



**OBSŁUGA POŻAROWA:** Wzdłuż dłuższych elewacji budynków wykorzystując istniejącą drogę pożarową. Istniejący hydrant umiejscowiony w południowo - zachodnim narożniku działki w ul. ....

**ISTNIEJĄCE DRZEWA:** Brak.

**WPŁYW SĄSIEDZTWA NA INWESTYCJĘ:** Nieruchomość graniczy:

- od północy w większości z działkami rolnymi, bez zabudowy.
- w północno - zachodnim narożniku z działką budowlaną zabudowaną domem jednorodzinny.

W ścianie szczytowej istniejącego budynku znajduje się okno pomieszczenia dodatkowego - nie wymagane jest spełnienie warunku przesłaniania.

- od zachodu z działką drogową, ul. ....
- od południa z działkami budowlanymi, na których znajdują się budynki mieszkalne, wielorodzinne.

W poniższej analizie została wykonana analiza nasłonecznienia i przesłaniania dla wszystkich zagrożonych okien proponowanej koncepcji.

- od wschodu z działką drogową, ul. ....

**PLAC ZABAW:** Istniejący na sąsiedniej działce budowlanej.

#### **UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE:**

Na obszarze, na którym znajduje się nieruchomość obowiązuje "Miejscowy Plan zagospodarowania przestrzennego". Działka znajduje się w strefie 6MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

#### **WYTYCZNE ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU Z PLANU MIEJSCOWEGO:**

- nieprzekraczalna linia zabudowy:
  - od strony ul. .... w odległości 6m
  - od strony ul. .... w odległości 8m
- powierzchnia zabudowy do 60% powierzchni działki lub terenu,
- wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 3,0.
- wysokość zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej do pięciu kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 16,5 m
- minimum 40% powierzchni działki budowlanej należy pozostawić w formie biologicznie czynnej (zieleni użytkowa lub ozdobna);
- geometria dachu: kąt nachylenia połaci od 1,5° do 50°;
- dopuszcza się podpiwniczenie budynków z uwzględnieniem okresowego wysokiego poziomu wód gruntowych
- dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnej
- dopuszcza się realizację miejsc parkingowych w kondygnacji podziemnej budynków
- dopuszcza się budowę garaży w układzie szeregowym; minimalnie 6 stanowisk w jednym obiekcie budowlanym, z ewentualnym wydzieleniem pomieszczeń gospodarczych; wysokość budynków maksymalnie 5,0 m; dachy o nachyleniu 1,5° do 50°

- dopuszcza się wydzielenie parkingu samochodów osobowych oraz realizację zieleni ozdobnej. Nawierzchnię parkingu należy wykonać z materiałów uniemożliwiających wnikanie substancji ropopochodnych do gruntu.
- miejsca postojowe dla samochodów osobowych: minimum 1 mp na 1 mieszkanie

## **SPEŁNIENIE WYTYCZNYCH Z PLANU MIEJSCOWEGO**

- powierzchnia zabudowy, wymagana max 60% - **zaprojektowano - 1 808 m<sup>2</sup> - 34,8%**
- wskaźnik intensywności zabudowy, wymagany max 3,0 - **zaprojektowano - 1,74**
- wysokość zabudowy, wymagane do 16,5 m - **zaprojektowano - około 16 m - 5 kondygnacji**
- powierzchnia biologicznie czynna, wymagane min 40% - **zaprojektowano około 2 300 m<sup>2</sup> - około 44%**

Dla spełnienia minimum powierzchni biologicznie czynnej należy przewidzieć zaprojektowanie zielonych dachów a dróg wewnętrznych dojazdowych np. z krtek geoSYSTEM G40, które zachowują 87% powierzchni biologicznie czynnej.

- dach płaski
- garaż podziemny z miejscami parkingowymi
- miejsca postojowe dla samochodów osobowych: 132 mieszkania - minimum 132 MP - **zaprojektowano 135, w tym 7 dla osób niepełnosprawnych (116 w garażu podziemnym i 19 naziemnych miejsc postojowych)**

## **NOWO PROJEKTOWANE ZAŁOŻENIE:**

Zgodnie z wytycznymi z planu miejscowego projektuje się 2 budynki mieszkalne wielorodzinne z garażami podziemnymi.

Budynki pięciokondygnacyjne, w ogólnym założeniu bliźniacze, różniące się jedynie częścią zachodniej elewacji.

Całe założenie posiada cztery klatki schodowe.

