

Plan.S Architekt Paweł Suchecki

Szczerzbowo 19, 11-700 Mrągowo
tel.: 509-196-726
e-mail: suchecki@plan-s.com.pl

**Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna
trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych
wraz z niezbędną infrastrukturą
dz. nr ew. 383, obr. m. Mikołajki
gm. Mikołajki**

inwestor	Iwona i Wojciech Pieńkowsy Zetwągi 47a, 11-730 Mikołajki
----------	---

PROJEKTANCI		
<i>branża architektoniczna</i>	mgr inż. arch. Paweł Suchecki MA/072/2015 <i>w specjalności architektonicznej</i>	
<i>branża konstrukcyjna</i>	inż. Radosław Puszeko WAM/0076/POOK/06 <i>w specjalności konstrukcyjno-budowlanej</i>	

SPIS TREŚCI

1. CZĘŚĆ OPISOWA.....	3
1.1. Podstawa opracowania.....	3
1.2. Ogólna charakterystyka inwestycji.....	3
1.7. Zestawienie wskaźników powierzchniowych i struktura mieszkań.....	4
1.8. Rozwiązania konstrukcyjno materiałowe.....	4
1.9. Wyposażenie techniczno instalacyjne.....	4
1.10. Warunki ochrony przeciwpożarowej - analiza wstępna.....	4
1.11. Wymagania dotyczące nasłonecznienia i przestaniania mieszkań.....	4
2. CZĘŚĆ RYSUNKOWA.....	7
3. ZAŁĄCZNIKI.....	2

1. CZĘŚĆ OPISOWA

1.1. Podstawa opracowania

- mapa sytuacyjno – wysokościowa
- uzgodnienia z Inwestorem
- uzgodnienia międzybranżowe
- polskie normy i przepisy techniczno-budowlane

1.2. Ogólna charakterystyka inwestycji

Przedmiotem inwestycji jest budowa trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z elementami zagospodarowania działki (podjazdem z miejscami postojowymi, dojazdami, wiatą śmietnikową).

1.3. Lokalizacja

Budynki zaprojektowano na działce o numerze ewidencyjnym 383, obr. m. Mikołajki, gm. Mikołajki. Działka ta jest zlokalizowana w pobliżu ścisłego centrum miasta Mikołajki, przy ul. Dybowskiej, w sąsiedztwie zabudowy wielorodzinnej. Działka ma możliwość przyłączenia do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej oraz energetycznej. Sieci te są zlokalizowane na w/w działce lub na działkach bezpośrednio z nią sąsiadujących. Inwestycja będzie realizowana etapami.

Na części terenu inwestycji znajduje się stanowisko archeologiczne AZP 23-71/18 ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków. W związku z tym, zgodnie z przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, prace ziemne związane z realizacją inwestycji będą prowadzone po uzyskaniu pozwolenia WKZ. Inwestor pokryje również koszty badań archeologicznych, o ile ich przeprowadzenie okaże się konieczne, i uzyska na nie stosowne pozwolenie WKZ.

1.4. Układ urbanistyczny i komunikacyjny

1.4.1. Z racji tego, że działka zlokalizowana jest na tyłach zwartej zabudowy śródmiejskiej miasta (ul. Kajki), zaproponowano zabudowę punktową w postaci trzech budynków czterokondygnacyjnych z mieszkaniami dostępnymi z jednej klatki schodowej w każdym z nich. Wysokość zabudowy wyniesie max. 18,0 m, cztery kondygnacje nadziemne (budynki niskie). W kondygnacji podziemnej zaprojektowano garaże indywidualne. Między budynkami zaprojektowano parkingi naziemne, ciąg pieszo jezdny, plac zabaw dla dzieci i miejsce do tymczasowego gromadzenia odpadów stałych w postaci wiaty śmietnikowej mieszczącej pojemniki przystosowane do segregacji odpadów.

1.4.2. Działka posiada dostęp do drogi gminnej - ul. Dybowskiej. Zaprojektowano układ komunikacyjny przelotowy w postaci ciągu pieszo jezdnego, z dwoma zjazdami z ul. Dybowskiej. Ciąg będzie obsługiwał budynki i parkingi naziemne. Miejsca parkingowe w ilości 1,0 mp na lokal mieszkalny zaprojektowano w formie parkingów naziemnych (54 mp., w tym 3 przystosowane dla samochodów osób niepełnosprawnych) oraz 30 mp. w podziemnych garażach indywidualnych (po 10 w każdym z budynków).

W związku ze zwiększeniem natężenia ruchu w bezpośrednim sąsiedztwie inwestycji w wyniku jej realizacji, ul. Dybowska będzie wymagała przebudowy (poszerzenia, wytyczenia ciągu pieszo-rowerowego) - inwestor w ramach inwestycji towarzyszącej zobowiązuje się do w/w przebudowy na odcinku przylegającym do działki będącej przedmiotem inwestycji.

