

SPIS ZAWARTOŚCI

ORIENTACJA 1:10.000

OPIS TECHNICZNY

1. Podstawa, przedmiot i zakres opracowania
 - 1.1. Podstawa opracowania
 - 1.2. Przedmiot opracowania
 - 1.3. Zakres opracowania
2. Podstawowe dane inwestycji
3. Lokalizacja i stan obecny terenu inwestycji
 - 3.1. Lokalizacja
 - 3.2. Stan obecny zagospodarowania terenu
4. Inwestorskie założenia programowe
5. Rozwiązania urbanistyczne i zagospodarowanie działki budowlanej
 - 5.1. Dyspozycja przestrzenna
 - 5.2. Analiza powiązań urbanistyczno-przestrzennych z terenami otaczającymi
 - 5.3. Zagospodarowanie działki budowlanej – dyspozycje ogólne
 - 5.4. Tereny zielone
 - 5.5. Przesłanianie i nasłonecznianie
6. Obsługa infrastrukturalna i dane bilansowe terenu
 - 6.1. Komunikacja piesza i kołowa
 - 6.2. Parkowanie
 - 6.3. Gospodarka odpadami
 - 6.4. Infrastruktura podziemna i instalacje zewnętrzne
 - 6.5. Dane bilansowe terenu
7. Rozwiązania architektoniczne i techniczne
 - 7.1. Forma i wyraz zewnętrzny projektowanej zabudowy
 - 7.2. Układ funkcjonalny
 - 7.3. Rozwiązania konstrukcyjne
 - 7.4. Rozwiązania instalacyjne
 - 7.5. Rozwiązania materiałowe
8. Dane bilansowe projektowanej zabudowy

RYSUNKI

1. Koncepcja zagospodarowania terenu	1:500
2. Powiązania urbanistyczno-przestrzenne z terenami otaczającymi	1:10.000
3. Schemat obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej	1: 800
4. Budynek jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej – typ A - rzuty, przekrój, elewacje	1:100
5. Budynek jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej – typ B - rzuty, przekrój, elewacje	1:100
6. Wizualizacje projektowanego zagospodarowania terenu i zabudowy	

OPIS TECHNICZNY
do koncepcji urbanistyczno-architektonicznej
zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z zagospodarowaniem
nieruchomości przy ul. Gajowej w Świnoujściu
złożonej z działek ewidencyjnych nr 368/12, 368/13 i 368/18 w obrębie 18 Przytór

1. Podstawa, przedmiot i zakres opracowania

1.1. Podstawa opracowania

- zlecenie Inwestora P. Mateusza Skrzyniarza zam. przy ul. Motorowej 1/108, 04-035 Warszawa,
- założenia inwestorskie do koncepcji,
- Ustawa z dnia 05.07.2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących – Dz.U. z 2020 r. poz. 219 z późniejszymi zmianami.
- wizja lokalna terenu odbyta w maju 2022 r.,
- podkład mapy zasadniczej w skali 1:500 z zasobów geodezyjnych Urzędu Miasta Świnoujście (zał. nr 1. do opracowania),
- wstępne rozpoznanie warunków gruntowo-wodnych wykonane przez Laboratorium Drogowe Szczecin w marcu 2022 r. (zał. nr 2. do opracowania),
- ustalenia Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Świnoujście uchwalonego 05.07.2002 r., zmienione uchwałą nr L/372/2017 Rady Miasta Świnoujście z dnia 23.11.2017 r.
- ustalenia obowiązującego Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego miasta Świnoujście dla obszaru dzielnicy Przytór Łunowo, uchwała nr XLIII/351/2005 Rady Miasta Świnoujście z dnia 30.06.2005 r.
- warunki przyłączenia ZWiK w Świnoujściu [zał. nr 3a)] oraz zapewnienia dostaw gazu do celów grzewczych PSG Oddział Gazowniczy w Szczecinie [zał. nr 3b)] oraz energii elektrycznej z ENEA Operator Sp. z o.o. Rejon Dystrybucji Międzyzdroje [zał. nr 3c)].

1.2. Przedmiot opracowania

Przedmiotem opracowania jest koncepcja urbanistyczno-architektoniczna zabudowy mieszkaniowej – jednorodzinnej w układzie zabudowy bliźniaczej wraz z

zagospodarowaniem terenu obejmującego nieruchomość złożoną z działek ewidencyjnych o nr 368/12, 368/13 i 368/18 z obrębu 18 Przytór.

