

KONCEPCJA URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNA
ZESPOŁU ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
WIELORODZINNEJ W PASŁĘKU
PRZY UL. PARTYZANTÓW



ADRES:	Pasłek, ul. Partyzantów działki nr ewid. gr. 8/80, 8/81, 8/82 obr. Pasłek 11		
INWESTOR:	SIM KZN - Warmia i Mazury Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Ratusz 1, 11-015 Olsztynek		
DATA:	09.2023r.		
BRANŻA ARCHITEKTONICZNA			
Projektant:	mgr inż. arch. Bogusław Piotr Żotkiewicz	BŁ/191/94	

SPIS ZAWARTOŚCI OPRACOWANIA

CZĘŚĆ OPISOWA

- A. Informacje ogólne
- B. Rozwiązania urbanistyczne
- C. Rozwiązania architektoniczne
- D. Rozwiązania konstrukcyjno - budowlane
- E. Rozwiązania instalacyjne
- F. Ochrona przeciwpożarowa budynków
- G. Podstawowe parametry inwestycji

CZĘŚĆ RYSUNKOWA

- | | |
|---|----------------|
| 1.1. KONCEPCJA ZAGOSPODAROWANIA TERENU | skala 1 : 1000 |
| 1.2. SCHEMAT SIECI I PRZYŁĄCZY | skala 1 : 1000 |
| 1.3. ODCZYT DŁUGOŚCI CIENIA I CZASU NASŁONECZNIENIA / 1 / | |
| 1.4. ODCZYT DŁUGOŚCI CIENIA I CZASU NASŁONECZNIENIA / 2 / | |
| 1.5. ODCZYT DŁUGOŚCI CIENIA I CZASU NASŁONECZNIENIA / 3 / | |
| 1.6. ANALIZA NASŁONECZNIENIA I OŚWIETLENIA POMIESZCZEŃ | |
| | |
| 2.1. BUDYNEK A – RZUT PARTERU | skala 1 : 100 |
| 2.2. BUDYNEK A – RZUT PIĘTRA | skala 1 : 100 |
| 2.3. BUDYNEK B – RZUT PARTERU | skala 1 : 100 |
| 2.4. BUDYNEK B – RZUT PIĘTRA | skala 1 : 100 |
| 2.5. PRZEKROJE PIONOWE | skala 1 : 100 |
| 2.6. BUDYNEK A – WIDOK OD PÓŁNOCNEGO-ZACHODU | |
| 2.7. BUDYNEK A – WIDOK OD POŁUDNIOWEGO-WSCHODU | |
| 2.8. BUDYNEK B – WIDOK OD PÓŁNOCNEGO-WSCHODU | |
| 2.9. BUDYNEK B – WIDOK OD POŁUDNIOWEGO-WSCHODU | |
| 2.10. MIESZKANIE DLA OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH | skala 1 : 100 |

ANALIZA RZECZOWO- FINANSOWA

- 1. Wstępne zestawienie kosztów inwestycji – zagospodarowanie terenu
- 2. Wstępne zestawienie kosztów inwestycji – budynek typu „A”
- 3. Wstępne zestawienie kosztów inwestycji – budynek typu „B”
- 4. Analiza kosztów inwestycji

ZAŁĄCZNIKI

- 1. Warunki przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej
- 2. Oświadczenie o możliwości zapewnienia dostaw wody i odbioru ścieków
- 3. Oświadczenie o możliwości zapewnienia dostawy energii elektrycznej
- 4. Oświadczenie projektanta

CZĘŚĆ OPISOWA

A. INFORMACJE OGÓLNE

- **Nazwa opracowania**
KONCEPCJA URBANISTYCZNO – ARCHITEKTONICZNA ZESPOŁU ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ PRZY UL. PARTYZANTÓW W PASŁĘKU
- **Inwestor:**
SIM KZN - Warmia i Mazury Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Ratusz 1, 11-015 Olsztynek
- **Jednostka projektowa:**
Przedsiębiorstwo Projektowania i Usług Inwestycyjnych
„INWESTPROJEKT” sp. z o. o. w Białymstoku.
15-274 Białystok, ul. Waszyngtona 22
- **Podstawa opracowania:**
 - Umowa z Inwestorem
 - Mapa zasadnicza do celów opiniodawczych w skali 1:500
 - UCHWAŁA NR VI/57/10 RADY MIEJSKIEJ W PASŁĘKU z dnia 9 lipca 2010 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centralnej i wschodniej części Pasłęka
 - Obowiązujące przepisy i normy

