

OPIS KONCEPCJI

Nazwa inwestycji:

"Budowa czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych z infrastrukturą towarzyszącą oraz zagospodarowaniem terenu na działkach nr 1972/7, 1972/10, 1972/11, 1975/4, 1975/6, 1975/7 w miejscowości Krosno przy ulicy Handlowej"

Adres inwestycji:

Dz. nr 1972/7, 1972/10, 1972/11, 1975/4, 1975/6, 1975/7 obr. 0007 w Krośnie



Inwestor:

Przedsiębiorstwo Wielobranżowe Faktor sp. z o.o.
Marcin Korbecki
Ul. Dworska 25, 38-430 Miejsce Piastowe

Jednostka projektowa:

ARCHITEKTURA SP. Z O.O., ul. Dworska 25, 38-430 Miejsce Piastowe

Kategoria obiektu budowlanego: XIII – BUDYNKI MIESZKALNE WIELORODZINNE

Branża architektoniczna	Projektant	mgr inż. arch. Jacek Gmerek nr upr. w specjalności architektonicznej AU-F 2/9/81	
Branża architektoniczna	Sprawdzający	dr inż. arch. Witold Prętki nr upr. w specjalności architektonicznej 299/90/UW	

EGZEMPLARZ 1
Marzec 2024 r.

Spis treści

I. CZĘŚĆ OPISOWA.....	5
1. PRZEDMIOT I ZAKRES OPRACOWANIA.....	5
2. PODSTAWOWE DANE DOTYCZĄCE INWESTYCJI	5
3. PODSTAWA OPRACOWANIA	6
4. ISTNIEJĄCE ZAGOSPODAROWANIE TERENU	6
5. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE TERENU	7
6. SPOSÓB UŻYTKOWANIA I PROGRAM UŻYTKOWY	8
7. DANE KONSTRUKCYJNO-MATERIAŁOWE.....	9
7. DANE INSTALACYJNE	11
Projektowane obiekty przewiduje się wyposażyć w następujące instalacje:.....	11
10. SPIS RYSUNKÓW	11

I. CZĘŚĆ OPISOWA

1. PRZEDMIOT I ZAKRES OPRACOWANIA

Tematem niniejszego opracowania jest projekt koncepcyjny:

„Budowa czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych z infrastrukturą towarzyszącą oraz zagospodarowaniem terenu na działkach nr 1972/7, 1972/10, 1972/11, 1975/4, 1975/6, 1975/7 w miejscowości Krosno przy ulicy Handlowej.” Całość zamierzenia inwestycyjnego podzielona jest na dwa etapy realizacji przedstawione na projekcie zagospodarowania terenu, gdzie w I etapie planowane jest zrealizować dwa budynki wielorodzinne wraz z infrastrukturą i zagospodarowaniem terenu, a w II etapie pozostałe dwa budynki wielorodzinne wraz z infrastrukturą i zagospodarowaniem terenu. Teren inwestycji obejmuje dz. nr 1972/7, 1972/10, 1975/4, 1975/6 oraz część dz. nr 1972/11 i 1975/7 w miejscowości Krosno przy ulicy Handlowej.

Wybrana lokalizacja pod inwestycję stanowi uzupełnienie istniejącej zabudowy w zabudowę mieszkaniową o większej intensywności zabudowy, a za razem jest kontynuacją zabudowy o wymiarach zharmonizowanych w lokalną tkankę urbanistyczną. Projektuje się budynku do 4 kondygnacji o niewielkich gabarytach, gdzie w najbliższym otoczeniu znajduje się zabudowa jednorodzinna wolnostojąca, jednorodzinna szeregowa, usługi wolnostojące rozproszone oraz zabudowa handlowo-usługowa o dużych powierzchniach i wysokościach zbliżonych do projektowanej zabudowy wielorodzinnej. Projektowana inwestycja utrzymuje dużą powierzchnię terenów zielonych, w tym w nawierzchniach na miejscach parkingowych, umożliwiając naturalną vegetację roślin i utrzymania zielonego środowiska, a także jest miejscem rekreacji i sportu mieszkańców. Planowana inwestycja znajduje się w niedalekich odległościach od przystanków komunikacji miejskiej, centrum usługowo-handlowego, dużych urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu, posiada dostęp do infrastruktury szkolnej oraz sieci uzbrojenia terenu.