Niniejsza koncepcja będzie podstawą opracowania wniosku do Rady Miasta Świnoujście o ustalenie lokalizacji inwestycji zgodnie z ustaleniami Ustawy z dnia 05.07.2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących – Dz.U. z 2020 r. poz. 219 z późniejszymi zmianami.

1.3. Zakres opracowania

Opracowaniem objęto nieruchomość gruntową, stanowiącą jedną działkę budowlaną złożoną z 3 działek wymienionych poniżej.

2. Podstawowe dane inwestycji

- a) Powierzchnia działki budowlanej – **ok. 6.420 m²**,
- b) Powierzchnia zabudowy ogółem – **ok. 940 m²**,
- c) Kubatura zabudowy ogółem – **ok. 5.150 m³**,
- d) Powierzchnia netto budynków jednorodzinnych (w świetle konstrukcji i ścian działowych) ogółem – **ok. 1.300 m²**:
- e) Powierzchnia użytkowa budynków jednorodzinnych ogółem – **ok. 1.120 m²**,
- f) Ilość budynków jednorodzinnych – **12**,
- g) Liczba mieszkańców (obliczona zgodnie z Ustawą o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących – Dz.U. z 2020 r. poz. 219 z późniejszymi zmianami) – **39 osób**,
- h) Liczba miejsc parkingowych ogółem – **ok. 24** (min. 2 MP na 1 bud. jednorodz.)

Szczegółowe dane podano w pkt. 6.5. i 8 opisu.

3. Lokalizacja i stan obecny terenu inwestycji

3.1. Lokalizacja

Teren objęty opracowaniem stanowi jedną działkę budowlaną złożoną z działek geodezyjnych o numerach 368/12, 368/13 i 368/18 z obrębu 18 Przytór, położonych w dzielnicy Przytór - Łunowo w pobliżu ul. Gajowej o łącznej powierzchni 6.420 m².

Teren dostępny jest bezpośrednio od strony północnej z działki drogowej nr 368/4 dr, będącej drogą wewnętrzną o nawierzchni gruntowej, dochodząca do ul. Gajowej.

3.2. Stan obecny zagospodarowania terenu

Obecnie nieruchomość objęta opracowaniem złożona jest z 3 działek geodezyjnych oznaczonych w ewidencji gruntów jako grunty orne klasy RV oraz łąki i pastwiska klasy Lz-PsV. Teren działek nie posiada zainwestowania naziemnego, za wyjątkiem przebiegającej przez niego w części północnej napowietrznej linii energetycznej wysokiego napięcia (WN 110 kV), ani podziemnego, za wyjątkiem przebiegającej na północy skraju działek nr 368/13 i 368/14 sieci kanalizacji sanitarnych (Ks 200) oraz w północno-wschodnim narożniku działki nr 368/14 sieci wodociągowej (Wo40). Cały teren nieruchomości stanowią nasypy niekontrolowane piasku drobnego i średniego, gdzieśgdzie z fragmentami pozostawionego gruzu, porośnięty jest roślinnością trawiasto-łąkową oraz wzdłuż granic północnej, zachodniej i południowej roślinnością krzewiastą.

Teren działek znajduje się na obszarze zalewowym, na terenach potencjalnego zagrożenia powodzią, dla których miejscowy plan zakazuje podpiwniczenia zabudowy oraz minimalny poziom posadowienia parterów budynków – 1,80 m n.p.m.

4. Inwestorskie założenia programowe

Zgodnie z założeniami i wytycznymi Inwestora projektuje się zespół budynków mieszkaniowych jednorodzinnych w układzie zabudowy bliźniaczej.

Wielkość pojedynczego budynku w przedziale od ok. 80 m² i do ok. 100 m² PUM.

Każda działka powinna mieć garaż lub wiatę parkingową oraz w miarę możliwości 1 dodatkowe miejsce postojowe dla samochodu osobowego.