B. ROZWIĄZANIA URBANISTYCZNE

- **Teren inwestycji**
 - Projektowany zespół mieszkaniowy zlokalizowany będzie na działce nr 8/82, obr. Pasłek 11. Sąsiednie działki nr ewid. gr. 8/80, 8/81 przeznaczone są zgodnie z ustaleniami MPZP pod realizację stacji trafo i infrastruktury technicznej.
 - Omawiany teren jest wolny od zabudowy.
 - Teren inwestycji stanowi zasób KZN
- **Główne założenia urbanistyczne (zgodne z MPZP)**
 - rodzaj zabudowy – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
 - obowiązująca linia zabudowy – 6m od linii rozgraniczającej ulicy 0.23.KD.L
 - nieprzekraczalne linie zabudowy – 6m od linii rozgranicz. pozostałych ulic
 - wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy - do 30% terenu inwestycji;
 - powierzchnia zabudowy jednego budynku: od 150m² do 250 m²
 - intensywność zabudowy – max. 0,8
 - powierzchnia terenów aktywnych biologicznie – min. 40% terenu inwestycji
 - wysokość zabudowy – od 10m do 12,5m, 3 kondygnacje nadziemne
 - kąt nachylenia połaci dachowych - do 30°
 - minimalny wskaźnik zapewnienia miejsc parkingowych dla zabudowy wielorodzinnej – 1 miejsce postojowe na mieszkanie
- **Założenia projektowe**
 - projektowaną zabudowę ukształtowano w sposób zapewniający właściwe wykorzystanie terenu przy zachowaniu odpowiedniej ilości przestrzeni społecznej
 - wysokość zabudowy – 3 kondygnacje.
 - powierzchnia zabudowy jednego budynku – ok.249m²

- usytuowanie budynków i odległości pomiędzy projektowanymi budynkami a przewidywaną na sąsiednich terenach zabudową zapewniają naturalne doświetlenie i nasłonecznienie pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz spełniają wymagania §13 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dn. 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 75, z późn. zm.)
- projektowane budynki spełniają wymagania § 60 w/w rozporządzenia dotyczące nasłonecznienia pokoi mieszkalnych.
- Projektowana inwestycja jest zgodna z ustaleniami **Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centralnej i wschodniej części Pasłęka (UCHWAŁA NR VI/57/10 RADY MIEJSKIEJ W PASŁĘKU z dnia 9 lipca 2010 r.)**
- **Projektowana inwestycja obejmuje:**
 - 18 budynków mieszkalnych wielorodzinnych dwóch typów: A i B
 - altany śmietnikowe
 - wiaty rowerowe
 - Dojazdy z zespołami parkingów .
 - Ciągi piesze.
 - Plac zabaw dla dzieci.
 - Tereny zieleni niskiej i wysokiej.
- **Obsługa komunikacyjna budynków**
 - układ komunikacyjny zespołu mieszkaniowego opiera się na trzech projektowanych zjazdach: z ulicy Partyzantów, z projektowanej ulicy VI.06.KD.D oraz z projektowanej ulicy VI.08.KD.D
 - przy projektowanych dojazdach zlokalizowano 156 miejsc parkingowych (w tym 8 mp. Dla samochodów osób niepełnosprawnych
- **Etapowanie inwestycji** - realizację projektowanego zespołu mieszkaniowego można podzielić na trzy etapy
 - ETAP I – 6 budynków (2 typu A, 4 typu B), 54 mieszkania, 57 miejsc parkingowych)
 - ETAP II – 5 budynków (2 typu A, 3 typu B), 46 mieszkań, 46 miejsc parkingowych)
 - ETAP III – 7 budynków (typu B), 56 mieszkań, 53 miejsca parkingowe)