1.5. Dostęp dla osób z niepełnosprawnościami

Wszystkie mieszkania oraz pomieszczenia na kondygnacjach podziemnych będą dostępne dla osób niepełnosprawnych. Dwa budynki będą miały wejścia z poziomu terenu, dwa budynki będą dostępne poprzez pochylnię dla niepełnosprawnych. Dla zapewnienia dogodnej komunikacji dla osób z niepełnosprawnościami przy wejściach do budynków zaprojektowano progi o maksymalnej wysokości 0,02m. Komunikacja pionowa w budynkach będzie zapewniona za pomocą dźwigów osobowych dostosowanych do potrzeb osób niepełnosprawnych.

1.6. Ukształtowanie terenu i układ zieleni.

Projektuje się nieznaczne zmiany w istniejącym ukształtowaniu terenu, mające na celu zapewnienie odpowiednich spadków w ciągu pieszo jezdny na terenie działki. Wody opadowe zagospodarowane będą

w obrębie działki. Zielen na działce (drzewa, krzewy, rabaty) zostanie zaprojektowana na etapie projektu budowlanego.

1.7. Zestawienie wskaźników powierzchniowych i struktura mieszkań

Powierzchnia działki	6612 m ²
Powierzchnia zabudowy	1597,5 m ²
Powierzchnia nawierzchni utwardzonych	3288 m ²
Wskaźnik intensywności zabudowy	0,97
Powierzchnia biologicznie czynna	1726,5 m ² (26 %)
Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych	~4535 m ²

Ilość mieszkań ogółem: 84 (po 28 w każdym budynku).

Zaprojektowano lokale dwu- i trzypokojowe o powierzchniach od 41,7 do 66,7 m² (Uwaga: powierzchnie użytkowe mogą ulec nieznacznej korekcie na etapie projektu budowlanego).

Długość x szerokość budynków: 29,56 x 20,22 m

Kubatura: 3 x 9420 = 28260 m³

1.8. Rozwiązania konstrukcyjno materiałowe.

Zaprojektowano budynki w układzie wielotraktowym, ścianowym, w technologii tradycyjnej murowanej. Ściany nośne z drobnowymiarowych elementów murowych (błoczek gazobetonowe lub silikatowe), stropy płytowe monolityczne, dachy wielospadowe o konstrukcji drewnianej, z połaciami o spadku 20°. Posadowienie bezpośrednie w postaci ław i stóp żelbetonowych. Ściany zewnętrzne dwuwarstwowe, z ociepleniem w systemie ETICS, wykończone tynkami cienkowarstwowymi i szalówką drewnianą. Pokrycie dachów dachówką ceramiczną esówką w kolorze naturalnym. Ściany kondygnacji podziemnych powyżej poziomu terenu obłożone okładzinami z płytek ceramicznych.

1.9. Wyposażenie techniczno instalacyjne.

Budynki będą wyposażone w wewnętrzne instalacje elektryczne, wody zimnej i ciepłej, gazowe (zasilanie kotłów gazowych zlokalizowanych na poddaszach), teletechniczne, c.o.

Ogrzewanie centralne wodne (grzejniki płaszczyznowe podłogowe) oraz instalacja c.w.u. zasilane z kotłów gazowych - kotłownie indywidualne w każdym z budynków.

Wentylacja grawitacyjna za pomocą kanałów murowanych.

1.10. Warunki ochrony przeciwpożarowej - analiza wstępna.

Budynki mieszkalne, cztery kondygnacje nadziemne, jedna podziemna. Zalicza się do budynków niskich (N). Podłączone będą do sieci gazowej, energetycznej, wodociągowej i kanalizacyjnej.

Kategoria zagrożenia ludzi: ZL IV

Klasa odporności pożarowej budynku – D.

Strefy pożarowe: każdy budynek będzie stanowił odrębną strefę pożarową.

Garaże na kondygnacji podziemnej będą oddzielone od pozostałych części budynków przedściankami pożarowymi. Wejścia do piwnic będą zamykane drzwiami.

Kotłownie z kotłami na paliwo gazowe będą zlokalizowane na pierwszej kondygnacji nadziemnej i będą spełniały wymagania WT oraz właściwej przedmiotowo normy.

Zgodnie z rozp. MSWiA z dn.24.07.2009 r. w spr. przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych wymagana ilość wody do celów przeciwpożarowych do zewnętrznego gaszenia pożaru dla projektowanych budynków wynosi min. 10 dm³/s z jednego hydrantu Dn 80. Projekt przewiduje montaż takiego hydrantu w obrębie działki na istniejącej sieci wodociągowej dn160.

1.11. Wymagania dotyczące nasłonecznienia i przesłaniania mieszkań.

Zgodnie z obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Mikołajki teren inwestycji znajduje się w obrębie obszaru oznaczonego symbolem IIA. Jest to obszar śródmiejski, z usługami i zabudową mieszkaniową wysokiej intensywności, obejmujący istniejące i projektowane tereny centrum miasta Mikołajki. Zgodnie z par.60 obowiązującego Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, minimalny

wymagany czas nasłonecznienia dla przynajmniej jednego pokoju w dni równonocy wiosennej i jesiennej w każdym mieszkaniu wynosi 1,5h. Analiza nasłonecznienia wykazała, że dla mieszkań usytuowanych najmniej korzystnie, czyli w narożnikach północno-wschodnich budynków, warunek ten będzie spełniony w godzinach porannych. W pozostałych mieszkaniach będzie zapewniony czas nasłonecznienia dłuższy, niż wymagany w w/w wymienionym rozporządzeniu.