5. Rozwiązania urbanistyczne i zagospodarowanie działki budowlanej

5.1. Analiza powiązań urbanistyczno-przestrzennych z terenami otaczającymi –
rys. nr 2

a) Ogólna charakterystyka terenu objętego opracowaniem

Teren inwestycji mieszkaniowej położony jest w prawobrzeżnej części miasta, na wyspie Wolin – w dzielnicy Przytór - Łunowo, na osiedlu Łunowo, stanowiącej teren o charakterze ekstensywnej zabudowy o funkcjach mieszkaniowych (z przewagą budownictwa jednorodzinnego), zagrodowo-ogrodniczych, składowo-magazynowych i rzemieślniczych. Od strony wschodniej tereny osiedla graniczą z obszarem leśnym.

b) Analiza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta

Zgodnie ze strukturą funkcjonalno–przestrzenną określoną w Studium analizowany teren stanowi obszar o **dominującej funkcji mieszkaniowej**.

Główne kierunki rozwoju zainwestowania miejskiego na tym obszarze to uzupełnienie i rozwój struktur istniejących.

Przewidywana inwestycja mieszkaniowa nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (art. 5 ust. 3. ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących).

c) **Niesprzeczność inwestycji z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego**

Dla analizowanego terenu nie podjęto uchwały o utworzeniu parku kulturowego.

Przewidywana inwestycja mieszkaniowa nie jest więc sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego (art. 5 ust. 3 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących).

d) **Analiza ustaleń obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego**

Dla terenu opracowania obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujścia dla dzielnicy Przytór - Łunowo (Uchwała Nr XLIII/351/2002 Rady Miasta Świnoujścia z dnia 30 czerwca 2005 r., Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2005 r. Nr 63 r. poz.1375).

USTALENIA FUNKCJONALNE

Obszar przewidywanej inwestycji stanowi fragment terenu elementarnego **58.b.RM** o pow. 2,7379 ha, należącego do kategorii terenów zabudowy jednorodzinnej w gospodarstwach ogrodniczych.

Należy więc stwierdzić, że przewidywana inwestycja mieszkaniowa nie uwzględnia ustalenia mpzp w zakresie funkcji terenu.

ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Dopuszczalne wskaźniki dla terenu elementarnego **58.b.RM**:

PZ (max wskaźnik powierzchni zabudowy) – 0,30; w koncepcji – ok. 0,15

IZ (max wskaźnik intensywności zabudowy) – 0,50; w koncepcji – ok. 0,30

TZ (min. wskaźnik pow. biologicznie czynnej) – 0,65; w koncepcji – ok. 0,66

Dopuszczalna wysokość zabudowy: w mpzp – 3 kondygnacje, nie więcej niż ok. 12,5 m n.p.t.; w koncepcji – 2 kondygnacje nadziemne (nie więcej niż 9 m n.p.t).

Dla planowanej inwestycji mieszkaniowej zakłada się nieco niższe lub takie same jak ustalone w planie wskaźniki powierzchni i intensywności zabudowy oraz liczbę kondygnacji, a także ewentualność, nieco niższego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki zabudowy jednorodzinnej.

Natomiast zakłada się formę zabudowy – bliźniaczą, która nie jest zabudową wolnostojącą.

Przewidywana inwestycja mieszkaniowa nie uwzględnia części ustaleń mpzp w zakresie zasad kształtowania i zagospodarowania terenu, w części dotyczącej formy zabudowy.

OBSŁUGA KOMUNIKACYJNA I INŻYNIERYJNA

Obsługa komunikacyjna i inżynierska terenu planowana jest z sąsiadującej ulicy Gajowej.

Inwestycja mieszkaniowa uwzględnia ustalenia mpzp w zakresie zasad obsługi komunikacyjnej i inżynierskiej terenu.

PARCELACJA TERENU

Zgodnie z planem (§193, ust. 8), dopuszczalne linie podziału terenu mogą podlegać korektom pod warunkiem zachowania wielkości działek min. 2.000 m². Koncepcja zabudowy jednorodzinnej dzieli teren nieruchomości na działki budynków jednorodzinnych o pow. od ok./ 250 m² do 500 m².

Należy więc stwierdzić, że przewidywana inwestycja mieszkaniowa nie uwzględnia ustaleń mpzp w zakresie zasad i warunków parcelacji terenu.

POLITYKA PARKINGOWA

Zgodnie z planem, dla wszelkich inwestycji na terenach należy zapewnić w granicach własnej działki odpowiednią, ze względu na funkcję i wielkość obiektu, ilość miejsc postojowych, jednak nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie w zabudowie jednorodzinnej.

