołowych związanych z inwestycją w ruchu w szczególności w ruchu w przekroju ulicy Panoramicznej będzie niewielki i stanowić będzie około 11% wszystkich pojazdów. Obliczenia przepustowości dla wszystkich skrzyżowań wykazały że zarówno przy istniejącym jak i prognozowanym natężeniu ruchu wynikającym z planowanej inwestycji zachowane są bardzo dobre warunki ruchu z niewielkimi stratami czasu. W trakcie pomiaru natężeń ruchu zaobserwowano w szczycie popołudniowym krótkookresowe okresowe blokowanie wylotów z ulicy Panoramicznej poprzez kolejkę pojazdów na ulicy Paderewskiego co wynika z bliskiej odległości do sąsiadującego skrzyżowania i ograniczonych relacji w prawo na skrzyżowaniu. Dla wylotu na ulicę Paderewskiego taka sytuacja występowała w godzinach 15.19-15.31, 15.38-15.55, 16.20-16.58. Dla skrzyżowania ulicy Czarnowskiej również w szczycie popołudniowym tworzyła się kolejka pojazdów na ulicy Czarnowskiej, natomiast w tym przypadku blokowany był wyjazd z dworca autobusowego. Taka sytuacja występowała w godzinach 15.52-15.59 , 16.24-16.26.

WNIOSKI Z ANALIZY RUCHU PIESZEGO

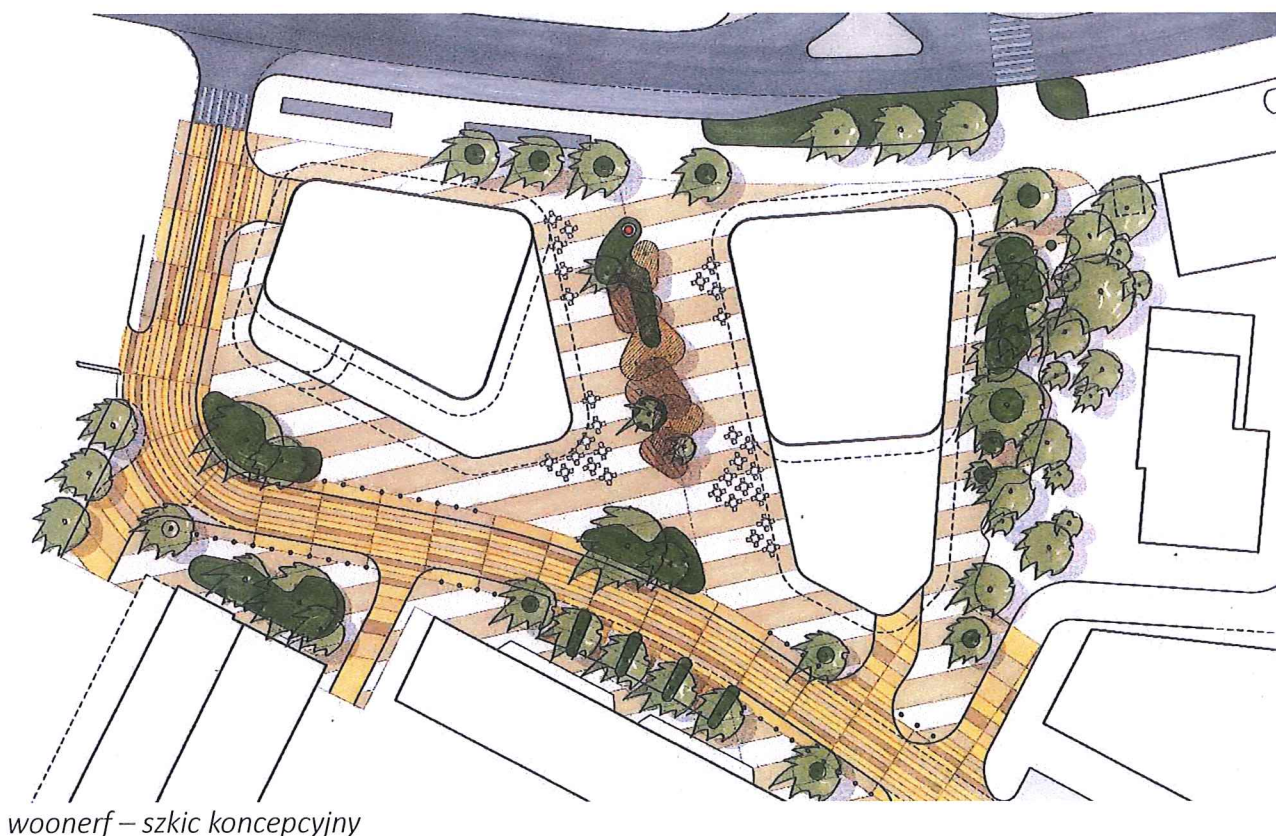
Przeprowadzone pomiary ruchu wykazały występujący bardzo duży ruch pieszy. W przypadku skrzyżowania ulicy Czarnowskiej z ulicą Panoramiczną ruch ten jest generowany przez niewielką odległość do dworców: autobusowego i kolejowego, oraz zlokalizowane przy ulicy Czarnowskiej w bezpośrednim sąsiedztwie planowanej inwestycji przesiadkowe przystanki autobusowe komunikacji miejskiej. Piesi również przemieszczają się w tym rejonie zwyczajowym szlakiem w kierunku ulicy Sienkiewicza i Paderewskiego. W szczycie porannym liczba pieszych w tym rejonie wynosi- 689 osób z których część pozostaje na przystanku autobusowym, a część przemieszcza się głównie w kierunku ulicy Panoramicznej i dalej do ulicy Sienkiewicza i