Wejścia główne do budynków i wjazdy do garaży zaprojektowano od strony północnej z wewnętrznych dróg poprzez dwa nowoprojektowane zjazdy na działkę z ul. .... i z ul. ....

Wzdłuż całej południowej granicy przebiega istniejąca droga pożarowa, która została wykorzystana także do obsługi analizowanej koncepcji.

Przy drodze pożarowej projektuje się trzy naziemne parkingi, łącznie na 19 miejsc postojowych, w tym 6 dla osób niepełnosprawnych.

Całe założenie można podzielić na dwa etapy realizacji.

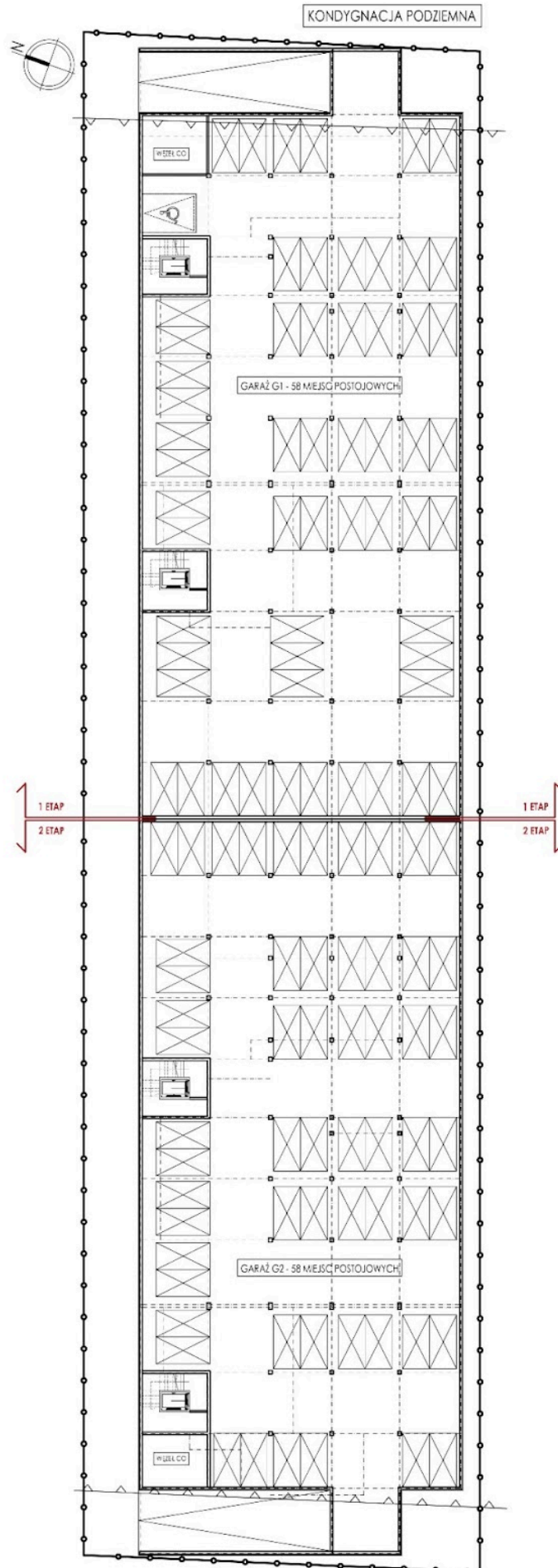
## GARAŻE PODZIEMNE - G1 i G2

W dwóch garażach projektuje się łącznie 116 miejsc postojowych.

G1 - 58 miejsc postojowych, w tym jedno dla osoby niepełnosprawnej,

G2 - 58 miejsc postojowych.

W obu garażach, przy jednej z klatek umiejscowiono pomieszczenie węzła CO.



## PARTER

Całe założenie posiada 4 główne wejścia.

Każda z klatek posiada dwubiegową klatkę schodową z centralnie usytuowaną windą. Dostęp osób niepełnosprawnych na wszystkie kondygnacje.

Budynek etapu 1 posiada na parterze 13 mieszkań a budynek etapu 2 - 11 mieszkań. Każde mieszkanie na parterze posiada indywidualny ogródek.

Między budynkami proponuje się wspólny teren rekreacyjny.

Przy jednej z klatek każdego budynku projektuje się śmietnik i pomieszczenie na wózki i rowery. W najciemniejszym wewnętrznym narożniku każdego z budynków projektuje się pomieszczenie elektryczne.

