



Spółeczna Inicjatywa Mieszkaniowa
„KZN-Zachodniopomorskie” sp. z o.o.
ul. Partyzantów 17, 75-411 Koszalin

KONCEPCJA URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNA

BUDOWA DWÓCH BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIEŁORODZINNYCH WRAZ Z URZĄDZENIAMI BUDOWLANymi



Adres	Polanów, ul. Sławieńska
Kategoria obiektu budowlanego	XIII
Jednostka ewidencyjna Obręb ewidencyjny Działka ewidencyjna	320906_4 Polanów - Miasto 0002, Polanów 2 nr 11/65
Identyfikator ewidencyjny działki	320906_4.0002.11/65
Inwestor	Spółeczna Inicjatywa Mieszkaniowa „KZN-Zachodniopomorskie” sp. z o.o. ul. Partyzantów 17, 75-411 Koszalin
Jednostka projektowa	Spółeczna Inicjatywa Mieszkaniowa „KZN-Zachodniopomorskie” sp. z o.o. ul. Partyzantów 17, 75-411 Koszalin

BRANŻA	PROJEKTANT	NR UPRAWNIENI	PODPIS
Główny projektant Architektura	mgr inż. arch. Beata Piotrowska	63/Sz/2000 w specjalności architektonicznej bez ograniczeń	



Spółeczna Inicjatywa Mieszkaniowa
„KZN-Zachodniopomorskie” sp. z o.o.
ul. Partyzantów 17, 75-411 Koszalin

SPIS ZAWARTOŚCI:

1.	Strona tytułowa	str.1
2.	Spis treści	str.2
3.	Oświadczenie	str.3
4.	Uprawnienia i zaświadczenia	str.4-5
5.	Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna - część opisowa	str.6-14
7.	Koncepcja zagospodarowania działki - część graficzna	str.15
8.	Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna - część graficzna	str.16-17
9.	Wizualizacje	str.18-28



OŚWIADCZENIE

Zgodnie z art.34 ust. 3d pkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo Budowlane oświadczam, że projekt koncepcji urbanistyczno-architektonicznej dla:

DWÓCH BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH WRAZ Z URZĄDZENIAMI BUDOWLANymi

zlokalizowanych w Polanowie, ul. Sławieńska, dz. nr 11/65, obr. ewid. 0002 Polanów-2, Polanów

został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej oraz z ROZPORZĄDZENIEM MINISTRA INWESTYCJI I ROZWOJU z dnia 4 marca 2019 r. w sprawie standardów dotyczących przestrzennego kształtowania budynku i jego otoczenia, technologii wykonania i wyposażenia technicznego budynku oraz lokalizacji przedsięwzięć realizowanych z wykorzystaniem finansowego wsparcia z Funduszu Dopląt.

BRANŻA	PROJEKTANT	NR UPRAWNIEŃ	PODPIS
Architektura	mgr inż. arch. Beata Piotrowska	63/Sz/2000 w specjalności architektonicznej bez ograniczeń	



Społeczność Inżynierów Miast i Wsi
„Kamień - Zachodniopomorski” sp. z o.o.
ul. Partyzantów 17, 75-411 Koszalin



IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Zachodniopomorska Okręgowa Rada Izby Architektów RP

ZAŚWIADCZENIE - ORYGINAŁ **(wypis z listy architektów)**

Zachodniopomorska Okręgowa Rada Izby Architektów RP zaświadcza, że:

mgr inż. arch. Beata Piotrowska

posiadająca kwalifikacje zawodowe do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie w specjalności architektonicznej i w zakresie posiadanych uprawnień nr **63/Sz/2000**, jest wpisana na listę członków Zachodniopomorskiej Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem: **ZP-0319**.

Członek czynny od: 04-02-2002 r.

Data i miejsce wygenerowania zaświadczenia: 05-07-2023 r. Szczecin.

Zaświadczenie jest ważne do dnia: **31-12-2023 r.**

Podpisano elektronicznie w systemie informatycznym Izby Architektów RP przez:
Piotr Błazejewski, Przewodniczący Okręgowej Rady Izby Architektów RP.

Nr weryfikacyjny zaświadczenia:

ZP-0319-2ADY-AYA1-14B3-8333

Dane zawarte w niniejszym zaświadczeniu można sprawdzić podając nr weryfikacyjny zaświadczenia w publicznym serwisie internetowym Izby Architektów: www.izbaarchitektow.pl lub kontaktując się bezpośrednio z właściwą Okręgową Izbą Architektów RP.