C. ROZWIĄZANIA ARCHITEKTONICZNE

- **Ogólna charakterystyka projektowanych budynków**
 - Projektowane budynki typu A i typu B, są obiektami mieszkalnymi, wielorodzinnymi, III kondygnacyjnymi, z dachami dwuspadowymi o kącie nachylenia połaci 25°
Budynki są niepodpiwniczone. Powierzchnia zabudowy jednego budynku – ok.249m²
 - W budynkach zaprojektowano łącznie 156 mieszkań kategorii P2, P3 i P4
W budynku typu A zaprojektowano 11 mieszkań kategorii P2 i P3.
W budynku typu B zaprojektowano 8 mieszkań kategorii P3 i P4
- **Rozwiązania funkcjonalno – przestrzenne:**
 - **Mieszkania** zaplanowano z podziałem na strefę dzienną i nocną. Każde mieszkanie posiada balkon (na parterze ogródek) dostępny z pokoju dziennego. Zadbano o odpowiednią wielkość i funkcjonalność łazienek oraz miejsca na szafy ubraniowe w przedpokojach. Wszystkie mieszkania są dostępne dla osób na wózkach inwalidzkich. W mieszkaniach na parterze budynków istnieje możliwość montażu instalacji przyzywowej oraz dostosowanie układu funkcjonalno – przestrzennego wnętrza mieszkalnego i jego wyposażenia do potrzeb osób niepełnosprawnych, jeżeli zajdzie taka potrzeba ze strony użytkownika lokalu mieszkalnego.
Projektuje się mieszkania kategorii **P2, P3 i P4**

Mieszkania P2 - dwupokojowe z aneksem kuchennym w pokoju dziennym o pow. ok. 35– 45m²

Mieszkania P3 - trzypokojowe z aneksem kuchennym w pokoju dziennym o pow. ok. 45 – 60m²

Mieszkania P4 - trzypokojowe z aneksem kuchennym w pokoju dziennym o pow. powyżej 60m²

- **Pomieszczenia techniczne i komórki lokatorskie** zlokalizowano w poziomie parteru
W każdym budynku zaprojektowano pomieszczenie wodomierza (pod schodami) oraz pomieszczenie pompy ciepła.
W budynku typu A zaprojektowano 11 komórek lokatorskich (w tym 2 na spocznikach za windą)
W budynku typu B zaprojektowano 8 komórek lokatorskich (w tym 2 na spocznikach za windą)
- **Komunikacja pionowa** w budynkach opiera się na klatkach schodowych żelbetowych, dwubiegowych, doświetlonych światłem dziennym. Klatki schodowe i związana z nimi komunikacja będą wentylowane grawitacyjnie. W każdym budynku zaprojektowano windy umożliwiające przewóz mebli i chorych na noszach.
- **Technologia wykonania i wykończenie zewnętrzne budynków:**
 - Budynki mieszkalne typu A i typu B przewidziane są do realizacji w technologii tradycyjnej murowanej z elementami monolitycznymi i zastosowaniem elementów prefabrykowanych.
 - Wykończenie zewnętrzne budynków:
tynki elewacyjne /metoda lekka mokra oraz okładziny elewacyjne /
balustrady balkonów ze stali nierdzewnej (lub stalowe ocynkowane, malowane proszkowo) z wypełnieniem szkłem matowym.
Pokrycie dachów – dachówka ceramiczna