Zaprojektowane usytuowanie budynków względem siebie i sąsiedniej zabudowy zapewnia również spełnienie wymagań odnośnie naturalnego oświetlenia pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, określonych w par. 13 w/w rozporządzenia.

2. CZĘŚĆ RYSUNKOWA

projekt: **PROJEKT TRZECH BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH**
 dz. nr ew. 383 obręb m. Mikołajki, gm. Mikołajki

etap: koncepcja urbanistyczno-architektoniczna

rysunek: **RZUT KONDYGNACJI PODZIEMNEJ**

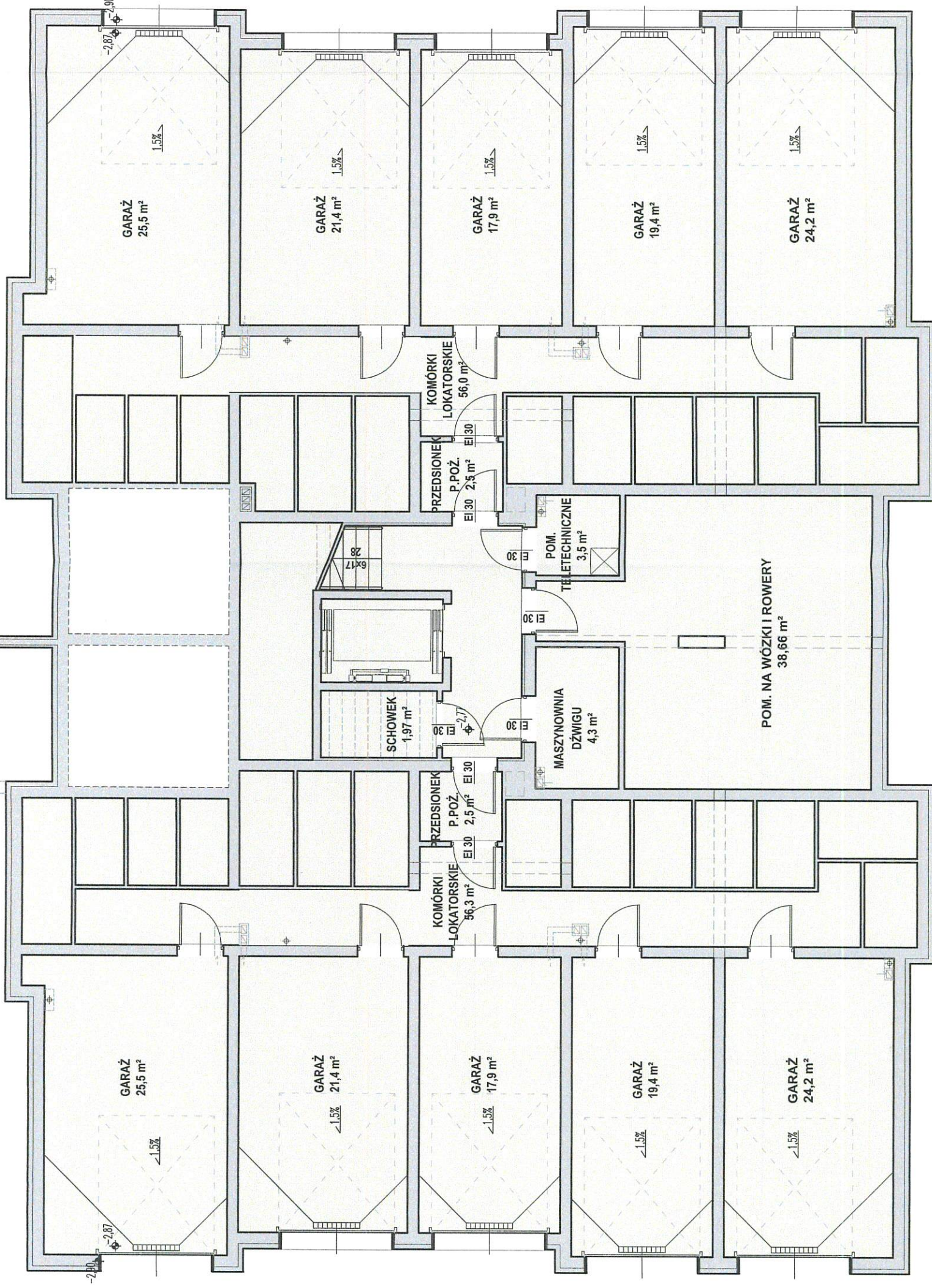
autorzy: mgr inż. arch. Paweł Suchecki
 opr. bud. nr MA/072/2015 w specjalności architektonicznej

data: czerwiec 2021

skala: 1:100

A1

φ-2,40



projekt: **PROJEKT TRZECH BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH**
 dz. nr ew. 383 obręb m. Mikołajki, gm. Mikołajki

etap: koncepcja urbanistyczno-architektoniczna

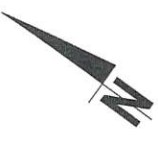
rysunek: **RZUT PARTERU**

autorzy: mgr inż. arch. Paweł Suchecki
 upr. bud. nr MAJ072015 w specjalności architektonicznej

data: czerwiec 2021

skala: 1:100

A2



MIESZKANIE M1 (M7)