Planowana inwestycja mieszkaniowa zapewnia wskaźnik 2 MP/budynek jednorodzinny, należy więc stwierdzić, że przewidywana inwestycja uwzględnia ustalenia mpzp w zakresie zasad organizacji parkowania.

e) Sposób uwzględnienia standardów lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych

Zgodnie z art. 7 ust. 7 pkt 13 ust. 2 i 4 Ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o Ułatwieniach w Przygotowaniu i Realizacji Inwestycji Mieszkaniowych oraz Inwestycji Towarzyszących. Inwestycja mieszkaniowa musi odpowiadać standardom lokalizacji i realizacji określonych w art. 17 Ustawy.

Inwestycja mieszkaniowa będzie zlokalizowana:

- w odległości nie większej niż 1000 m od przystanku komunikacyjnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 grudnia 2010 r. o publicznym transporcie zbiorowym (Dz. U. z 2020 r. poz. 1944 z późniejszymi zmianami):
 - przystanek Łunowo - Rondo (u zbiegu ulic Wolińskiej i Pomorskiej)
– ok. 550 m,
- w odległości nie większej niż 3000 m od szkoły podstawowej, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 7% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej
 - Szkoła Podstawowa Nr 9 przy ul. Sąsiedzkiej 13A – w odległości ok. 2.200 m (27 min.).

Planowana liczba mieszkańców wyliczona zgodnie z art. 17 ust. 9 ustawy:

1.120 m² (pow. użytkowa mieszkań) : 28 m² = 40 osób

Wyliczenie liczby dzieci zgodnie z art. 17 ust. 2 pkt 2:

Liczba dzieci: 40 x 7% = 2,8 – przyjęto 3 dzieci.

- na terenie zapewniającym dostęp do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu o powierzchni stanowiącej co najmniej iloczyn planowanej liczby mieszkańców oraz wskaźnika 4 m², położonych w odległości nie większej niż 3000 m – standard nie dotyczy zabudowy jednorodzinnej.

5.3. Zagospodarowanie działki budowlanej – dyspozycje ogólne

Uwzględniając uwarunkowania lokalizacyjne terenu i założenia programowe projektowana zabudowa składa się w części nadziemnej z 12 budynków jednorodzinnych o wysokości 2 kondygnacji w układzie zabudowy bliźniaczej, złożonej z sześciu bliźniaków. 5 bliźniaków zorientowanych jest frontami do projektowanej drogi wewnętrznej o szerokości 6 m (5 m – jezdnia + 2 x 0,5 m pobocza) przebiegającej przez działki z północy na południe. 1 bliźniak zorientowany jest frontem na północ w stronę ulicy Gajowej. W północnej części nieruchomości, w związku z napowietrzną siecią energetyczną, wydzielono pas terenu o szerokości 34 m (po 17 m od osi przebiegu sieci), na którym nie lokalizuję żadnej zabudowy.

Teren inwestycji, tj. działki 368/12, 368/13 i 368/18 obr. 18 Przytór winien ulec scaleniu, a następnie zostać podzielony na czternaście działek geodezyjnych, w tym dwanaście

pod projektowane budynki jednorodzinne, jedną pod ogólne tereny zielone oraz jedną działkę - drogową wewnętrzną pod projektowaną pieszo-jezdnię, zapewniającą dostęp działek zabudowy jednorodzinnej dla dojeżdżających i dojazdów.

Projektowane powierzchnie działek pod budynkami jednorodzinnymi wynikają z kształtu nieruchomości, przepisów warunków technicznych dotyczących lokalizowania na działkach budynków mieszkalnych i konieczności uwzględnienia drogi wewnętrznej. Jednocześnie do dyspozycji mieszkańców zostaną oddane wraz z drogą wewnętrzną tereny zielone o powierzchni ok. 830 m².

Projektowane budynki mają wysokość 2 kondygnacji (parter i piętro), przy czym kondygnacja piętra znajduje się częściowo w kubaturze wysokiego dachu. Wysokość od poziomu terenu przy wejściu do budynków do kalenicy dachu nie przekroczy 9 m, tj.: poziomu 11 m n.p.m.

5.4. Tereny zielone

Na wydzielonych działkach jednorodzinnych planuje się indywidualne ogrody. W północno-zachodniej części nieruchomości w strefie objętej oddziaływaniem napowietrznej linii energetycznej wysokiego napięcia planuje się tereny zieleni ogólnej.