D. ROZWIĄZANIA KONSTRUKCYJNO - BUDOWLANE

- **Ławy i stopy fundamentowe**
 - żelbetowe i betonowe monolityczne
- **Ściany fundamentowe**
 - monolityczne gr. 25cm
ALT. murowane z bloczków betonowych gr. 25cm
- **Ściany wewnętrzne konstrukcyjne części nadziemnej**
 - ściany konstrukcyjne murowane z bloczków silikatowych gr. 25cm
 - ściany międzymieszkaniowe murowane z bloczków silikatowych gr. 18 i 25cm
- **Ściany zewnętrzne części nadziemnej**
 - murowane z bloczków silikatowych gr. 25cm ocieplone styropianem gr. 20cm - metodą lekką moką
ALT. Murowane z pustaków ceramicznych gr. 25 cm – ocieplone jw.
- **Ściany działowe**
 - w mieszkaniach – gr. 8cm z bloczków silikatowych
ALT. z gipsowych bloków ściennych gr. 8cm
 - wokół pomieszczeń sanitarnych – gr. 8cm z bloczków silikatowych
ALT. z gipsowych bloków ściennych gr.11 cm
ALT. z gipsowych bloków ściennych gr. 8 cm na podkładkach elastycznych
- **Stropy**
 - żelbetowe, monolityczne gr. 18 - 20 cm
ALT. Stropy kanałowe typu SMART gr. 20cm
ALT. Stropy kanałowe typu CŻ gr. 24cm
ALT. Stropy typu Filigran gr. 20cm

- **Kłstki schodowe**
 - schody, podesty, spoczniki i szyby windowy - żelbetowe, prefabrykowane
ALT. schody, podesty, spoczniki i szyby windowy - żelbetowe, wylewane
- **Dach**
 - Więźar deskowy. Kąt nachylenia dachu 25°. Dach kryty ceramiczną
ALT. Więźba dachową krokwiowo – płatwiowa opartą na słupkach i murłatach. Kąt nachylenia dachu 25°. Dach kryty dachówką ceramiczną
ALT. Dach kryty blachodachówką stalową ocynkowaną powlekaną.
- **Okna i drzwi**
 - okna i drzwi balkonowe jednoramowe, z okuciami obwiedniowymi, rozwieralno – uchylne, $U_{max} = 0.9 \text{ W/m}^2\text{K}$ - przy temperaturze pomieszczenia ogrzewanego nie mniejszej niż 16 st.C
 - Drzwi wejściowe do mieszkań, wzmocnione, wyposażone w blokady przeciwwyważeniowe
 - Drzwi wewnętrzne lokalowe – drewniane, płytowe. Drzwi do pomieszczeń sanitarnych wyposażone w otwory wentylacyjne.
- **Izolacja termiczna**
 - ocieplenie posadzek parteru - styropian ekstrudowany, wodoodporny gr.20cm
 - ocieplenie ścian zewnętrznych - styropian gr. 20cm
 - ocieplenie stropodachu – wełna mineralna gr. min. 25-30cm.
- **Izolacja akustyczna**
 - na stropach międzypiętrowych – styropian akustyczny 2-3cm
- **Instalacja parochronna**
 - na stropie nad ostatnią kondygnacją - folia polietylenowa

E. ROZWIĄZANIA INSTALACYJNE

- **Instalacje sanitarne**
 - Odprowadzenie wód opadowych i kanalizacja deszczowa:
 - wody deszczowe z połaci dachowych i chodników zostaną odprowadzone na tereny zielone
 - wody opadowe z dojazdów i parkingów zostaną odprowadzone zgodnie z ustaleniami MPZP i warunkami przyłączenia do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej Ø 600 na dz. nr 50/5 (zał. nr.1)
 - przy każdym budynku zaprojektowano zbiornik na deszczówkę o poj. 3500 l, do podlewania terenów zielonych
 - Zasilanie w wodę budynków mieszkalnych zaprojektowano poprzez projektowane przyłącze z sieci wodociągowej Ø 110 w ul. Partyzantów zgodnie z oświadczeniem o możliwości zapewnienia dostawy wody i odbioru ścieków (zał. nr. 2)
 - Kanalizacja sanitarna – ścieki sanitarne z projektowanych budynków zostaną odprowadzone poprzez przyłącza do istniejącej kanalizacji sanitarnej Ø 200 na dz. nr 47/61 zgodnie z oświadczeniem o możliwości zapewnienia dostawy wody i odbioru ścieków (zał. nr. 2).
 - Instalacja c.w.u. i cyrkulacji – ciepła woda użytkowa przygotowywana będzie będzie centralnie za pomocą powietrznej pompy ciepła typu SPLIT zlokalizowanej w parterze budynku
 - Instalacja c.o. – w energię ciepłą na potrzeby c.o. budynki będą zasilane z pompy ciepła typu SPLIT zlokalizowanej w parterze budynku
 - W pionach klatek schodowych /szachtach instalacyjnych/ projektuje się liczniki wody ciepłej, zimnej i c.o.