Nr	Pomieszczenie	Pu[m ²]
M1.1	KORYTARZ	11.72
M1.2	POKÓJ	12.54
M1.3	POKÓJ Z ANEKSEM KUCHENNYM	21.93
M1.4	SCHOWEK GOSP.	1.49
M1.5	ŁAZIENKA	3.86
	razem	51.55

MIESZKANIE M2 (M6)

Nr	Pomieszczenie	Pu[m ²]
M2.1	KORYTARZ	4.89
M2.2	POKÓJ Z ANEKSEM KUCHENNYM	21.43
M2.3	POKÓJ	13.07
M2.4	ŁAZIENKA	4.25
	razem	43.64

MIESZKANIE M3 (M5)

Nr	Pomieszczenie	Pu[m ²]
M3.1	KORYTARZ	9.56
M3.2	WC	1.31
M3.3	ŁAZIENKA	3.42
M3.4	POKÓJ	13.17
M3.5	POKÓJ Z ANEKSEM KUCHENNYM	23.34
M3.6	POKÓJ	12.85
	razem	63.66

MIESZKANIE M4

Nr	Pomieszczenie	Pu[m ²]
M4.1	KORYTARZ	4.22
M4.2	POKÓJ Z ANEKSEM KUCHENNYM	22.19
M4.3	POKÓJ	12.36
M4.4	ŁAZIENKA	3.99
	razem	42.23

projekt: **PROJEKT TRZECH BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH**
 dz. nr ew. 383 obręb m. Mikołajki, gm. Mikołajki

etap: koncepcja urbanistyczno-architektoniczna

rysunek: **RZUT PIĘTRA 1, 2, 3**

autorzy: mgr inż. arch. Paweł Suchecki
 upr. bud. nr MA/072/2015 w specjalności architektonicznej

data: czerwiec 2021

skala: 1:100

A3



MIESZKANIE 8 (M14)

Nr	Pomieszczenie	Pu[m ²]
M8.1	KORYTARZ	11.77
M8.2	POKÓJ	10.88
M8.3	POKÓJ	12.54
M8.4	POKÓJ Z ANEKSEM KUCHENNYM	21.85
M8.5	SCHOWEK GOSP.	1.30
M8.6	ŁAZIENKA	3.97
	razem	62.30

MIESZKANIE 9 (M13)

Nr	Pomieszczenie	Pu[m ²]
M9.1	KORYTARZ	4.89
M9.2	POKÓJ Z ANEKSEM KUCHENNYM	21.43
M9.3	POKÓJ	13.07
M9.4	ŁAZIENKA	4.25
	razem	43.64

MIESZKANIE 10 (M12)

Nr	Pomieszczenie	Pu[m ²]
M10.1	KORYTARZ	9.56
M10.2	WC	1.31
M10.3	ŁAZIENKA	3.43
M10.4	POKÓJ	13.17
M10.5	POKÓJ Z ANEKSEM KUCHENNYM	23.25
M10.6	POKÓJ	12.85
	razem	63.57

MIESZKANIE 11

Nr	Pomieszczenie	Pu[m ²]
M11.1	KORYTARZ	4.22
M11.2	POKÓJ Z ANEKSEM KUCHENNYM	21.75
M11.3	POKÓJ	12.36
M11.4	ŁAZIENKA	3.90
	razem	42.23

projekt: **PROJEKT TRZECH BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH**
 dz. nr ew. 383 obręb m. Mikołajki, gm. Mikołajki