Spółeczna Inicjatywa Mieszkaniowa
„KZN-Zachodniopomorskie” sp. z o.o.
ul. Partyzantów 17, 75-411 Koszalin



Szczecin, dnia 14 grudnia 2000r.

**WOJEWODA
ZACHODNIOPOMORSKI**

AB.III.1-7136-2/2000

DECYZJA Nr 63/Sz/2000

Na podstawie art. 13 i 14 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo Budowlane (Dz.U. Nr 89, poz. 414 z późn. zmianami), w związku z art. 104 §1 i 2 KPA, po rozpatrzeniu wniosku Pani **Beaty PIOTROWSKIEJ** z dnia 28.03.2000 roku, na podstawie dokumentów stwierdzających wymagane wykształcenie i praktykę zawodową oraz na podstawie pozytywnej oceny z egzaminu na uprawnienia budowlane złożonego przed powołaną przeze mnie komisją

NADAJĘ

Pani mgr inż. architekt **Beacie PIOTROWSKIEJ**
ur. dnia 15 kwietnia 1967r. w Białogardzie

**UPRAWNIENIA BUDOWLANE
DO PROJEKTOWANIA I KIEROWANIA ROBOTAMI
BUDOWLANymi
W SPECJALNOŚCI ARCHITEKTONICZNEJ
BEZ OGRANICZEŃ**

UZASADNIENIE

W związku z potwierdzeniem przez Komisję egzaminacyjną, powołaną przez Wojewodę Zachodniopomorskiego Zarządzeniem Nr 338 z dnia 06 października 2000r. posiadania przez Panią **Beatę PIOTROWSKĄ** wymaganego prawem wykształcenia oraz praktyki zawodowej koniecznej do uzyskania uprawnień budowlanych w w/w specjalności, po uzyskaniu pozytywnego wyniku egzaminu na uprawnienia budowlane, orzeczono jak w sentencji.

Od niniejszej decyzji przysługuje odwołanie do Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Warszawie, w terminie 14 dni od daty otrzymania decyzji, za pośrednictwem Wojewody Zachodniopomorskiego.

Otrzymują:

1. Pani Beata Piotrowska
ul. E. Gierczak 10c/11
75-333 Koszalin
2. Główny Inspektor Nadzoru
Budowlanego w Warszawie



WOJEWODA ZACHODNIOPOMORSKI

Władysław Lisewski
Władysław Lisewski





KONCEPCJA ZAGOSPODAROWANIA TERENU – CZĘŚĆ OPISOWA

BUDOWA DWÓCH BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH WRAZ Z URZĄDZENIAMI BUDOWLANYMI

1.0 PRZEDMIOT ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO

- 1.1. Przedmiotem zamierzenia budowlanego są 2 budynki mieszkalne wielorodzinne wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi:
- przyłącze i zewnętrzna instalacja wodociągowa
 - przyłącze i zewnętrzna instalacja kanalizacji sanitarnej
 - przyłącze i zewnętrzna instalacja kanalizacji sanitarnej
 - przyłącze i zewnętrzna instalacja gazowa lub system alternatywny z instalacją doprowadzającą ze zbiornika LPG
 - linie kablowe nn - 0,4kV
 - oświetlenie terenu
 - stanowiska postojowe
 - ciągi pieszo-jezdne
 - dojścia
 - miejsca do gromadzenia odpadów stałych z możliwością ich segregacji
 - plac zabaw.
- 1.2. Teren inwestycji jest zlokalizowany na działce nr 11/65 obręb 0002 w Polanowie przy ul. Sławieńskiej
- 1.3. Funkcja projektowana: mieszkalna wielorodzinna
- 1.4. Podstawa opracowania:
- 1.4.1. Zatwierdzona wstępna koncepcja budynku do której otrzymano prawa autorskie
 - 1.4.2. Decyzja ZZDW-3.4272.159.2022.MP z dnia 17.06.2022 r. wydana przez Zachodniopomorski Zarząd Dróg Wojewódzkich w Koszalinie zezwalająca na lokalizację zjazdu indywidualnego z drogi wojewódzkiej nr 205 (dz. nr 11/1 obr. 1) na działkę nr 11/65 do dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych
 - 1.4.3. Decyzja Nr 2/2022 o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego z dnia 08.08.2022 Burmistrza Polanowa dla budowy dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z urządzeniami budowlanymi
 - 1.4.4. Mapa geodezyjna do celów projektowych
 - 1.4.5. Ustawa z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U 2019 poz. 1696 ze zmianami)
 - 1.4.6. Dyrektywa z czerwca 2019r. Parlamentu Europejskiego i Rady European Accessibility Act/Europejski Akt o Dostępności
 - 1.4.7. Rozporządzenie ministra inwestycji i rozwoju z dnia 4 marca 2019 w sprawie standardów dotyczących przestrzennego kształtowania budynku i jego otoczenia, technologii wykonania i wyposażenia technicznego budynku oraz lokalizacji przedsięwzięć realizowanych z wykorzystaniem finansowego wsparcia z Funduszu Dopłat (Dz.U. 8 marca 2019 poz. 457).
 - 1.4.8. Uzgodnienia branżowe