- Wentylacja pomieszczeń mieszkalnych - wentylację mieszkań zaprojektowano jako wentylację mechaniczną wywiewną /kanały zbiorcze/ z nawiewem powietrza do mieszkań poprzez nawiewniki okienne ciśnieniowe. Zaprojektowano odrębne układy wyciągowe dla kuchni i łazienek. Wentylacja przeznaczona jest do pracy ciągłej. ALT. wentylacja grawitacyjna - indywidualne kanały wentylacyjne wyposażone w hybrydowe nasady kominowe
- **Instalacje elektryczne**
Zasilanie w energię elektryczną projektowanych budynków poprzez przyłącza elektroenergetyczne nN i złącza kablowe, zgodnie z zapewnieniem dostawy energii elektrycznej (zał. nr.3). Budynki wyposażone będą w niżej wymienione instalacje:
 - instalacja fotowoltaiczna (do 10KWp na jeden budynek)
 - instalacja oświetleniowa i gniazd wtykowych
 - instalacja elektryczna (kucharki)
 - instalacja telefoniczna
 - instalacja domofonowa
 - instalacja telewizji kablowej i satelitarnej
 - instalacja internetowa

F. OCHRONA PRZECIWPOŻAROWA BUDYNKÓW

- **Podstawowe parametry**
 - budynki niskie III kondygnacyjne, niepodpiwniczone
 - kategoria zagrożenia ludzi – ZL IV
 - każdy budynek stanowi odrębną strefę pożarową o powierzchni poniżej 8000m²
 - klasa odporności pożarowej budynku - „D”
- **Klasa odporności ogniowej elementów budynku**
 - główna konstrukcja nośna R 30
 - stropy REI 30
 - biegi i spoczniki klatki schodowej R 60
 - ściany zewnętrzne EI 30
 - wszystkie elementy budynku nie rozprzestrzeniające ognia (NRO)
- **Warunki ewakuacji i urządzenia przeciwpożarowe.**
 - długości przejść ewakuacyjnych nie przekracza dopuszczalnych: w strefach pożarowych zaliczanych do ZL – 40m
 - długości dośń ewakuacyjnych nie przekraczają wymaganej dla stref pożarowych zaliczanych do ZL IV odległości – 60 m (przy jednym dojściu) w tym nie więcej niż 20m na poziomej drodze ewakuacyjnej
 - każdy budynek będzie wyposażony w przeciwpożarowy wyłącznik prądu
- **Zaopatrzenie w wodę i drogi pożarowe**
 - Wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru zapewnią istniejące i projektowane hydranty zlokalizowane na miejskiej sieci wodociągowej w odległości poniżej 75m i 150m od każdego budynku.
Istniejące hydranty zlokalizowane na sieci wodociągowej w ul. Partyzantów zapewniają wodę do gaszenia pożaru dla I etapu inwestycji.
Wodę dla II i III etapu zapewnią hydranty projektowane na sieci wodociągowej w ulicy VI.08.KD.D
 - Drogi pożarowe – nie wymagane – budynki niskie, kategorii ZL IV

G. PODSTAWOWE PARAMETRY INWESTYCJI

• BILANS POWIERZCHNI TERENU INWESTYCJI

POW. TERENU INWESTYCJI	22210,00m²	100,0%
W TYM:		
POW. ZABUDOWY BUD. MIESZKALNYCH	4482,00m ²	20,3%
POW. ZAB. ALTAN ŚMIETNIKOWYCH	104,00m ²	0,5%
POW.PROJ, DOJAZDÓW I PARKINGÓW	5109,80m ²	23,1%
POW. PROJ. CHODNIKÓW	2270,00m ²	10,3%
POW. PLACÓW ZABAW	473,75m ²	2,1%
POW. ZIELENI	9660,45m ²	43,7%

