

ASPEKT
.STUDIO

ASPEKT STUDIO Architektura i Wnętrza
Monika Szczepaniak
ul. Garncarska 5/29, 76-200 Słupsk
tel. 665 461 360, e-mail: biuro@aspektstudio.pl

KONCEPCJA URBANISTYCZNO – ARCHITEKTONICZNA INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ

Nazwa zamierzenia:

BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNEGO
WIELORODZINNEGO WRAZ NIEZBĘDNĄ
INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ I
ZAGOSPODAROWANIEM TERENU

Lokalizacja:

Elbląg, ul. Winna, dz.nr 170/7, 170/6, 171/23, 171/25,
obręb 15

Inwestor:

MS GROUP spółka z o.o., 82-300 Elbląg, ul. Ogólna 54/25

Projektant:

mgr inż. arch. Monika Szczepaniak

upr. budowlane do projektowania bez ograniczeń
w specjalności architektonicznej nr 245/POOKK/V/2021

Spis treści:

L.p.	Nazwa strony	Nr str.
1	Strona tytułowa	1
2	Spis treści i spis rysunków	2
3	Koncepcja urbanistyczno – architektoniczna inwestycji mieszkaniowej – część opisowa	3-16
4	Oświadczenie projektanta, kopie uprawnień i zaświadczenie wydane przez Izbę	17-19

Spis rysunków:

Nr rys.	Nazwa rysunku	Skala rys.
KUA-01	Plan zagospodarowania terenu	1:500/ 1:250
KUA-02	Rzut piwnicy	1:150
KUA-03	Rzut parteru	1:150
KUA-04	Rzut I piętra	1:150
KUA-05	Rzut II piętra	1:150
KUA-06	Rzut III piętra	1:150
KUA-07	Rzut antresoli	1:150
KUA-08	Przekrój A-A	1:100
KUA-09	Elewacje	1:150
KUA-10	Wizualizacja – widok 1	
KUA-11	Wizualizacja – widok 2	
KUA-12	Wizualizacja – widok 3	
KUA-13	Wizualizacja – widok 4	
KUA-14	Wizualizacja – widok 5	

KONCEPCJA URBANISTYCZNO – ARCHITEKTONICZNA INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ – CZĘŚĆ OPISOWA

1. PRZEDMIOT ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO

Planowane zamierzenie budowlane obejmuje budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego (kategoria obiektu XIII) wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu na działkach nr 170/7, 170/6, 171/23, 171/25, obręb 15, przy ul. Winnej w Elblągu.

2. STRUKTURA FUNKCJONALNA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Działka na której zlokalizowane jest zamierzenie budowlane jest w zakresie strefy śródmiejskiej, posiadającej cechy centrotwórcze, oznaczona jako teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnnej, a podstawowym przeznaczeniem terenu są usługi centrotwórcze, o znaczeniu ogólnie miejskim i regionalnym między innymi w zakresie: administracji, bankowości, kultury, rozrywki, wystawiennictwa, gastronomii, hotelarstwa, biur, gabinetów i innym zakresie użyteczności publicznej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnnej i zamieszkania zbiorowego.

Projektowany budynek będzie spełniał funkcję zabudowy mieszkalnej, a zagospodarowanie terenu to ścieżki piesze łączące komunikacyjnie ul. Winną z ul. 12 Lutego, zjazd do garażu podziemnego, uzupełniona wysoka zieleń oraz dachy zielone nad garażem.

3. UKŁAD URBANISTYCZNY ZABUDOWY I KOMPOZYCJI ARCHITEKTONICZNEJ OBIEKTU

Układ architektoniczny zabudowy jest określany jako zabudowa wolnostojąca, podłużna i równoległa do budynku mieszkalnego sąsiadującego od południowej granicy przy ul. Winnej. Projektowany budynek kompozycyjnie wysuwa się w stronę ul. 12 Lutego, w podobnej odległości jak budynek od południa, stanowiąc pewnego rodzaju rytm w zabudowie.

