



**STRONA TYTUŁOWA
KONCEPCJI URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNEJ**

JEDNOSTKA PROJEKTOWA: AND ARCHITEKCI Nikodem Chojnacki
ul. Poznańska 74/204a, 62-510 KONIN

NAZWA INWESTYCJI: Budowa zespołu 2 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z indywidualnymi garażami, parkingiem na terenie oraz niezbędną infrastrukturą.


KATEGORIA OBIEKTU BUDOWLANEGO: Kategoria XIII, XXII

LOKALIZACJA: Ślesin, działka nr 259/5, obręb Ślesin, Miasto Ślesin, powiat koniński

INWESTOR: LUXBUD INVEST sp. z o.o., sp. komandytowa
ul. Jana Pawła II 88, 62-510 KONIN

ZAKRES: KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA

DATA: 09.2022r.

Branża:	Imię i nazwisko:	Nr uprawnień i specjalność:	Podpis:
ARCHITEKTURA:			
Projektował:	mgr inż. arch. Nikodem Chojnacki	28/WPOKK/2020 specj. architektoniczna	

KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA

**BUDOWA ZESPOŁU 2 BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH Z INDYWIDUALNYMI GARAŻAMI,
PARKINGIEM NA TERENIE ORAZ NIEZBĘDNĄ INFRASTRUKTURĄ.**

SPIS ZAWARTOŚCI:

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Część opisowa koncepcji urbanistyczno-architektonicznej:

Część opisowa projektu koncepcji urbanistyczno-architektonicznej.	str. nr	1-7
---	---------	-----

Część rysunkowa koncepcji urbanistyczno-architektonicznej:

Rys. S.01	Schemat lokalizacji.	str. nr	8
Rys. W.01	Widok 1.	str. nr	9
Rys. W.02	Widok 2.	str. nr	10
Rys. W.03	Widok 3.	str. nr	11
Rys. PZT.01	Projekt zagospodarowania terenu (skala 1:1000).	str. nr	12

DOKUMENTY DOŁĄCZONE DO PROJEKTU

Załącznik 1

Kserokopie uprawnień projektantów.	str. nr	13-14
------------------------------------	---------	-------

Załącznik 2

Kserokopie zaświadczeń o przynależności do izby zawodowej projektantów.	str. nr	15-16
---	---------	-------

KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA

BUDOWA ZESPOŁU 2 BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH Z INDYWIDUALNYMI GARAŻAMI,
PARKINGIEM NA TERENIE ORAZ NIEZBĘDNĄ INFRASTRUKTURĄ.

KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA

I. Przedmiot Inwestycji i podstawa prawna:

- 1.1 Przedmiotem Inwestycji jest budowa zespołu 2 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z indywidualnymi garażami, parkingiem na terenie oraz niezbędną infrastrukturą.
- 1.2 Podstawa prawna:
Ustawa z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących. (Dz. U. 2018 poz. 1496).

II. Istniejący stan zagospodarowania działki lub terenu, w tym informacje o obiektach budowlanych przeznaczonych do rozbiórki:

- 2.1 Istniejący stan zagospodarowania działki lub terenu:
Projektowana inwestycja zlokalizowana jest w województwie wielkopolskim, w gminie Ślesin, Mieście Ślesin, na działce o nr 259/5, obręb Ślesin.
Teren jest niezagospodarowany, płaski. Przedmiotowa działka jest niezabudowana, nie występują na niej utwardzenia. Na terenie występują nieuporządkowana zieleń niska.

W pobliżu planowanej budowy znajdują się następujące sieci uzbrojenia terenu:

- sieć wodociągowa,
- sieć energetyczna,
- sieć kanalizacji sanitarnej,
- sieć kanalizacji deszczowej.

Planuje się przebudowę istniejącej sieci elektroenergetycznej znajdującej się na działce. Przebudowa sieci w ramach odrębnego postępowania.

2.2 Dane techniczne zespołu budynków:

Powierzchnia zabudowy:	ok. 1 320,0 m ²
<i>W tym:</i>	
Budynek A:	ok. 660,0 m ²
Budynek B:	ok. 660,0 m ²
Powierzchnia użytkowa mieszkań:	ok. 3750,0 m ² PUM
<i>W tym:</i>	
Budynek A:	ok. 1875,00 m ² PUM
Budynek B:	ok. 1875,00 m ² PUM
Wysokość zabudowy:	do 14,5 m
Ilość kondygnacji nadziemnych	4
Ilość kondygnacji podziemnych	1

2.3 Planowane rozbiórki:

W ramach inwestycji nie przewiduje się obiektów do rozbiórki.

KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA

III. Zestawienie powierzchni:

Bilans terenu:		
Przedmiot zestawienia:	Powierzchnia [m²]:	Powierzchnia [%]:
Powierzchnia działki nr 259/5:	8994,00	100,00
Powierzchnia zabudowy:	1320,00	14,68
Powierzchnia zabudowy budynek A:	660,00	7,34
Powierzchnia zabudowy budynek B:	660,00	7,34
Powierzchnia utwardzona:	3714,00	41,30
Powierzchnia biol. czynna:	3960,00	44,02

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

- 4.1 Strukturę funkcjonalną w ramach planowanej inwestycji stanowią 2 budynki mieszkalne wielorodzinne. Budynki zaprojektowano na niezabudowanej, płaskiej działce, w sąsiedztwie istniejącej tkanki urbanistycznej stanowiącej zabudowę mieszkaniową. Podstawową funkcję budynków stanowi funkcja mieszkaniowa wielorodzinna. Projektowane obiekty, w części nadziemnej mieszczą w sumie 80 indywidualnych lokali mieszkalnych, w budynku A – 40 mieszkań, w budynku B – 40 mieszkań. W części podziemnej projektuje się 20 indywidualnych miejsc parkingowych garażowych (10 w budynku A i 10 w budynku B) każdy z osobnym wjazdem. W pozostałej części kondygnacji piwnicznej przewidziano komórki lokatorskie (po 1 dla każdego z mieszkań) oraz pomieszczenia gospodarcze i techniczne.

Na przedmiotowej działce zaprojektowano zjazd z drogi publicznej (do strony południowej działki), który stanowi dostęp na teren inwestycji, do projektowanych obiektów jak i terenu wokół budynków.

Na terenie inwestycji przewidziano parking naziemny z betonowej kostki brukowej, rampy i zjazdy do miejsc parkingowych garażowych, miejsce tymczasowego gromadzenia odpadów, dojścia do budynków wraz ze śmietnikami i ławkami dla mieszkańców oraz urządzoną zieleń w postaci trawników, nasadzeń traw ozdobnych, krzewów i drzew.

Na terenie zaprojektowano również plac zabaw dla dzieci.

KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA

V. Projektowany układ urbanistyczny zabudowy i kompozycja architektoniczna obiektów o funkcji podstawowej:

5.1 Projektowany układ urbanistyczny stanowią dwa budynki w formie prostopadłościennej o czterech kondygnacjach nadziemnych i jednej kondygnacji podziemnej. Budynki zaprojektowano jako obiekty z podniesionym parterem. Dach płaski ze spadkiem technologicznym w celu odprowadzenia wód deszczowych.

Prosta kompozycja architektoniczna, jaką stanowią projektowane budynki w formie modernistycznej jest naturalną kontynuacją proponowanej w ostatnim czasie zabudowy o podobnym charakterze i funkcji. Projektowana prostopadłościenna bryła, z czytelnym podziałem na kondygnacje, prostą w wyrazie tynkowaną elewacją, dużymi, wysokimi oknami, dobrze doświetlającymi mieszkania, przestronnymi balkonami, przeszkloną klatką schodową, stanowi wyraz idei, gdzie forma wprost wynika z funkcji, a budynek, w tym przypadku mieszkalny jest przede wszystkim funkcjonalny, co jest jego najważniejszą cechą i zadaniem.

Obiekty zaprojektowano w taki sposób, aby były one przyjazne dla jego mieszkańców. Budynki wyposażono w windy przemieszczające się pomiędzy wszystkimi kondygnacjami, dojścia i dojazdy do budynku zaprojektowano z małymi, miękkimi spadkami, tak aby ułatwić dostęp osobom niepełnosprawnym. Również z tego względu, na terenie inwestycji przewidziano kilka większych miejsc parkingowych dla osób niepełnosprawnych, a wszystkie z projektowanych mieszkań są dla tych osób dostępne i zaplanowane bez barier architektonicznych.

Wokół budynków zaprojektowano również chodniki, ławki i śmietniki oraz nasadzenia w postaci trawników, traw ozdobnych, krzewów i drzew.

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

6.1 Projektowane obiekty budowlane i urządzenia z nimi związane:

Projektuje się 2 budynki mieszkalne, wielorodzinne.

Obiekty czterokondygnacyjne, niepodpiwniczone. Projektowane obiekty, w części nadziemnej mieszczą w sumie 80 indywidualnych lokali mieszkalnych, w budynku A – 40 mieszkań, w budynku B – 40 mieszkań.

W części podziemnej projektuje się 20 indywidualnych miejsc parkingowych garażowych (10 w budynku A i 10 w budynku B) każdy z osobnym wjazdem. W pozostałej części kondygnacji piwnicznej przewidziano komórki lokatorskie (po 1 dla każdego z mieszkań) oraz pomieszczenia gospodarcze i techniczne.

Projektuje się utwardzenia i parkingi z betonowej kostki brukowej.

Projektuje się instalacje zewnętrzne – instalacja wodociągowa, instalacja kanalizacji deszczowej, instalacja kanalizacji sanitarnej, instalacja gazowa – podziemne zbiorniki na gaz (LPG), instalacja elektroenergetyczna.

KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA

6.2 Sposób odprowadzenia lub oczyszczania ścieków:

Projektuje się odprowadzenie ścieków sanitarnych do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej.

Przyłącza do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z ustaleniami z gestorem sieci.

Projektuje się odprowadzenie wód deszczowych z dachu za pomocą rynien i rur spustowych do instalacji kanalizacji deszczowej.

Przyłącza do gminnej sieci kanalizacji deszczowej zgodnie z ustaleniami z gestorem sieci.

6.3 Układ komunikacyjny:

Projektuje się wjazd na teren inwestycji, od południowej strony działki. Na terenie projektuje się parking dla 60 samochodów osobowych, z czego 5 miejsc stanowią miejsca parkingowe dla osób niepełnosprawnych.

Oprócz miejsc na terenie zaprojektowano 20 indywidualnych miejsc parkingowych garażowych w części podziemnej budynków.

Dostęp do tych miejsc przewidziano za pomocą ramp zjazdowych na poziom piwnicy.

6.4 Sposób dostępu do drogi publicznej:

Dostęp do drogi publicznej realizowany będzie z projektowanego zjazdu od południowej strony działki.

Dostęp na teren działek będzie nieograniczony. Nie projektuje się ogrodzenia terenu.

6.5 Przebieg głównych sieci uzbrojenia terenu:

Instalacja wodociągowa:

Przewidziano dostawę wody do projektowanych budynków przy pomocy przyłącza wodociągowego. Przyłączy od strony drogi publicznej (południowa strona działki).

Przyłącza do gminnej sieci wodociągowej zgodnie z ustaleniami z gestorem sieci.

Kanalizacja sanitarna:

Projektuje się odprowadzenie ścieków sanitarnych do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej.

Przyłączy od strony drogi publicznej (południowa strona działki).

Przyłącza do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z ustaleniami z gestorem sieci.

Kanalizacja deszczowa:

Projektuje się odprowadzenie ścieków deszczowych do powiatowej sieci kanalizacji deszczowej.

Przyłączy od strony drogi publicznej (południowa strona działki).

Przyłącza do gminnej sieci kanalizacji deszczowej zgodnie z ustaleniami z gestorem sieci.

Instalacja elektroenergetyczna i teletechniczna:

Projektuje się instalację elektryczną i teletechniczną dla budynków i zasilanie za pomocą przyłącza zakończonego złączem w budynkach. Projektuje się dostęp przyłączeniowy od południowej strony działki. Przyłączy zgodnie z ustaleniami z gestorem sieci.

KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA

Instalacja gazowa:

Projektuje się ogrzewanie budynków za pomocą kotłów gazowych w mieszkaniach zasilanych z podziemnych zbiorników LPG.

6.6 Ukształtowanie terenu, układ zieleni i poziom porównawczy:

Teren wokół budynków objętych opracowaniem jest płaski, nieutwardzony.

Na terenie znajduje się nieuporządkowana zieleń niska.

6.7 Miejsca czasowego gromadzenia odpadów:

Na terenie działki przewidziano miejsce czasowego gromadzenia odpadów zlokalizowane na obszarze utwardzonym, w zachodniej części działki.

Odpady gromadzone czasowo, odbierane przez wyspecjalizowaną, uprawnioną jednostkę.


VII. Etapy realizacji proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu:

7.1 Całość zadania inwestycyjnego przebiegać będzie w jednym etapie.

VIII. Powiązanie przestrzenne planowanej inwestycji z terenami otaczającymi:

8.1 Wybrana dla tej inwestycji lokalizacja stanowi najlepsze możliwe miejsce dla realizacji budynków mieszkalnych wielorodzinnych. W najbliższym sąsiedztwie projektowanego zespołu budynków znajduje się szkoła podstawowa, ośrodek zdrowia, przedszkole, kościół, sklepy. Teren jest również świetnie skomunikowany, w promieniu kilkuset metrów mieszczą się przystanki autobusowe. Dodatkowym atutem tej lokalizacji jest bliskość natury w postaci jeziora ślesińskiego wraz z urządzoną mariną. Projektowane obiekty stanowią również uzupełnienie i naturalną kontynuację istniejącej tkanki urbanistycznej zarówno pod względem funkcjonalnym jak i architektonicznym.

Projektowany zespół dwóch obiektów to dopełnienie istniejącej tkanki miejskiej oraz szansa na rozwój zarówno osiedla jak i tej części miasta.

Branża:	Imię i nazwisko:	Nr uprawnień i specjalność:	Podpis:
ARCHITEKTURA:			
Projektował:	mgr inż. arch. Nikodem Chojnacki	28/WPOKK/2020 specj. architektoniczna	

KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA

BUDOWA ZESPOŁU 2 BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH Z INDYWIDUALNYMI GARAŻAMI,
PARKINGIEM NA TERENIE ORAZ NIEZBĘDNĄ INFRASTRUKTURĄ.