Paderewskiego. W szczycie popołudniowym liczba tych osób wynosi około 950 bez uwzględnienia ruchu prognozowanego który w tym przypadku nie będzie miał istotnego wpływu. Taka sytuacja powoduje konieczność utrzymania w sposób zbliżony do istniejącego tras ruchu pieszego w tym rejonie ulic. Również ruch pieszy w rejonie skrzyżowania ulicy Panoramicznej z ulicą Paderewskiego posiada duże natężenie wynoszące w szczycie porannym 450 osób a w szczycie popołudniowym około 900 osób.

WNIOSKI I ZALECENIA WYNIKAJĄCE Z PRZEPROWADZONEJ ANALIZY

1. Z pomiaru natężeń ruchu wynika że istniejące natężenie ruchu w rejonie ulicy Panoramicznej i Czarnowskiej gdzie planowana jest inwestycja jest niewielkie, a parametry geometryczne ulic umożliwiają dobre warunki ruchu.
2. Planowana inwestycja nie będzie miała istotnego wpływu na natężenie ruchu w przekroju ulicy Panoramicznej i nie pogorszy przepustowości i warunków ruchu na skrzyżowaniach ulicy Czarnowskiej z ulicą Panoramiczną i skrzyżowaniu ulicy Paderewskiego z ulicą Panoramiczną.
3. Ze względu na zły stan części odcinka ulicy Panoramicznej zaleca się przeprowadzenie robót obejmujących przebudowę ulicy wraz z poszerzeniem jezdni do 6.0m oraz wykonaniem po stronie południowej ciągów pieszych z zachowaniem ich ciągłości na całej długości w kierunku ulicy Czarnowskiej.
4. Ze względu na występujące duże natężenie ruchu pieszego na kierunku dworzec autobusowy- ulica Sienkiewicza i zwyczajowy szlak pieszy wzdłuż nieczynnego kina Romantica, zaleca się przy zagospodarowaniu otoczenia planowanych budynków zaprojektowania rozwiązań w postaci ogólnie dostępnych ciągów pieszych lub placów pieszych umożliwiających utrzymanie w sposób zbliżony do istniejącego szlaków pieszych.
5. Przy przebudowie ulicy Panoramicznej należy uwzględnić zmianę organizacji ruchu z wyznaczeniem przejścia dla pieszych przez ulicę Panoramiczną dostosowanego do nowego przebiegu szlaków pieszych i lokalizacji zjazdów do planowanej inwestycji. W obrębie ulicy należy wprowadzić elementy uspokojenia ruchu i ograniczyć prędkość ruchu na długości odcinka ulicy Panoramicznej przylegającego do terenu inwestycji.

Analiza obsługi komunikacyjnej wykonana została na podstawie opracowania wykonanego przez mgr. inż. Wojciecha Czuba – uprawnienia do projektowania w specjalności drogowej nr SWK/0061/POOD/05.



V. PODSUMOWANIE

Wobec powyższych analiz, proponujemy stworzenie w miejscu nieczynnego kina lokalnej dominaty przestrzennej w postaci dwóch bliźniaczych budynków usługowo-mieszkalnych. Jednocześnie mamy świadomość, że nie tylko sama forma wysokościowa budynku stanowić będzie o wartości jaką niesie planowana inwestycja. Mając na uwadze niezwykle istotną dla rozwoju i wizerunku miasta przyjętą politykę przestrzenną ukierunkowaną na 'smart city' i projektowanie zrównoważone oraz konieczność wyznaczenia trendów dla całej branży deweloperskiej, proponuje się realizację zespołu nowoczesnych budynków osadzonych w pieczołowicie zaplanowanej przestrzeni publicznej łączącej lokalny ruch pieszy z przestrzeniami aktywności i wypoczynku z uwzględnieniem istniejących korytarzy i wglądów. W ramach inwestycji deweloperskiej planowana jest realizacja ogólnodostępnego placu (skweru) który w powiązaniu z lokalami usługowymi w parterach obu budynków kumulować będzie lokalne aktywności mieszkańców. W ramach inwestycji przebudowany zostanie odcinek ulicy Panoramicznej polepszając obsługę komunikacyjną (kołową i pieszą). Zakłada się, że planowana inwestycja będzie istotnym bodźcem do dalszych koniecznych działań rewitalizacyjnych w tym obszarze (remont miejskiego budynku biurowego przy ul. Sienkiewicza 76 oraz zaplecza hotelu). Jesteśmy przekonani, że inwestycja w znacznym stopniu przyczyni się do ożywienia tego obszaru inicjowana zarówno przez potrzeby nowych mieszkańców jak i potencjał inwestycyjny który będzie generować.

opracowali:


mgr inż. arch. Bartosz Bojarowicz




mgr inż. arch. Marcin Kamiński