4. PRZEBIEG GŁÓWNYCH ELEMENTÓW SIECI UZBROJENIA TERENU ORAZ DRÓG PUBLICZNYCH I WEWNĘTRZNYCH NIEZBĘDNYCH DLA OBSŁUGI PROPONOWANEJ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Planowana inwestycja mieszkaniowa znajduje się na działce, na której przewiduje się uzbrojenia w następujące sieci:

- zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej w oparciu o zaprojektowaną sieć wodociągową $\varnothing 100\text{mm}$, która będzie zlokalizowana w działce nr 170/6 (ul. Winna). Woda do budynków dostarczana będzie poprzez rozbudowę sieci wodociągowej i wybudowane przyłącze wody. Wodociąg zapewni zaopatrzenie w wodę dla celów socjalno-bytowych oraz dla celów ppoż,
- odprowadzenie ścieków sanitarnych w oparciu o istniejącą sieć kanalizacji sanitarnej $\varnothing 0,20\text{m}$ w ul. Winnej,
- odprowadzenie wód opadowych w ilości nieprzekraczającej 1l/s do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej $\varnothing 0,30\text{m}$ w ul. Winnej,

Przez teren działki przebiega czynny kanał sanitarny $\varnothing 0,15\text{m}$ i kanał deszczowy $\varnothing 0,20\text{m}$, które będą przeprojektowane i przebudowane oraz poprowadzone w ul. Winnej.

- zaopatrzenie w ogrzewanie z sieci miejskiej poprzez projektowany węzeł ciepła, zgodnie z warunkami wydanymi przez gestora sieci „EPEC” ,
- zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącej sieci elektroenergetycznej zgodnie z warunkami wydanymi przez gestora sieci „ENERGA OPERATOR-SA”.

Projektowane przyłącza wodnokanalizacyjne, ciepłownicze oraz elektroenergetyczne zlokalizowane będą zgodnie z warunkami przyłączeniowymi uzyskanymi od gestorów sieci.

Do planowanej inwestycji będzie zapewniony dostęp do drogi publicznej (dz.nr 385), poprzez pośredni dostęp drogami wewnętrznymi (dz.nr 170/6 i dz. nr 168/11).

5. ETAPY REALIZACJI PROPONOWANEJ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Projektowane zamierzenie budowlane zostanie zrealizowane w 1 etapie.

6. POWIĄZANIA PRZESTRZENNE PLANOWANEJ INWESTYCJI Z TERENAMI OTACZAJĄCYMI

Planowana inwestycja będzie powiązana przestrzennie z terenami zabudowy mieszkalnej od strony ul. Winnej i terenami usługowymi od strony ul. 12 Lutego, a elementem spajającym będzie ciąg pieszy prowadzony wzdłuż budynku od strony północnej, osłonięty murem oporowym oraz wysoka, uzupełniona zielenią, która od ul. 12 Lutego ma też spełniać rolę akustyczną.

7. ZAMIERZONY SPOSÓB UŻYTKOWANIA ORAZ PROGRAM UŻYTKOWY OBIEKTU BUDOWLANEGO

Projektowany obiekt to budynek mieszkalny wielorodzinny. W budynku znajdzie się 26 lokali mieszkalnych.

W kondygnacji piwnic zaprojektowano halę garażową na 25 miejsc postojowych łącznie i pomieszczenia techniczne. Budynek posiada 1 klatkę schodową oraz windę, z których dostępne są wszystkie kondygnacje.

Główne wejścia do budynku do części mieszkalnej zlokalizowano od strony zachodniej wewnętrznego dziedzińca.

8. UKŁAD PRZESTRZENNY ORAZ FORMA ARCHITEKTONICZNA OBIEKTU BUDOWLANEGO

Zaprojektowano budynek mieszkalny wielorodzinny o czterech kondygnacjach nadziemnych oraz jednej podziemnej, kryty dachem płaskim. Wysokość posadzki parteru to 8,35 m.n.p.m., nie przekracza 0,15 m nad poziomem przyległego gruntu. Budynek w kształcie podłużnym. Do wejścia głównego prowadzą dwa dojścia piesze - od strony ul. Winnej, wzdłuż zachodniej strony budynku i od strony ul. 12 Lutego, wzdłuż północnej strony budynku. Od strony ul. 12 Lutego zaplanowano nowe nasadzenia roślinności wysokiej w celu stworzenia bariery akustycznej. W kondygnacji podziemnej zaprojektowano garaż, dostępny jednym, jednopasmowym zjazdem. Od strony południowej zaplanowano 1 miejsce postojowe dla osób niepełnosprawnych na poziomie terenu. Miejsce gromadzenia odpadów stałych będzie się znajdowało w kubaturze budynku, na parterze, przy głównym wejściu do budynku.