etap: koncepcja urbanistyczno-architektoniczna

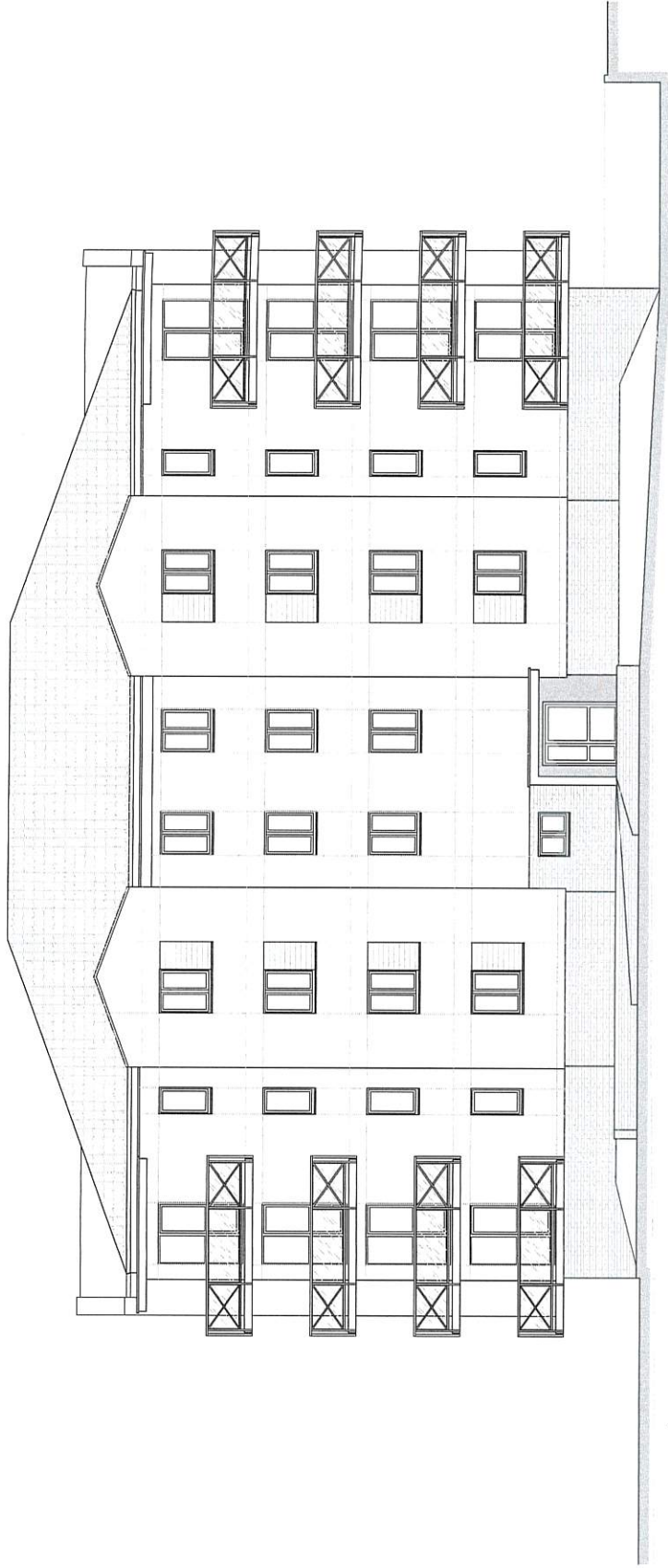
rysunek: **ELEWACJE**

autorzy: mgr inż. arch. Paweł Suchecki
 upr. bud. nr MA072/2015 w specjalności architektonicznej