- Wymagana w MPZP maksymalna pow. zabudowy - 30%
- Wymagana w MPZP min. pow. ter. aktywnych biologicznie - 40%

• ETAPOWANIE INWESTYCJI

	ETAP 1		ETAP 2		ETAP 3		RAZEM	
	m ²	%	m ²	%	m ²	%	m ²	%
POWIERZCHNIA ETAPU / TERENU	7395,0	100,0%	6578,0	100,0%	8127,00	100,0%	22100,0	100,0%
POW. ZIELENI	3088,1	41,6%	3032,0	46,1%	3540,35	43,7%	9660,45	43,7%
ILOŚĆ MIESZKAŃ	54		46		56		156	
ILOŚĆ M. PARK.	57		46		53		156	
	(w tym 3 do etapu 3)				(+3 z etapu 1)			

• PARAMETRY BUDYNKU TYPU „A”

ZESTAWIENIE POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ I ILOŚCI MIESZKAŃ				
TYP MIESZKANIA	ILOŚĆ	POW. UŻYTKOWA MIESZKAŃ		
		parter	1 piętro	2 piętro
P2A_01	2	0	37,48	37,48
P2A_02	3	40,52	40,52	40,52
P2A_03	3	40,24	40,24	40,24
P3A_04	2	0	47,90	47,90
P2A_05	1	36,28	0	0
RAZEM	11	117,04	166,14	166,14
		RAZEM PUM		449,32

- powierzchnia komórek lokatorskich - 25,65 m²
- powierzchnia komunikacji - 98,21 m²
- powierzchnia pomieszczeń technicznych - 8,74 m²
- **powierzchnia użytkowa budynku** - **581,92 m²**
- kubatura - 2680,00 m³

• **PARAMETRY BUDYNKU TYPU „B”**

ZESTAWIENIE POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ I ILOŚCI MIESZKAŃ				
TYP MIESZKANIA	ILOŚĆ	POW. UŻYTKOWA MIESZKAŃ		
		parter	1 piętro	2 piętro
P3A_06	3	54,51	54,51	54,51
P3A_07	3	0	51,21	51,21
P4A_08	2	0	68,02	68,02
P4A_09	1	77,42	0	0
RAZEM	8	131,93	173,74	173,74
		RAZEM PUM		479,41

- powierzchnia komórek lokatorskich - 17,06 m²
- powierzchnia komunikacji - 74,57 m²
- powierzchnia pomieszczeń technicznych - 9,88 m²
- **powierzchnia użytkowa budynku - 581,92 m²**
- kubatura - 2680,00 m³

• **PARAMETRY ZESPOŁU MIESZKANIOWEGO**

ZESPÓŁ MIESZKANIOWY – POW. UŻYTK. MIESZKAŃ			
TYP BUDYNKU	ILOŚĆ BUD.	PUM 1 BUD	PUM RAZEM
TYP A	4	449,32	1797,28
TYP B	14	479,41	6711,74
RAZEM PUM			8509,02

ZESPÓŁ MIESZKANIOWY – ILOŚĆ MIESZKAŃ			
TYP BUDYNKU	ILOŚĆ BUD.	W 1 BUD	RAZEM
TYP A	4	11	44
TYP B	14	8	112
RAZEM ILOŚĆ MIESZKAŃ			156

- **powierzchnia użytkowa budynków - 10460,56 m²**
- kubatura budynków - 48240,00 m³

ZESPÓŁ MIESZKANIOWY - BILANS MIESZKAŃ I PARKINGÓW		
	szt.	
ILOŚĆ BUDYNKÓW	18	
ILOŚĆ PARKINGÓW	156	
ILOŚĆ MIESZKAŃ	156	
W TYM	szt	%
MIESZKANIA 35-45m ²	36	23,1%
MIESZKANIA 45-60m ²	78	50,0%
MIESZKANIA > 60m ²	42	26,9%

projektant:
mgr inż. arch. Bogusław Piotr ŻOTKIEWICZ
upr. proj. w spec. arch. BŁ/191/94