9. WSKAZANIE, W JAKIM ZAKRESIE PLANOWANA INWESTYCJA NIE UWZGLĘDNIŁA USTALEŃ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.

	<p>UCHWAŁA NR XIX/393/2008 RADY MIEJSKIEJ w ELBLĄGU z dnia 18 grudnia 2008r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Śródmieście – Północ w Elblągu.</p> <p>Jednostka bilansowa – UMW4</p>	<p>KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA</p>	<p>Zgodność/ brak zgodności/ komentarze</p>
<p>FUNKCJA/ PRZEZNACZENIE</p>	<p>Podstawowe przeznaczenie terenu, o którym mowa w ust.1 to usługi centrotwórcze, o znaczeniu ogólnmiejskim i regionalnym między innymi w zakresie: administracji, bankowości, kultury, rozrywki, wystawiennictwa, gastronomii, hotelarstwa, biur, gabinetów i innym w zakresie użyteczności publicznej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego</p>	<p>Projektowany budynek to zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.</p> <p>Zaprojektowano 26 lokali mieszkalnych.</p>	<p>Zgodność z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego</p>
<p>PRZEZNACZENIE UZUPEŁNIAJĄCE/ OTOCZENIE</p>	<p>Przeznaczenie uzupełniające na terenie, o którym mowa w ust. 1 i 2 to:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) zieleń urządzonej towarzysząca zabudowie; 2) obsługa komunikacyjna w zakresie dróg dojazdowych, ciągów pieszych, miejsc postojowych i podziemnych parkingów; 3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej 	<p>Budynek będzie uzupełniony zielenią urządzonej, obsługa komunikacyjna z drogi dojazdowej ul.Winna, ciągi piesze poprowadzone do wejścia do budynku od ul. Winnej i ul.12 Lutego, miejsca postojowe w garażu podziemnym i na terenie. Budynek wyposażony w infrastrukturę techniczną : instalacje wod-kan, elektr., telekomunikację, ciepło, odprowadzenie wód opadowych.</p>	<p>Zgodność z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego</p>
<p>ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU</p>	<p>Należy utrzymać i kontynuować pierzejowy charakter zabudowy w zachodniej części terenu i zachować wolnostojący we wschodniej części – zgodnie z rysunkiem planu;</p>	<p>Teren znajduje się we wschodniej części a zabudowa ma charakter wolnostojący;</p>	<p>Zgodność z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego</p>
	<p>Dziedzińce, zaplecza i otoczenia budynków należy zagospodarowywać kompleksowo, aby stworzyć atrakcyjnie zakomponowaną przestrzeń skupiającą użytkowników usług i mieszkańców;</p>	<p>Otoczenie budynku zostanie wyposażone w zieleń urządzonej - szpaler drzew od ul. 12 Lutego, tworzący osłonę akustyczną, i miejsca do wypoczynku(siedziska);</p>	
	<p>Zakazuje się budowy garaży wolnostojących i dobudowy do istniejących boksów garażowych;</p>	<p>Nie zaprojektowano garażu wolnostojącego i dobudowań do istniejących boksów garażowych;</p>	
	<p>Zakazuje się budowy pojedynczych, parterowych obiektów handlowo-usługowych;</p>	<p>Nie zaprojektowano pojedynczych, parterowych obiektów handlowo-usługowych;</p>	

	Wskazuje się strefę lokalizacji parkingu podziemnego, przekrytego na wysokości pasa ulicznego warstwą gleby i zieleni;	Parking całkowicie przekryty warstwą gruntu na wysokości pasa ulicznego od ul. Winnej;	Zgodność z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego
	Obsługa komunikacyjna kwartału od ulic: Zacisze i Winnej – zgodnie z rysunkiem planu;	Wjazd na działkę od ul. Winnej.	
	Zakazuje się zagospodarowania i zabudowy o charakterze tymczasowym;	Nie dotyczy	
	Ustala się wymóg ochrony akustycznej dla zabudowy mieszkaniowej i zamieszkania zbiorowego zgodnie z przepisami szczególnymi	Projekt będzie posiadał analizę akustyczną sprawdzającą ochronę akustyczną zgodnie z przepisami szczególnymi	
ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU	Wskaźniki zagospodarowania terenu: a) maksymalna wielkość terenu zabudowanego – 33%;	teren zabudowany – 45,1%	Brak zgodności z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego. <i>Zgodnie z Art.5.3. Inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą realizuje się niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem, że nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz uchwałą o utworzeniu parku kulturowego.</i> Zgodnie z tym wskazaniem inwestycja ta nie wymaga zgodności z obowiązującym MPZP.
	Wskaźniki zagospodarowania terenu: b) minimalna wielkość terenu biologicznie czynnego- 20%	teren biologicznie czynny – 21%	Zgodność z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego
ZASADY KSZTAŁTOW	ustalone linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu	zabudowa zgodna z liniami zabudowy wskazanymi na rysunku planu	Zgodność z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego

	<p>Wobec obiektu chronionego, należącego do strefy ochrony konserwatorskiej „B” – patrz rysunek planu, ustala się następujące zasady ochrony przy pracach remontowych i modernizacyjnych należy zachować ustalone linie regulacyjne po obrysie budynku, sylwetę zabudowy, tradycyjne materiały budowlane, elewację wraz z jej istniejącą artykulacją, ukształtowaną przez gzymsy pilastry i inne detale architektoniczne, formę i pokrycie dachów, kształt otworów okiennych i wejściowych, podziały stolarki okiennej;</p>	<p>Projektowany budynek i działka leży poza zakresem strefy ochrony konserwatorskiej „B”</p>	<p>Zgodność z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego</p>
	<p>Wysokość nowej zabudowy – od 3 do 5 kondygnacji</p>	<p>Zaprojektowano 4 kondygnacje</p>	<p>Zgodność z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego</p>
	<p>Ustala się dachy spadziste, geometrią nawiązujące do zabudowy sąsiedniej, pokryte dachówką ceramiczną</p>	<p>Zaprojektowano dach płaski</p>	<p>Brak zgodności z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego.</p> <p><i>Zgodnie z Art.5.3. Inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą realizuje się niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem, że nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz uchwałą o utworzeniu parku kulturowego.</i></p> <p>Zgodnie z tym wskazaniem inwestycja ta nie wymaga zgodności z obowiązującym MPZP.</p>
	<p>W przyziemiu nowej zabudowy należy lokalizować parkingi;</p>	<p>Miejsca parkingowe zaprojektowane w garażu podziemnym + 1mp postojowe w terenie (pod zadaszeniem budynku)</p>	<p>Zgodność z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego</p>

MIEJSCA POSTOJOWE	<p>Ustala się następujące standardy parkowania na obszarze planu:</p> <p>1) przy założeniu, że zostaną w pełni zrealizowane wszystkie wskazane w planie parkingi podziemne, wielokondygnacyjne i naziemne, uwzględniając szczegółowe ustalenia dla poszczególnych terenów planu, należy przyjąć, że wyjściowy standard – 1 miejsce parkingowe na jeden lokal mieszkalny i 1 miejsce parkingowe na 100m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego – musi być spełniony:</p> <p>A) Dla nowopowstającej zabudowy w 80% B) Dla zabudowy istniejącej w 60%</p>	Zaprojektowane 25 miejsc postojowych w garażu i 1 miejsce w terenie dla niepełnosprawnego	Zgodność z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego
	<p>UCHWAŁA NR XIX/393/2008 RADY MIEJSKIEJ w ELBLĄGU z dnia 18 grudnia 2008r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Śródmieście – Północ w Elblągu.</p> <p>Jednostka bilansowa - MW</p>	KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA	Zgodność/ brak zgodności/ komentarze
FUNKCJA/ PRZEZNACZENIE	Podstawowe przeznaczenie terenu, o którym mowa w ust.1, to zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	Projektowany budynek to zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.	Zgodność z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego

<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU</p>	<p>Wskaźniki zagospodarowania terenu:</p> <p>c) maksymalna wielkość terenu zabudowanego – 26%;</p>	<p>teren zabudowany – 45,1%</p>	<p>Brak zgodności z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego.</p> <p><i>Zgodnie z Art.5.3. Inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą realizuje się niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem, że nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz uchwałą o utworzeniu parku kulturowego.</i></p> <p>Zgodnie z tym wskazaniem inwestycja ta nie wymaga zgodności z obowiązującym MPZP.</p>
	<p>Należy przeprowadzić rewitalizację zagospodarowania terenu, a w szczególności:</p> <p>c) zorganizować zieleni niską, wyposażyć w małą architekturę i urządzić place zabaw</p>	<p>Dla inwestycji nie zaprojektowano placu zabaw (ze względu na brak minimalnych odległości od okien)</p>	<p>Brak zgodności z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego.</p> <p><i>Zgodnie z Art.5.3. Inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą realizuje się niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem, że nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz uchwałą o utworzeniu parku kulturowego.</i></p> <p>Zgodnie z tym wskazaniem inwestycja ta nie wymaga zgodności z obowiązującym MPZP.</p>
	<p>UCHWAŁA NR XIX/393/2008 RADY MIEJSKIEJ w ELBLĄGU z dnia 18 grudnia 2008r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Śródmieście – Północ w Elblągu.</p> <p>Jednostka bilansowa – 03KDG 2/2 +T</p>	<p>KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA</p>	<p>Zgodność/ brak zgodności/ komentarze</p>

ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW KOMUNIKACJI PUBLICZNEJ	<p>w liniach rozgraniczających ulic zakazuje się realizacji obiektów budowlanych, technicznych wyjątkiem: urządzeń technicznych ulic oraz związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego</p>	<p>W liniach rozgraniczających ulicę realizuje się fragment zabudowy mieszkalnej</p>	<p>Brak zgodności z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego.</p> <p><i>Zgodnie z Art.5.3. Inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą realizuje się niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem, że nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz uchwałą o utworzeniu parku kulturowego.</i></p> <p>Zgodnie z tym wskazaniem inwestycja ta nie wymaga zgodności z obowiązującym MPZP.</p>
	<p>w liniach rozgraniczających wszystkich projektowanych i modernizowanych ulic należy realizować obustronne chodniki</p>	<p>Chodniki nie uległy zmianie</p>	<p>Zgodność z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego</p>
	<p>zakazuje się sytuowania wolnostojących nośników reklamowych, natomiast należy je sytuować tylko w połączeniu z innymi elementami zagospodarowania przestrzeni jednak z wykluczeniem obiektów wpisanych do rejestru zabytków, obiektów objętych niniejszym planem ochroną konserwatorską i zieleni; wszelkie nośniki reklamowe powinny stanowić formę drugoplanową w zagospodarowaniu terenu, a ich rola powinna ograniczać się do podrzędnej funkcji uzupełniającej</p>	<p>Nie dotyczy, inwestycja nie obejmuje lokalizowania wolnostojących nośników reklamowych</p>	<p>Zgodność z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego</p>
ZASADY KSZTAŁTOWANIA I OBSŁUGI KOMUNIKACJI	<p>ustala się linie rozgraniczające modernizowanej ulicy 12 Lutego, oznaczonej na rysunku planu symbolem 03KDG 2/2+T, zaleca się wykształcić aleję drzew poprzez wprowadzenie nowych nasadzeń i utrzymanie istniejących szpalerów i pojedynczych drzew, wskazuje się lokalizację pieszego przejścia podziemnego KXp – zgodnie z rysunkiem planu</p>		

	w odniesieniu do obiektu objętego ochroną ze względu na walory architektoniczno-urbanistyczne, który znalazł się w liniach rozgraniczających, należy przed jego rozbiórką wykonać konserwatorską dokumentację ewidencyjną, zgodnie z przepisami o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami i w uzgodnieniu z urzędem konserwatorskim – patrz rysunek planu	Nie dotyczy, inwestycja nie obejmuje rozbiórki obiektu objętego ochroną ze względu na walory architektoniczno-urbanistyczne	Zgodność z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego
	na części terenu, patrz rysunek planu, ustala się strefę obserwacji archeologicznej – co oznacza, że mogą mieć tam zastosowanie przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.	Nie dotyczy, strefa obserwacji archeologicznej poza projektowanym obszarem	Zgodność z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego
	w odniesieniu do objętego ochroną pomnika przyrody należy zachować szczególną ostrożność w zagospodarowywaniu jego otoczenia, aby nie stanowiło zagrożenia dla prawidłowej vegetacji drzewa w strefie ochrony pomnika przyrody – zgodnie z rysunkiem planu	Nie dotyczy, w projektowanym obszarze nie znajduje się pomnik przyrody	Zgodność z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego

10. KOLORYSTYKA ELEWACJI I WYROBY WYKOŃCZENIOWE

Kolorystykę elewacji utrzymano w stonowanej kolorystyce. Dominują kolory jasne – białe stonowane oraz płytka elewacyjna w kolorze piaskowym, natomiast przyziemie i antresola podkreślone jest kolorem ciemno - szarym. Stolarka okienna w kolorze jasnego drewna. Przyjęto następujące materiały wykończeniowe:

- tynki cienkowarstwowe na siatce z włókna szklanego (rozwiązania systemowe), o fakturze baranek 0,15; kolory biały i ciemny szary
- płytka betonowa mocowana na klej w odcieniach piaskowych,
- stolarka okienna i drzwiowa w kolorze jasnego drewna, w okleinie dębowej.