Poniższa koncepcja urbanistyczno-architektonicznej przedstawiona na załącznikach graficznych (rzuty, analizy powiązań terenu, koncepcja zagospodarowania terenu oraz wizualizacje) oraz rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne inwestycji mieszkaniowej (stosunkowo niewielkie gabaryty, ekonomiczność rozwiązań, lokalizacja inwestycji) spełnia wymagania Ustawy oraz są trafną inwestycją w tej lokalizacji miasta Krosno.

2. PODSTAWOWE DANE DOTYCZĄCE INWESTYCJI

Inwestor:

Przedsiębiorstwo Wielobranżowe Faktor sp. z o.o. Marcin Korbecki, ul. Dworska 25, 38-430
Miejsce Piastowe

Lokalizacja inwestycji:

dz. nr 1972/7, 1972/10, 1972/11, 1975/4, 1975/6, 1975/7 obr. 0007 Suchodół, Krosno
Jedn. ewid. 186101_1 Krosno

Jednostka projektowa

Architektura sp. z o.o., ul. Dworska 25, 38-430 Miejsce Piastowe

3. PODSTAWA OPRACOWANIA

- Zlecenie Inwestora Umowa
- Mapa zasadnicza
- Przepisy prawne i rozporządzenia:
 - Ustawa z dn. 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 725)
 - Rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. z 2020 r. poz. 1609 z późn. zm.)
 - Ustawa z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. z 2018 poz. 1496)

4. ISTNIEJĄCE ZAGOSPODAROWANIE TERENU

Planowana inwestycja znajdować się będzie na działkach dz. nr 1972/7, 1972/10, 1975/4, 1975/6 oraz część dz. nr 1972/11 i 1975/7 w miejscowości Krosno przy ulicy Handlowej, województwo podkarpackie, powiat miasto Krosno.

Na jednej działce inwestycyjnej znajduje się niewielki obiekt w trakcie budowy, pozostałe działki wolne od zabudowy.

Teren porośnięty jest zielenią niską nieurządzoną oraz pokryty niekontrolowanymi zakrzaczeniem.

Teren objęty planowaną inwestycją jest podłużny, skierowywany w kierunku północ-południe. Całość inwestycji mierzy około 370m, spadek terenu na całości inwestycji jest nieznaczny (ok. 8m, ponad 2% spadku), w południowej części terenu inwestycji znajdują się wzdłużne skarpy

Teren objęty planowaną inwestycją jest uzbrojony. W pobliżu terenu inwestycji lub na terenie inwestycji znajduje się:

- sieć wodociągowa (północna część),
- sieć kanalizacji sanitarnej (kierunek północ-południe wzdłuż długiego boku linii zabudowy),
- sieć elektroenergetyczna,
- sieć gazowa (północna i środkowa część),
- sieć kanalizacji deszczowej,
- sieć teletechniczna,
- sieć ciepłownicza.

Teren inwestycji posiada w sumie powierzchnię 12809,80 m².

5. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE TERENU

5.1. INFORMACJE OGÓLNE

Przedmiotowa koncepcja obejmuje budowę czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych o czterech kondygnacjach nadziemnych każdy, niepodpiwniczone. Zaprojektowano dwa budynki dwuklatkowe oraz dwa jednoklatkowe. Część nadziemna każdego z budynków tworzyć będzie przestrzeń dla lokali mieszkalnych w ilości:

- 32 lokale w budynkach dwuklatkowych,
- 16 lokali w budynkach jednoklatkowych.

W sumie zaplanowano 96 lokali mieszkalnych.

Przewiduje się przystosowanie mieszkań w parterze do użytku przez osoby o różnej sprawności poprzez dostęp do budynku z zewnątrz bez barier, otwory drzwiowe dostosowane do przejazdu wózkiem inwalidzkim.

Zaprojektowano dojścia do budynku od strony zachodniej, aleją chodnikową. Różnicę między terenem przylegającym a poziomem parteru pokonać należy poprzez schody zewnętrzne lub pochylnie dostosowaną dla osób niepełnosprawnych.

Zaprojektowano zjazd z drogi gminnej dz. nr 1971/5. Wzdłuż drogi wewnętrznej terenu inwestycji zaplanowano miejsca postojowe dla samochodów osobowych.

5.2 SPOSÓB ZAOPATRZENIA W MEDIA

Przewiduje się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, która należy rozbudować. Odprowadzenie ścieków sanitarnych planuje się do istniejącej sieci kanalizacyjnej sanitarnej.

Wody opadowe z dachów oraz terenów utwardzonych planuje się odprowadzić, po uprzednim podczyszczeniu, do sieci kanalizacji deszczowej znajdującej się w pobliżu działki.