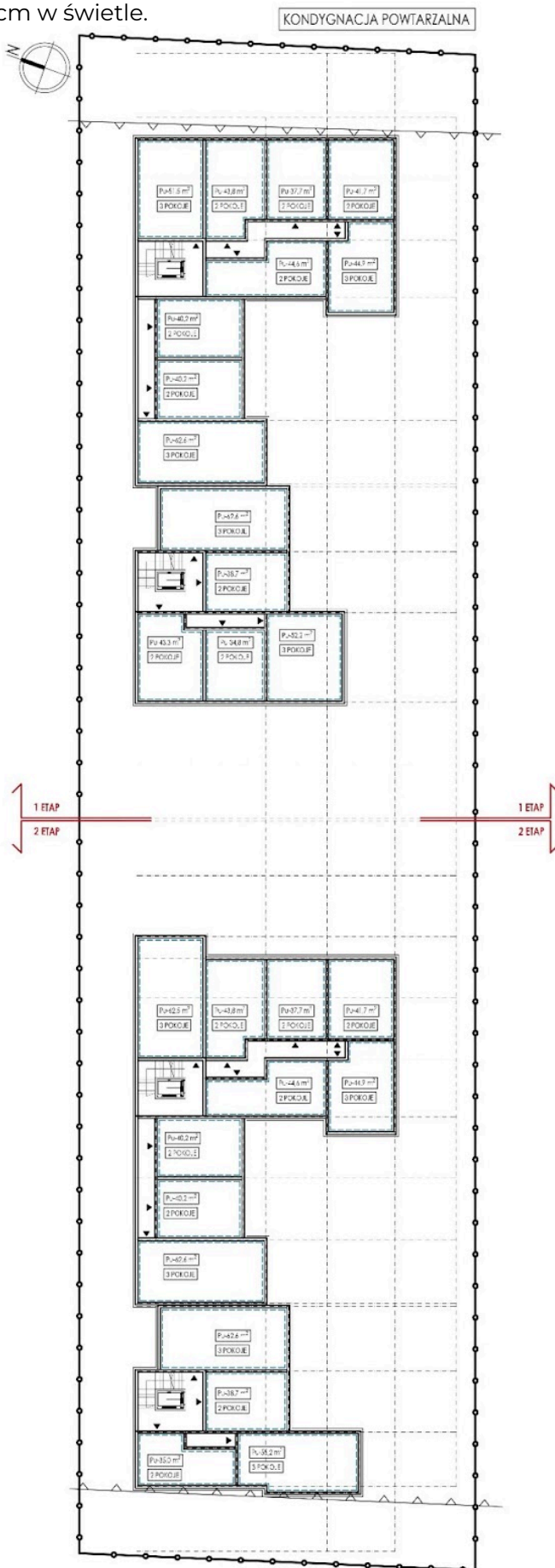


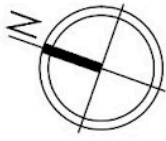
## KONDYGNACJE POWTARZALNE

**W dwóch budynkach proponuje się 132 mieszkania o łącznej powierzchni użytkowej około 6 152 m<sup>2</sup>. Powierzchnia użytkowa mieszkań od 33,3 m<sup>2</sup> do 79,3 m<sup>2</sup>.**