11. PARAMETRY TECHNICZNE OBIEKTU BUDOWLANEGO

Powierzchnia całkowita	2614,3 m ²
Powierzchnia netto budynku	2206,3m ²
W tym:	
- powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych	1235,1m ²
- powierzchnia użytkowa pomocnicza – pom. gromadzenia odpadów	12,9m ²
- powierzchnia użytkowa hali garażowej	556,4 m ²
- powierzchnia użytkowa pomocnicza – komórki lokatorskie i wózkownia	57,6 m ²
- powierzchnia usługowa (techniczna)	52,3 m ²
- powierzchnia ruchu	292 m ²

Kubatura brutto budynku	8568,64 m ³
Szerokość budynku	12,09 m
Długość budynku	46,89 m
Wysokość budynku	16,05 m
Liczba kondygnacji nadziemnych	4
Liczba kondygnacji podziemnych	1
Liczba lokali mieszkalnych	26
Liczba lokali usługowych	0

12. ZAPEWNIENIE NIEZBĘDNYCH WARUNKÓW DO KORZYSTANIA Z OBIEKTU PRZEZ OSOBY NIEPEŁNOSPRAWNE ORAZ OKREŚLENIE LICZBY LOKALI MIESZKALNYCH DOSTĘPNYCH DLA OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH

Zgodnie z art. 5 ustawy Prawo Budowlane, w budynku zapewniono niezbędne warunki do korzystania z mieszkaniowego budownictwa wielorodzinnego przez osoby niepełnosprawne, o których mowa w art. 1 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r. (Dz. U. z 2012 r. poz. 1169 oraz z 2018 r. poz. 1217), w tym osoby starsze. Wejścia do budynku prowadzone są bezpośrednio z przyległego terenu – bez barier architektonicznych. Dzięki wyposażeniu budynku w dźwig osobowy, zapewniono dostęp na wszystkie kondygnacje osobom niepełnosprawnym i osobom starszym.

Liczba lokali mieszkalnych dostępnych dla osób niepełnosprawnych, o których mowa w art. 1 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r., w tym osób starszych, wynosi 1, co stanowi 3,8% udziału w ogólnej liczbie lokali mieszkalnych w projektowanym obiekcie.

13. ROZWIĄZANIA KONSTRUKCYJNE ORAZ SPOSÓB POSADOWIENIA OBIEKTU

Budynek mieszkalny zaprojektowano w technologii żelbetowej prefabrykowanej, monolitycznej i tradycyjnej murowanej.

Posadowienie budynku na fundamentach bezpośrednich w postaci szczelnej płyty fundamentowej.

Ściany kondygnacji podziemnej – żelbetowe monolityczne gr. 20 cm

Ściany nośne zewnętrzne- gr. 35 cm dwuwarstwowe, żelbetowe prefabrykowane 18cm, ocieplone płytami termoizolacyjnymi styropianowymi gr. 15 cm lub wełną mineralną gr.15cm

Ściany nośne wewnętrzne - gr. 18 cm wykonane z żelbetu prefabrykowanego

Ściany wewnętrzne działowe gr. 8 cm – wykonane z pustaków POROTHERM 8 P+W

Nadproża i podciągi prefabrykowane

Stropy żelbetowe prefabrykowane i monolityczne o gr. 18, 20 i 35 cm

Balkony żelbetowe monolityczne i żelbetowe prefabrykowane

Schody wewnętrzne - żelbetowe prefabrykowane

Wieżce żelbetowe monolityczne o wysokości 24 cm lub dostosowane do wysokości stropu

Piony wentylacyjne z pustaków wentylacyjnych ceramicznych 188 x 188 mm. Podłączenia poziome do kanałów wentylacyjnych wykonać z rur typu "SPIROFLEX" 150 mm, obudowanych płytą karton.-

gips. Kanaly wentylacyjne ponad dach ocieplone styropianem i otynkowane, zamknięte czapą betonową z zachowaniem otworów bocznych

Stropodach płyta żelbetowa prefabrykowana, z ułożoną warstwą ocieplenia z płyt styropianowych przygotowanych w formie klinów ze spadkiem 3 %, kryta papą, na fragmentach tarasu zastosowano warstwę dachu zielonego

Szyb windy - prefabrykowany, żelbetowy - ściany gr. 15 cm, wielkość szybu wg wytycznych producenta, z tolerancją do 1 cm

Szczegóły rozwiązań konstrukcyjnych – w projekcie technicznym.