Energię elektryczną przewiduje się z istniejącej sieci elektrycznej przebiegającej w pobliżu terenu inwestycji.

Planuje się doprowadzić przyłącza gazu do budynków z istniejącej sieci, po uprzedniej rozbudowie. Przewiduje się ogrzewanie lokali mieszkalnych z indywidualnych piecyków gazowych.

5.3 BILANS TERENU PROJEKTOWANEGO:

Powierzchnia inwestycji dz.nr 1972/7, 1972/10, część 1972/11, 1975/4, 1975/6, część 1975/7	12809,80	m2	100,00 %
Powierzchnia zabudowy budynków czterech budynków:	1837,2	m2	14,34 %
-budynek jednoklatkowy	323,7		
-budynek dwuklatkowy	594,9		

Powierzchnia utwardzona	5056,96	m2	39,48 %
Powierzchnia biologicznie czynna	5915,64	m2	46,18 %
Wysokość budynków	Ok. 15,35	m	-
Długość budynków:		m	-
-budynek jednoklatkowy	Ok. 23,70		
-budynek dwuklatkowy	Ok. 43,00		
Szerokość budynku	Ok. 14,00	m	-
Powierzchnia użytkowa mieszkalna	Ok. 4419,32	m2	-

5.4 WARUNKI PRZECIWPOŻAROWE

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych zapewnia się drogę pożarową dla projektowanego budynku mieszkalnego wielorodzinnego (średniowysoki budynek ZLIV) poprzez istniejącą drogę publiczną od strony zachodniej. Oraz wewnętrzne drogi pełniące funkcję dróg ppoż. Drogi oddalone są od budynków o przepisowe 5-15m, jej szerokość wynosi min. 5m (wymagany pas drogi ppoż 4m) oraz przebiegają wzdłuż dłuższego boku budynku. Nie ma konieczności przewidzenia drogi pożarowej wzdłuż krótszego boku budynku, ponieważ jego długość nie przekracza 60m. Przy budynku zlokalizowanym na południu terenu inwestycji projektuje się sięgać ppoż, ze względu na przekroczona odległość 15m od wierzchołka budynku do drogi ppoż zlokalizowanej na dz. nr 1971/3.

Przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru zapewniać będzie projektowana sieć hydrantów zewnętrznych na projektowanej sieci wodociągowej biegnącej na terenie inwestycji.

Część nadziemna budynków klasyfikowana jako kategoria zagrożenia ludzi ZLIV (budynki mieszkalne). Każda część nadziemna budynku stanowi jedną strefę pożarową (maksymalna strefa pożarowa dla budynków średniowysokich ZLIV wynosi 5000m²).

6. SPOSÓB UŻYTKOWANIA I PROGRAM UŻYTKOWY

PODSTAWOWA KONCEPCJA:

Projektuje się 4 budynki mieszkalne wielorodzinne, niepodpiwniczone, czterokondygnacyjne. Projektuje się dwa rodzaje zabudowy- budynki jednoklatkowe oraz dwuklatkowe. Każda klatka stanowi odrębny segment budynku. Na terenie inwestycji lokalizuje się dwa budynki jednoklatkowe oraz dwa dwuklatkowe.

Podstawowe wymiary budynków:

- budynek jednoklatkowy ~ 14,00x23,70m, wysokość ok 15,35m do kalenicy
- budynek dwuklatkowy ~ 14,00x43,00m, wysokość ok 15,35m do kalenicy

W budynkach jednoklatkowych zaprojektowano 16 lokali mieszkalnych, w budynkach dwuklatkowych zaprojektowano po 32 lokale mieszkalne. W sumie projektuje się 96 lokali mieszkalnych.

Partery budynków przystosowane otworami drzwiowymi i powierzchnią manewrową dla osób o różnej sprawności, w tym poruszających się na wózkach inwalidzkich. Dostęp do budynku poprzez schody oraz pochylnie dla osób niepełnosprawnych, a każda kondygnacja budynku połączona windą. Wejście do budynku bezprogowo.

Każde mieszkanie posiada strefę wejścia, pokój dzienny z aneksem kuchennym, łazienkę oraz w zależności od powierzchni pokoje w ilości od 1 do 2. Każde z mieszkań posiada balkon lub taras jeśli znajduje się na parterze.

Powierzchnia użytkowa mieszkalna w sumie	4419,32m ²
Powierzchnia PUM budynek jednoklatkowy	736,86m ²
Powierzchnia PUM budynek dwuklatkowy	1472,8m ²

Koncepcję rzutów kondygnacji budynków wraz z układem funkcjonalno-użytkowym oraz zmierzonymi powierzchniami przedstawiono na załączonych do niniejszego wniosku rysunkach.