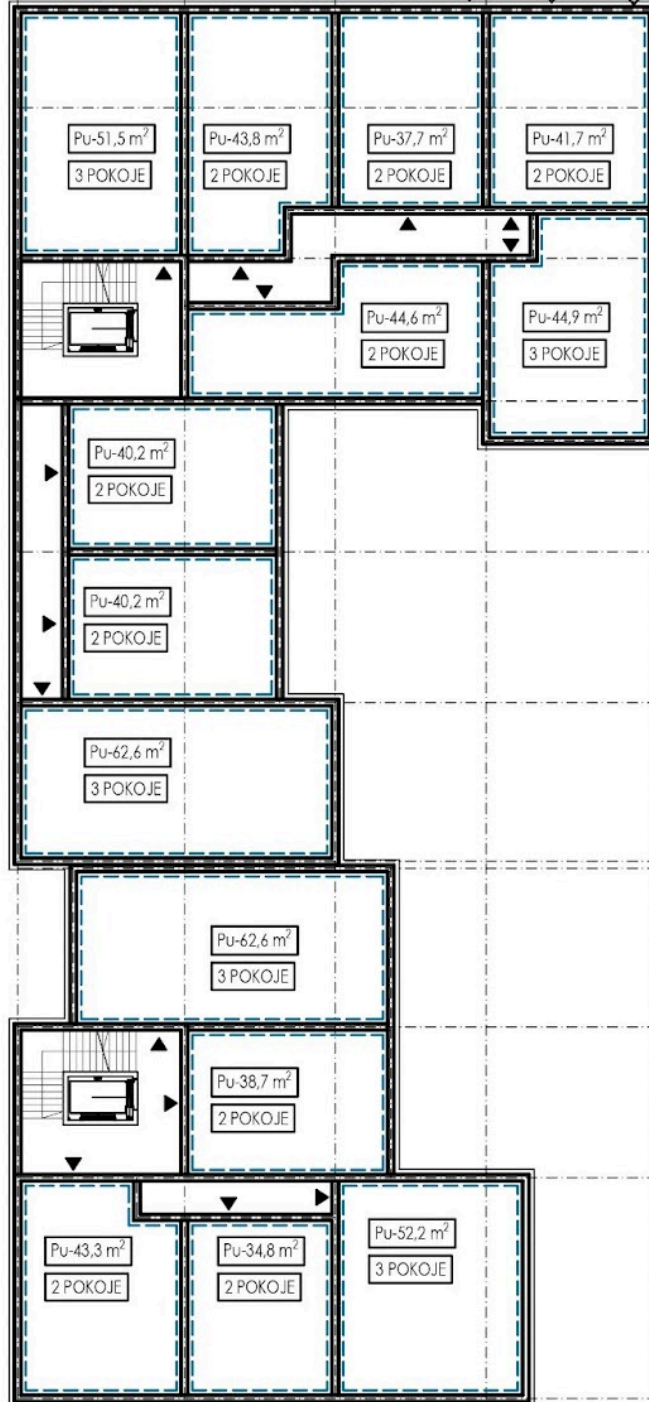
- Budynek 1 etapu - na kondygnacjach od 2 do 4 projektuje się po 14 mieszkań.
- Budynek 2 etapu - na kondygnacjach od 2 do 4 projektuje się po 13 mieszkań.

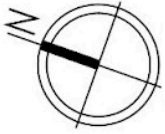
Wysokość mieszkań 270 cm w świetle.