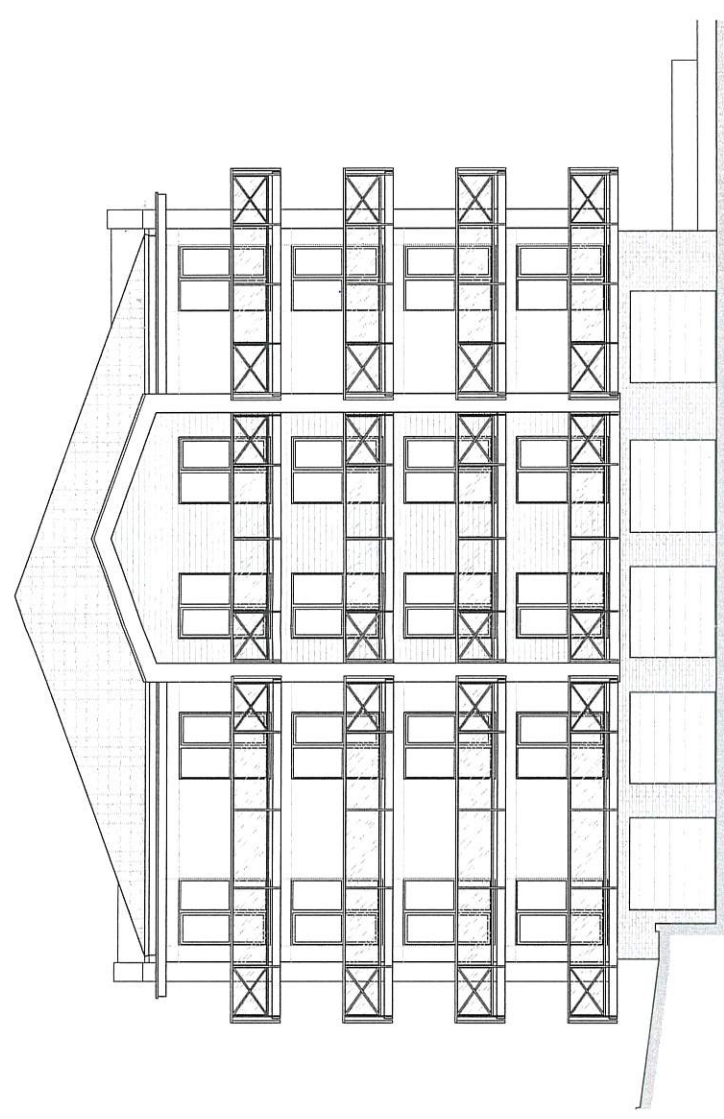
data: czerwiec 2021

skala: 1:100

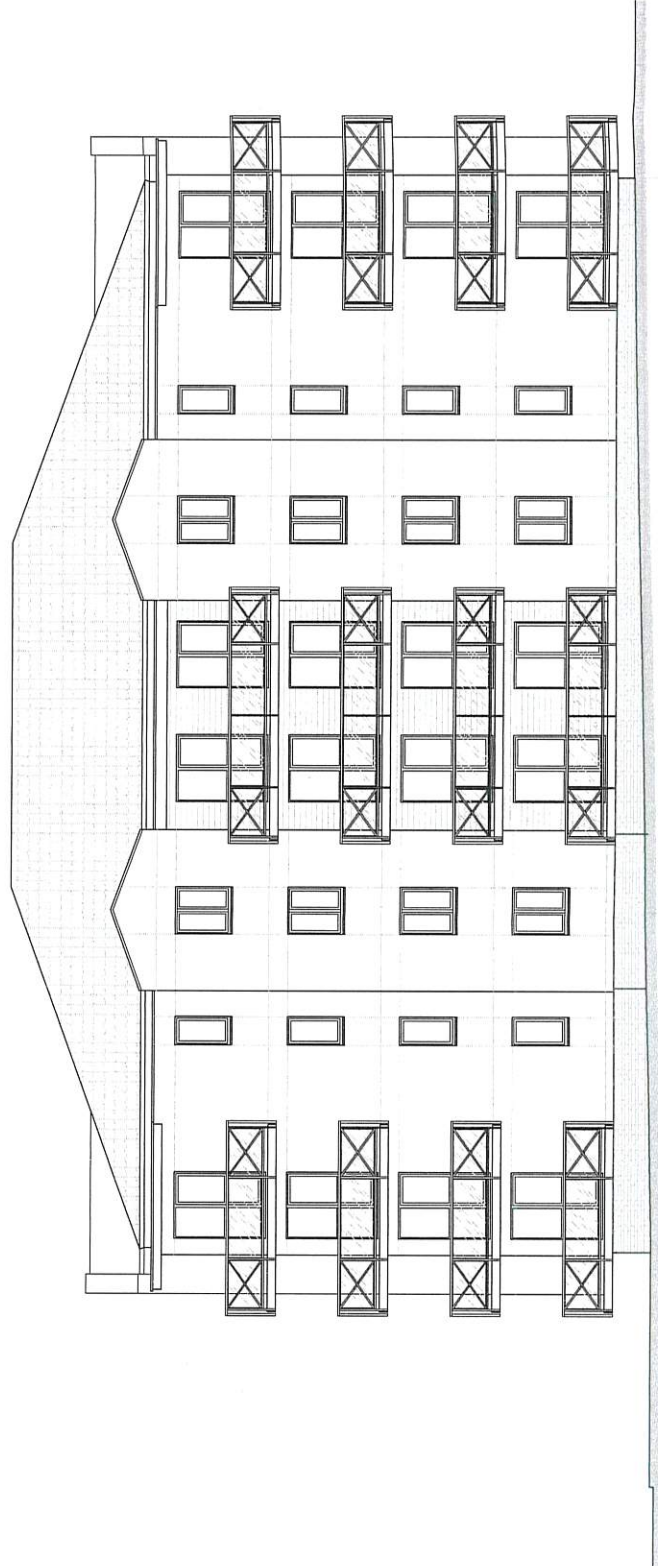
A4



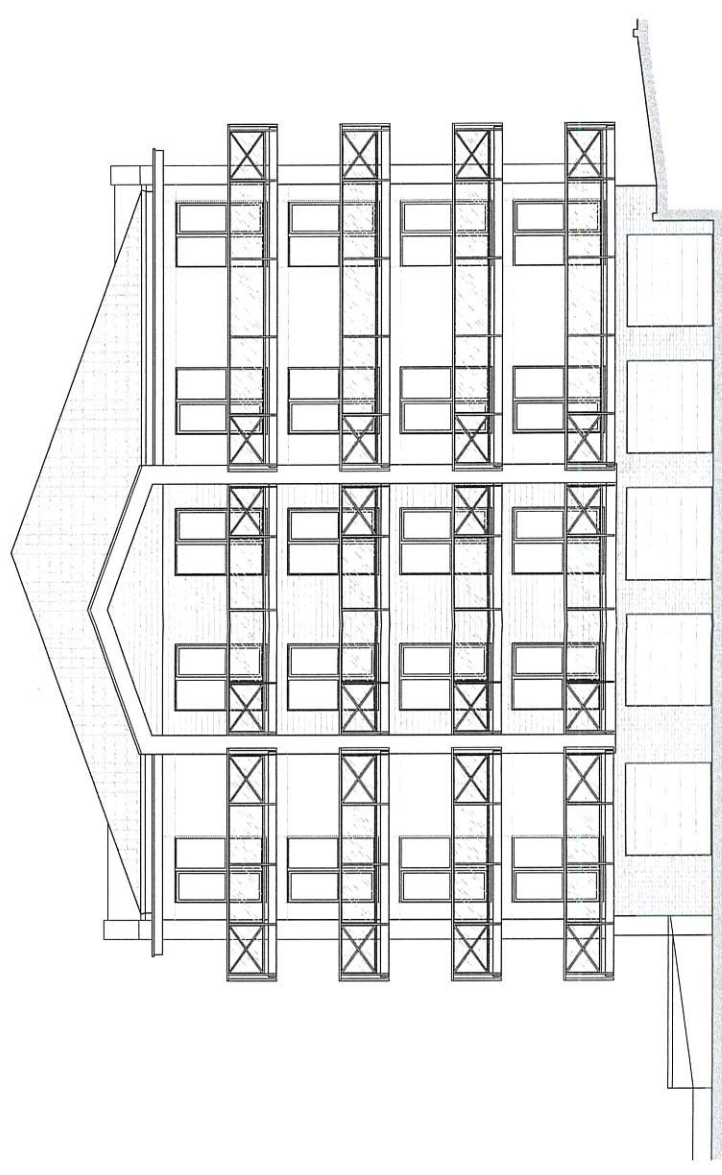
ELEWACJA PÓLNOCNNA



ELEWACJA WSCHODNIA

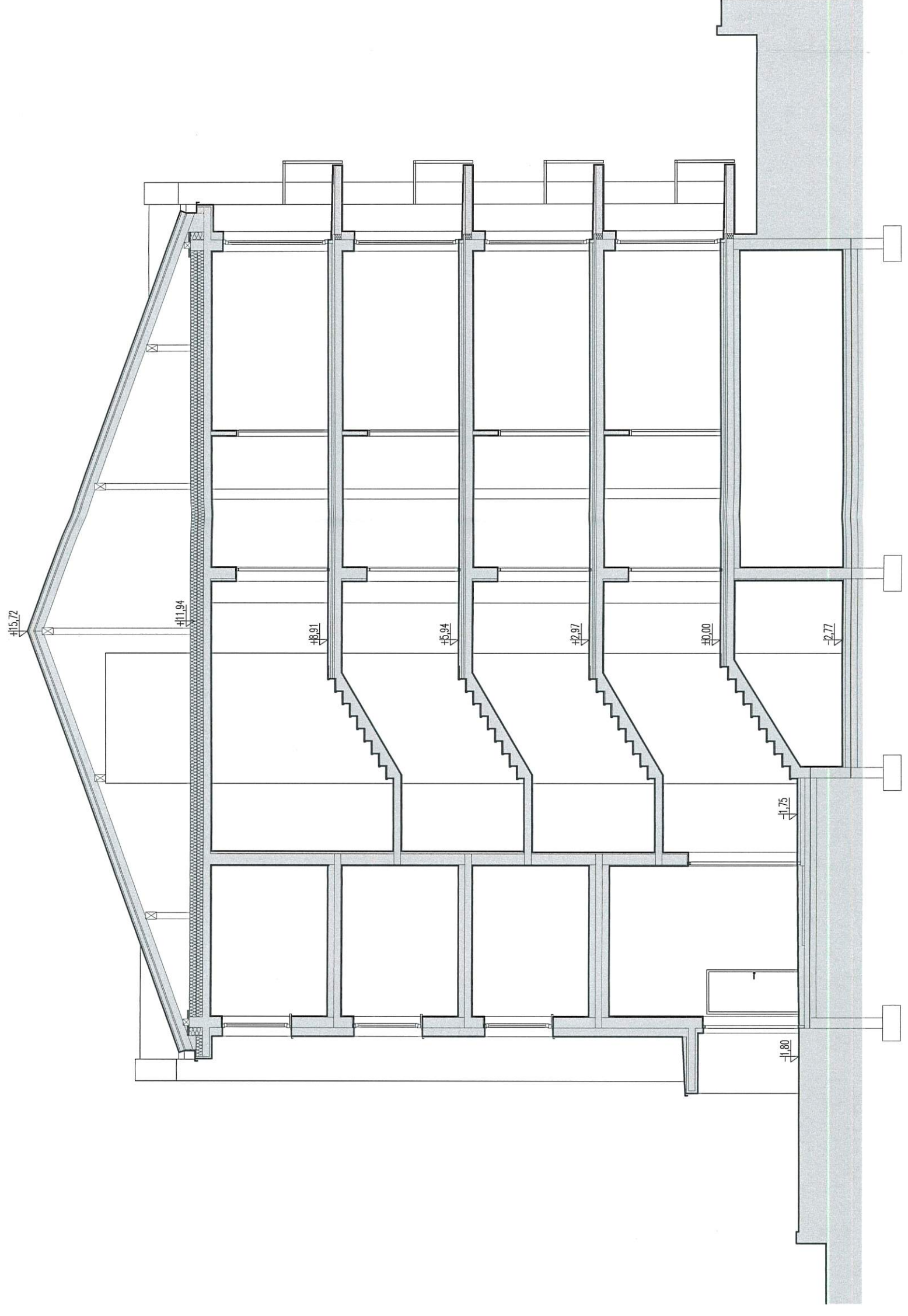


ELEWACJA POŁUDNIOWA



ELEWACJA ZACHODNIA

projekt:	PROJEKT TRZECH BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH dz. nr ew. 383 obręb m. Mikołajki, gm. Mikołajki		
etap:	koncepcja urbanistyczno-architektoniczna		
rysunek:	PRZEKRÓJ PIONOWY		
autorzy:	mgr inż. arch. Paweł Suchecki upr. bud. nr MA/072/2015 w specjalności architektonicznej		
data:	czerveniec 2021	skala:	1:100
			A5