6. Obsługa infrastrukturalna i dane bilansowe terenu

6.1. Komunikacja piesza i kołowa

- projektowany zespół działek budynków jednorodzinnych dostępny będzie zarówno dla komunikacji pieszej, jak i kołowej bezpośrednio z działki nr 368/4, stanowiącej drogę wewnętrzną, która posiada dostęp do ul. Gajowej, będącej drogą publiczną. Dla powyższej obsługi projektuje się utwardzoną pieszo-jezdnię o szerokości 5,0 m, biegnącą wzdłuż osi północ-południe z obustronnymi 0,5 m pasami bezpieczeństwa wyłożonymi warstwą płukanego żwiru. Pasy te służyć będą jednocześnie do odprowadzania wody deszczowej z utwardzonej nawierzchni pieszo-jezdnej,
- zjazd z drogi wewnętrznej zlokalizowano przy granicy między działkami nr 368/12 i 368/13,

6.2. Parkowanie

- miejsca postojowe dla samochodów osobowych lokalizuje się na wydzielonych działkach budynków jednorodzinnych w garażach lub pod wiatami garażowymi i na wyznaczonych przed nimi dodatkowych miejscach do parkowania,

6.3. Gospodarka odpadami

- przyjęto założenie, że gospodarka odpadami odbywać się będzie indywidualnie w obrębie każdej działki jednorodzinnej; w związku z tym zaplanowano miejsca gromadzenia odpadów, zarówno tzw. „zmieszanych”, jak i segregowanych przy granicy z działką pieszo-jezdni, na styku sąsiadujących ze sobą działek.

6.4. Infrastruktura podziemna i instalacje zewnętrzne

Projektowana inwestycja zostanie przyłączona do miejskiej infrastruktury instalacyjnej w następującym zakresie:

a) woda i odbiór ścieków sanitarnych

- uzyskano warunki przyłączenia do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej od lokalnego dostawcy ZWiK Sp. z o.o. Świnoujście w wysokości wnioskowanego poboru wody do celów sanitarno-bytowych i ppoż. oraz odbioru ścieków. Szczegóły w piśmie ZWiK – zał. nr 3a do niniejszego opracowania. Włączenia do istniejącego wodociągu PE śr. 125 mm i istniejącej kanalizacji sanitarnej PVC 200 mm.

b) gaz do celów grzewczych

- uzyskano oświadczenie o warunkach przyłączenia do sieci gazowej i dostawy gazu dla celów grzewczych od dostawcy Polskiej Spółki Gazowniczej Sp. z o.o. oddział Zakład Gazowniczy w Szczecinie. Szczegóły w piśmie dostawcy – zał. 3 b). Miejsce włączenia do istniejącego gazociągu średniego ciśnienia DN 63 mm w ul.Gajowej. Przyłączenie nastąpi na podstawie warunków przyłączenia na etapie projektu budowlanego.

c) energia elektryczna

- uzyskano zapewnienie dostawcy energii elektrycznej we wnioskowanej wysokości od dostawcy – ENEA Operator Sp. z o.o. Rejon Dystrybucji Międzyzdroje. Szczegóły w piśmie dostawcy – zał. 3 c). Przyłączenie obiektu nastąpi na podstawie warunków przyłączenia na etapie projektu budowlanego.

Projektowana inwestycja z powodu niemożliwości otrzymania zapewnienia odbioru wód deszczowych przez lokalnego Zarządcę sieci kanalizacji deszczowej, Urząd Miasta Świnoujście, zobowiązana jest do zagospodarowania tych wód w ramach własnej

działki budowlanej. Proponuje się zatem wybudowanie na wydzielonych działkach jednorodzinnych instalacji rozsączających z czasowym gromadzeniem deszczówki w zbiornikach retencyjnych i wykorzystywaniem jej do podlewania zieleni. Odprowadzenie wód opadowych z projektowanej pieszo-jezdni planuje się rozwiązać poprzez powierzchniowe odprowadzanie deszczówki do obustronnych pasów bezpiecznikowych wyłożonych żwirem. Wybór ostatecznych rozwiązań nastąpi na etapie projektu budowlanego. Dla wybranego sposobu zagospodarowania wód opadowych trzeba będzie wykonać zgłoszenie wodnoprawne i ewentualnie uzyskać pozwolenie wodnoprawne.