14. ELEMENTY WYPOSAŻENIA BUDOWLANO-INSTALACYJNEGO

W budynku zaprojektowano następujące elementy wyposażenia budowlano-instalacyjnego, zapewniające użytkowanie obiektu budowlanego zgodnie z przeznaczeniem:

- instalacja ciepłej i zimnej wody (ciepła woda dostarczana będzie z projektowanego węzła ciepłego)
- kanalizacja sanitarna
- c.o. - ogrzewanie z zastosowaniem grzejników
- ogrzewanie z miejskiej sieci poprzez projektowane węzły ciepła
- wentylacja grawitacyjna
- wentylacja mechaniczna hali garażowej
- instalacja elektryczna - oświetlenie ogólne i gniazda wtykowe
- instalacja teleinformatyczna
- instalacja oddymiania klatek schodowych
- domofon

Szczegóły instalacji wewnętrznych – w projektach branżowych.

15. ANALIZA NASŁONECZNIENIA I ZACIENIANIA

15.1. Podstawa prawna:

- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2020 poz. 1608).

15.2. Analiza nasłonecznienia - Sprawdzenie warunku par. 60 WT.

Pomieszczenia mieszkalne w budynku zlokalizowanym w zabudowie śródmiejskiej w mieszkaniach wielopokojowych powinny mieć czas nasłonecznienia min. 1,5 godziny w dniach równonocy w godzinach 7.00-17.00, a w odniesieniu do mieszkania jednopokojowego w takiej zabudowie nie określa się wymaganego czasu nasłonecznienia.

W projektowanym budynku zostanie zapewniony minimalny czas nasłonecznienia 1,5 godziny dla mieszkań wielopokojowych w dniach równonocy w godzinach 7.00-17.00.

Godz.7.00

Godz.8.00

Godz.9.00

Godz.10.00

Godz.11.00

Godz.12.00

Godz.13.00

Godz.14.00

Godz.15.00

Godz.16.00

Godz.17.00

15.3. Analiza oświetlenia pomieszczeń - Sprawdzenie warunku par. 13 WT.

Odległość budynku z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi od innych obiektów powinna umożliwiać naturalne oświetlenie tych pomieszczeń - co uznaje się za spełnione, jeżeli:

- 1) między ramionami kąta 60° , wyznaczonego w płaszczyźnie poziomej, z wierzchołkiem usytuowanym w wewnętrznym licu ściany na osi okna pomieszczenia przesłanianego, nie znajduje się przesłaniająca część tego samego budynku lub inny obiekt przesłaniający w odległości mniejszej niż:
 - a) wysokość przesłaniania - dla obiektów przesłaniających o wysokości do 35 m,
 - 2) zostały zachowane wymagania, o których mowa w § 57 i 60.

Wysokość przesłaniania, o której mowa w ust. 1 pkt 1, mierzy się od poziomu dolnej krawędzi najniżej położonych okien budynku przesłanianego do poziomu najwyższej zacieniającej krawędzi obiektu przesłaniającego lub jego przesłaniającej części.

Odległości, o których mowa w ust. 1 pkt 1, **mogą być zmniejszone nie więcej niż o połowę w zabudowie śródmiejskiej.**

Autor opracowania:

mgr inż. arch. Monika Szczepaniak

upr. budowlane do projektowania bez ograniczeń
w specjalności architektonicznej nr 245/POOKK/V/2021

OŚWIADCZENIE PROJEKTANTA

Zgodnie z wymogiem art. 34 ust. 3d ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo Budowlane oraz z Ustawą z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, oświadczam, że

KONCEPCJA URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNA INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO WRAZ NIEZBĘDNĄ INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ I ZAGOSPODAROWANIEM TERENU

na terenie działek numer dz.nr 170/7,170/6,171/23,171/25, w Elblągu został wykonany zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej.

mgr inż. arch. Monika Szczepaniak

upr. budowlane do projektowania bez ograniczeń
w specjalności architektonicznej nr 245/POOKK/V/2021