UWAGI KOŃCOWE:

- Szczegółowe rozwiązania i uzgadniania zawarte zostaną w projekcie budowlanym
- Podane na rysunkach wymiary oraz powierzchnie są orientacyjne.

7. DANE KONSTRUKCYJNO-MATERIAŁOWE

Fundamenty

Projektuje się posadowienie bezpośrednie na ławach albo płycie fundamentowej wykonanej z betonu zbrojonego stalą A-IIIIN. Rodzaj fundamentu należy określić w projekcie budowlanym na podstawie opracowanej dokumentacji geologicznej.

Ściany fundamentowe

Ściany fundamentowe żelbetowe z betonu zbrojonego stalą A-IIIIN.

Nadproża, belki i słupy

Nadproża, belki i słupy żelbetowe.

Ściany kondygnacji nadziemnych:

- Żelbetowe / z pustaków ceramicznych o grubości 25cm
- Styropian fasadowy o $\lambda \leq 0,036W/mK$
- Tynk cienkowarstwowy/okładzina klinkierowa

Ściany wewnętrzne konstrukcyjne:

Żelbetowe / z pustaków ceramicznych gr.25cm

Ściany działowe:

Pustaki ceramiczne gr. 12 cm

Koniny spalinowe i wentylacyjne:

Kominy z rur prowadzone w szachtach

Stropy:

Żelbetowe monolityczne.

Schody:

Żelbetowe płytowe.

Dach:

Dwuspadowy o kącie nachylenia 22°, więźba dachowa o konstrukcji tradycyjnej lub z wiązarów prefabrykowanych, Stropodach żelbetowy ocieplony styropianem/wełną mineralną i pokryty papą termozgrzewalną

Izolacja fundamentów

W zależności od występowania w poziomie posadowienia wody gruntowej dyspersyjna masa asfaltowa kauczukowa nakładana bezpośrednio na ściany. Jako wierzchnią warstwę należy przewidzieć folię kubełkową. W przypadku występowania wody gruntowej możliwym będzie zaprojektowanie ciężkiej izolacji przeciwwodnej.

Obróbki blacharskie

Z blachy powlekanej stalowej malowanej, gr. 0,7 mm.

Podłogi i posadzki

Korytarze, komunikacja wiatrołapy i łazienki oraz balkony wykończone płytkami gresowymi.
Pokoje

i pozostałe pomieszczenia wykończone panelami.

W pomieszczeniach gdzie przewidziano płytki należy na styku ze ścianą przewidzieć cokół wysokości 10 cm.

Stolarka drzwiowa

Stolarka drzwiowa tradycyjna. Drzwi do pomieszczeń sanitarnych z otworami dolnymi 0,022m². Drzwi zewnętrzne o współczynniku $U \leq 1,3W/m^2K$.

Stolarka okienna

PVC wg ustaleń Inwestora. Okna o współczynniku przenikania $U \leq 0,9 W/m^2K$.

Balustrady

Projektuje się je jako balustrady stalowe, o wysokości 1,10m zgodnie z Warunkami Technicznymi.

Wykończenie ścian wewnętrznych i sufitów

Ściany wewnętrzne i sufity tynkowane tynkiem cementowo wapiennym lub gipsowym, malowane. Ściany pomieszczeń mokrych (łazienki) do wysokości min. 2,0m wykończone płytkami ściennymi.

8. DANE INSTALACYJNE

Projektowane obiekty przewiduje się wyposażyć w następujące instalacje:

- C.W.U.,
- kanalizacji sanitarnej,
- C.O. (z piecyków gazowych indywidualnych dla każdego lokalu lub wspólnej kotłowni w każdym z budynków),
- gazową,
- eklektyczną,
- teletechniczną,
- wentylacji mechanicznej lub grawitacyjną.

9. SPIS RYSUNKÓW

PZT 1- Projekt zagospodarowania terenu
A1- Rzut parteru budynek jednoklatkowy
A2- Rzut kondygnacji +1,+2,+3 budynek jednoklatkowy
A3- Rzut parteru budynek dwuklatkowy
A4- Rzut kondygnacji +1,+2,+3 budynek dwuklatkowy
Z-1- Analiza odległości do przystanków autobusowych
Z-2- Analiza odległości do szkoły podstawowej
Z-3- Analiza odległości do parku jordanowskiego
Z-4- Analiza zabudowy otaczającej inwestycję
Wizualizacje