Pozostała infrastruktura instalacyjna:

- na terenie planuje się instalacje oświetlenia zewnętrznego pieszo-jezdni oraz doprowadzenie łączy telekomunikacyjnych od wybranego na etapie projektu budowlanego ewentualnie wykonawczego Operatora,

6.6. Dane bilansowe terenu

a) Powierzchnia działek ogółem – 6.420 m²

- w tym powierzchnia wydzielonych działek budynków jednorodzinnych – ok. 4.690 m²,

b) Powierzchnia zabudowy 12 budynków jednorodzinnych ogółem – ok. 940 m²

c) Powierzchnia utwardzona na gruncie ogółem – ok. 1.050 m²

w tym:

- pieszojezdnia – ok. 750 m²,
- w granicach działek zabudowy jednorodzinnej – ok. 300 m².

d) Powierzchnia zieleni i nawierzchni przepuszczalnych – ok. 4.430 m²

w tym:

- zieleni ogrodowa – ok. 3.150 m²,
- zieleni ogółem – 830 m²,
- ażurowe miejsca postojowe na działkach jednorodzinnych – ok. 300 m²
- żwirowe pasy bezpiecznikowe wzdłuż pieszo-jezdni – ok. 150 m²,

f) Powierzchnia biologicznie czynna

$$\text{ok. } 3.980 \text{ m}^2 + \text{ok. } 450 \text{ m}^2 \times 0,5 = \text{ok. } 4.200 \text{ m}^2$$

g) Wysokość zabudowy liczona zgodnie z Warunkami Technicznymi – do 9,0 m

- ilość kondygnacji – 2

h) Bilans miejsc postojowych

- ilości miejsc postojowych ogółem – min. 24 MP

- wskaźnik ilości miejsc postojowych/ilości budynków jednorodzinnych:

$$24/12 = 2,0$$

i) Wskaźniki urbanistyczne dla całego terenu inwestycji (działki 368/12, 368/13 i 368/18)

PZ (powierzchnia zabudowy /pow. działek)

$$\text{ok. } 940. \text{ m}^2/6.420 \text{ m}^2 = 0,15$$

TZ (powierzchnia biologicznie czynna/pow. działek)

$$\text{ok. } 4.200 \text{ m}^2/6.420 \text{ m}^2 = 66 \%$$

k) Orientacyjne wskaźniki urbanistyczne dla pojedynczej, wydzielonej działki jednorodzinnej:

PZ (powierzchnia zabudowy nadziemnej /pow. działek) – $0,15 \div 0,25$

TZ (powierzchnia biologicznie czynna/pow. działek) – $50\% \div 70\%$

7. Rozwiązania architektoniczne i techniczne

7.1. Forma i wyraz zewnętrzny projektowanej zabudowy

Zgodnie z opisaną w pkt. 4 ogólną dyspozycją przestrzenną, zaproponowano rozwiązanie wpisujące się przestrzennie w istniejącą tkankę urbanistyczną. Projektowany zespół zabudowy składa się z dwóch budynków jednorodzinnych w układzie zabudowy bliźniaczej, tj. 6 bliźniaków, 5 bliźniaków typu A i 1 typu B. Wysokość budynków – 2 kondygnacje (parter i piętro). Nadziemne budynki kryte dachami stromymi, 2 kondygnacja (piętro) mieści się częściowo w przestrzeni dachu wysokiego.

7.2. Rozwiązania konstrukcyjne

Zakłada się, że budynki wznoszone będą w technologii tradycyjnej, wg poniższych założeń:

- poziom posadowienia parterów budynków projektuje się na rzędnej 2,0 m n.p.m.
- fundamenty: z uwagi na dużą miąższość gruntów nasypowych nie budowlanych oraz warstw torfu w miejscu lokalizacji budynków jednorodzinnych proponuje się następującą technologię:

- wykonać wykopy pod ściany nośne budynków do poziomu występowania gruntów nośnych, to jest do maksymalnej głębokości 2,3 m, wykopy winny być o szerokości ca. 1,2 m,
- wykopy zasypać do poziomu wody gruntowej zasypką ze żwiru, a powyżej wody gruntowej zasypką z piasku średnioziarnistego, zasypkę należy zagęścić,
- ławy fundamentowe żelbetowe wykonać na wykonanych zasypkach i podkładach z chudego betonu, w poziomie min. 0,8 m poniżej poziomu terenu projektowanego,
- ściany fundamentowe wykonać jako żelbetowe połączone z ławami fundamentowymi i posadzką parteru.

Posadzki parteru w tym przypadku należy wykonać jako stropy oparte na ścianach fundamentowych konstrukcyjnych.