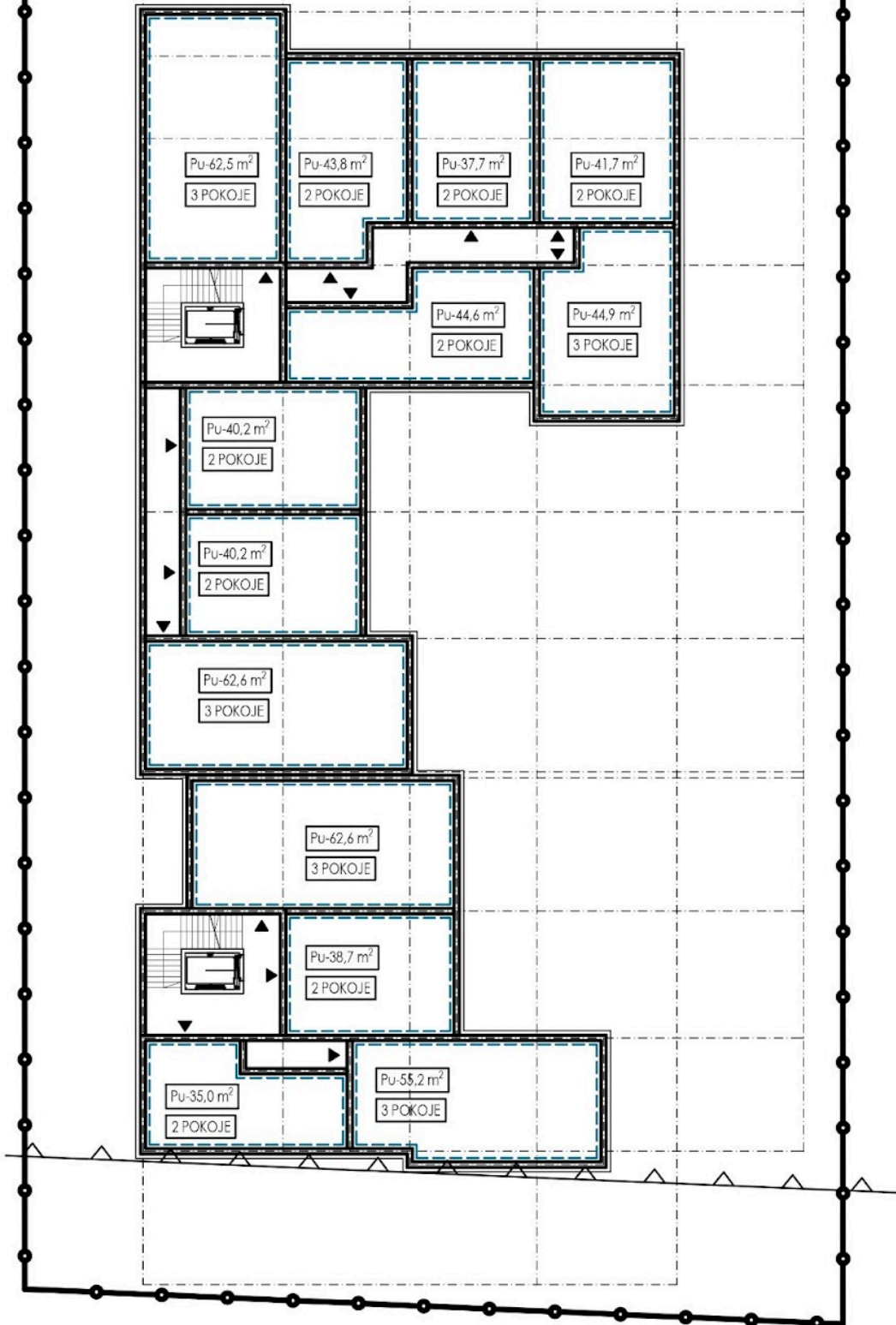


# ETAP 1 - KONDYGNACJA POWTARZALNA





## ETAP 2 - KONDYGNACJA POWTARZALNA



**ANALIZA PRZESŁANIANIA I NASŁONECZNIENIA -  
dla wszystkich najbardziej zagrożonych okien.**

Nowoprojektowane mieszkania spełniają wymóg nasłonecznienia min 3h oraz braku przesłaniania. Nowoprojektowany budynek nie zaciemnia sąsiednich budynków oraz nie przesłania im widoku z okna.



**BILANS POWIERZCHNI:**

POWIERZCHNIA ANALIZOWANYCH DZIAŁEK:	5 200,0 m <sup>2</sup>
POWIERZCHNIA ZABUDOWY:	1 808,0 m <sup>2</sup>
POWIERZCHNIA CAŁKOWITA:	9 039,0 m <sup>2</sup>

**POWIERZCHNIA UŻYTKOWA MIESZKAŃ:** ~ 6 152,3 m<sup>2</sup>

**STRUKTURA:**

132 mieszkania

135 miejsc postojowych

**ŚREDNIA POWIERZCHNIA MIESZKANIA - 46,6 m<sup>2</sup>**

STRUKTURA MIESZKAŃ - BUDYNEK ETAPU 1					
PIĘTRO	1 POKÓJ	2 POKOJE	3 POKOJE	4 POKOJE	ILOŚĆ MIESZKAŃ NA KONDYGNACJI
PARTER	0	8	5	0	13
1 PIĘTRO	0	9	5	0	14
2 PIĘTRO	0	9	5	0	14
3 PIĘTRO	0	9	5	0	14
4 PIĘTRO	0	9	5	0	14
<b>SUMA</b>	<b>0</b>	<b>44</b>	<b>25</b>	<b>0</b>	<b>69</b>
<b>PROCENT</b>	<b>0%</b>	<b>64%</b>	<b>36%</b>	<b>0%</b>	<b>100%</b>
STRUKTURA MIESZKAŃ - BUDYNEK ETAPU 2					
PIĘTRO	1 POKÓJ	2 POKOJE	3 POKOJE	4 POKOJE	ILOŚĆ MIESZKAŃ NA KONDYGNACJI
PARTER	0	5	5	1	11
1 PIĘTRO	0	8	5	0	13
2 PIĘTRO	0	8	5	0	13
3 PIĘTRO	0	8	5	0	13
4 PIĘTRO	0	8	5	0	13
<b>SUMA</b>	<b>0</b>	<b>37</b>	<b>25</b>	<b>1</b>	<b>63</b>
<b>PROCENT</b>	<b>0%</b>	<b>59%</b>	<b>40%</b>	<b>1%</b>	<b>100%</b>

**OPRACOWANIE:**

**mgr inż arch. Zuzanna Nowik**  
**mgr inż arch. Ewelina Romek**

tel. 601 50 20 05

[zuzanna.nowik@dplUSD.pl](mailto:zuzanna.nowik@dplUSD.pl)