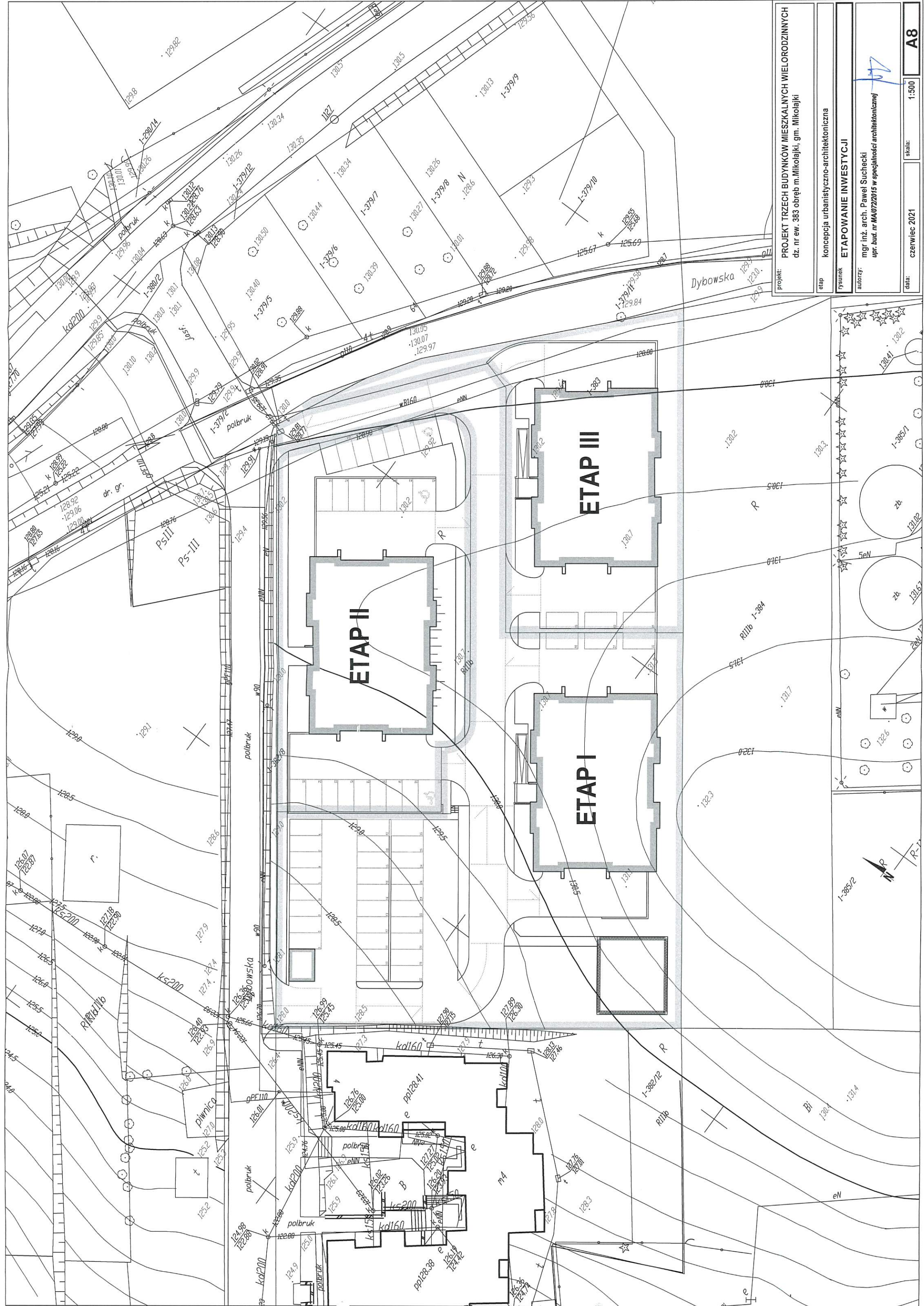
WIDOK OD STRONY ZACHODNIEJ

projekt:	PROJEKT TRZECH BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH dz. nr ew. 383 obręb m.Mikołajki, gm. Mikołajki	
etap	koncepcja urbanistyczno-architektoniczna	
rysunek	WIZUALIZACJE	
autorzy:	mgr inż. arch. Paweł Suhecki upr. bud. nr MA/072/2015 w specjalności architektonicznej	
data:	czerwiec 2021	skala:
		A6



WIDOK Z LOTU PTAKA

projekt:	PROJEKT TRZECH BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH dz. nr ew. 383 obręb m. Mikołajki, gm. Mikołajki	
etap	koncepcja urbanistyczno-architektoniczna	
rysunek	WIZUALIZACJE	
autorzy:	mgr inż. arch. Paweł Suhecki upr. bud. nr MAJ/072/2015 w specjalności architektonicznej	
data:	czerwiec 2021	skala:
		A7



projekt:	PROJEKT TRZECH BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH dz. nr ew. 383 obręb m. Mikołajki, gm. Mikołajki
etap:	konceptja urbanistyczno-architektoniczna
rysunek:	ETAPOWANIE INWESTYCJI
autorzy:	mgr inż. arch. Paweł Suchecki upr. bud. nr MA/072/2015 w specjalności architektonicznej
data:	czerwiec 2021
skala:	1:500
A8	

3. ZAŁĄCZNIKI

- KOPIA MAPY ZASADNICZEJ
- POTWIERDZENIE MOŻLIWOŚCI PRZYŁĄCZENIA DO SIECI ZEWNĘTRZNYCH