Uwaga! Przed dalszą fazą projektowania (projekt budowlany) należy wykonać dodatkowe odwierty gruntu pod każdy z projektowanych budynków i rozważyć inną formę ich posadowienia np. na płycie fundamentowej lub na studniach połączonych rusztem fundamentowym.

- ściany konstrukcyjne murowane z bloczków gazobetonowych lub wapienno-piaskowych gr. 24 cm lub ceramicznych gr. 25 cm
- stropy żelbetowe wylewane lub prefabrykowane gęsto-żebrowe gr. 16 – 18 cm klatki schodowe żelbetowe wylewane
- ściany zewnętrzne warstwowe, murowane z bloczków gazobetonowych lub wapienno-piaskowych gr. 24 cm lub ceramiczne gr 25 cm, ocieplane płytami styropianowymi, wykańczane mineralnymi tynkami cienkowarstwowymi oraz częściowo okładzinami elewacyjnymi,
- dachy wysokie z pokryciem dachówką lub blaszanymi panelami.

7.3. Rozwiązanie instalacyjne

a) Instalacje sanitarne

- instalacje wewnętrzne wodociągowe, wody zimnej i ciepłej
- instalacje kanalizacji sanitarnej i deszczowej
- instalacje centralnego ogrzewania z lokalnych kotłów gazowych
- wentylacja grawitacyjno – hybrydowa - projektuje się wykonanie w budynkach instalacji wywiewnej, obsługującej pomieszczenia kuchni (2 przewody – ogólny i dla okapu kuchennego) i łazienki. Instalacje te wyposażone będą w wentylatory usytuowane na dachu budynku. Nawiew do poszczególnych pomieszczeń przez

nawiewniki higrosterowane umieszczane w ramach okien lub ścianach zewnętrznych.

b) Instalacje elektryczne i teletechniczne

- pomiar energii poszczególnych odbiorców odbywać się będzie licznikami bezpośrednimi usytuowanymi w tablicach TG i TL budynków
- budynki posiadać będą ochronę przepięciową i przeciwporażeniową
- każdy budynek będzie posiadać tablicę mieszkaniową wyposażoną w zabezpieczenie obwodów i wyłącznik różnicowo-prądowy
- instalacje teletechniczne, internetowa, telewizji kablowej, domofonowa

7.5. Rozwiązania materiałowe

- a) izolacje przeciwwilgociowe, przeciwwodne, paroizolacje – zgodnie z odnośnymi przepisami Warunków Technicznych
- b) izolacje termiczne – zgodnie z odnośnymi przepisami Warunków Technicznych
- c) izolacje akustyczne - zgodnie z odnośnymi przepisami Warunków Technicznych
- d) wykończenie zewnętrzne
 - elewacje
 - ściany zewnętrzne warstwowe - wykończenie mineralny tynk strukturalny (cienkowarstwowy), malowany farbą silikatową lub silikonową ze środkiem grzybobójczym, częściowo wystąpią elementy okładzinowe
 - cokoły - licowane kształtką ceramiczną lub mineralną wyprawą cienkowarstwową, cokołową
 - dach
 - pokrycie dachówką ceramiczną lub cementową, lub blaszane
 - stolarka i ślusarka otworowa
 - okna i drzwi balkonowe mieszkań - PCV, jednoramowe, szklenie dwukomorowe, z funkcją rozszczelniania, w oknach pokoi i kuchni wyposażone w fabrycznie montowane nawiewniki higrosterowalne
 - drzwi wejściowe do budynków – PCV lub stalowe

8. Dane bilansowe projektowanej zabudowy

a) Powierzchnia zabudowy ogółem – ok. 940 m²

w tym:

- budynek typ A – ok. 830 m² tj. 10 budynków x ok.83 m²
- budynek typ B – ok. 110 m² tj. 2 budynki x ok.55 m²

b) Kubatura – ok. 5.150 m³

w tym:

- budynek typ A – ok. 4.550 m³
- budynek typ B – ok. 600 m³

c) Powierzchnia netto ogółem –ok. 1.300 m²

w tym:

- budynek typ A – ok. 1.130. m²
- budynek typ B – ok. 170 m²

d) Powierzchnia użytkowa ogółem – ok. 1.120 m²

w tym:

- budynek typ A – ok. 950 m² tj. 10 budynków x ok.95 m²
- budynek typ B – ok. 170 m² tj. 2 budynki x ok. 85 m²

Opracował

arch. Michał Bay