1.4.9. Obowiązujące normy i przepisy budowlane obowiązujące na dzień wykonania koncepcji.

2.0 ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Kształt działki nr 11/65 obręb 002 przy ul. Sławieńskiej regularny, trójkątny, ukierunkowany na północ - południe, teren płaski z nachyleniem w kierunku ulicy. Działka nie jest zadrzewiona.

Bezpośrednie sąsiedztwo działki stanowią działki niezabudowane, użytkowane rolniczo, od zachodu pas drogowy ul. Sławieńskiej o nawierzchni bitumicznej (z której przewiduje się wjazd na teren planowanej inwestycji), od południa pas drogowy ul. Młyńskiej, wzdłuż której istnieje zabudowa mieszkalna wielorodzinna.

3.0 PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE DZIAŁKI

W koncepcji przewidziano dojazd do nieruchomości poprzez zjazd indywidualny z drogi wojewódzkiej nr 205 (dz. nr 11/1 obr. 1) na działkę nr 11/65.

Na terenie działki nr 11/65 przewidziano dwa identyczne budynki mieszkalne wielorodzinne: nr 1 i nr 2 w rozwiązaniach architektonicznych - wielkość budynku, rozwiązania materiałowe, funkcjonalne, itp. Projektowane obiekty to budynki mieszkalne wielorodzinne, szesnastolokowe, czterokondygnacyjne, w pełni podpiwniczone. Budynki kryte dachem płaskim. Budynki projektowane w technologii tradycyjnej murowanej. Budynki sklasyfikowane są w XIII kategorii obiektów budowlanych - pozostałe budynki mieszkalne.

Dojścia do budynków od strony południowej, z projektowanych ciągów pieszych o szerokości min 1,5 m

Na terenie działki przewiduje się zlokalizowanie min 48 stanowisk postojowych w tym min 8 stanowisk dostosowanych dla potrzeb osób niepełnosprawnych.

Miejsca gromadzenia odpadów stałych z możliwością ich segregacji w formie wygrodzonych, zadaszonych wiat.

Na terenie działki przewiduje się plac zabaw oraz nieogrodzony teren do wypoczynku i rekreacji z małą architekturą w postaci ławek.

Teren będzie urządzony zielenią niską: krzewy, byliny oraz trawy.

Dla mieszkań zlokalizowanych na parterze przewiduje się wygrozdzone ogródki lokatorskie.

Zestawienie powierzchni

Teren inwestycji	4998,0 m ²
Powierzchnie utwardzone, w tym drogi, stanowiska postojowe, chodniki	ok 1970,0 m ²
Powierzchnia zabudowana	ok 570,0 m ²
Plac zabaw	ok 74,0 m ²
Powierzchnia biologicznie czynna	ok 2390,0 m ²

3.1 Projektowane urządzenia budowlane związane z budynkami

3.1.1 Informacje ogólne

Dla budynków przewiduje się zaopatrzenie w wodę do celów bytowych oraz do celów przeciwpożarowych, kanalizację sanitarną i deszczową, gaz, linie kablowe nn-0,4 kV, oświetlenie terenu, kanalizację teletechniczną, złącza kablowe (wg Energa Operator SA).

Inwestor przewiduje etapowanie inwestycji:

- etap pierwszy – budynek nr 1 wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi
- etap drugi – budynek nr 2 wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi

W pierwszym etapie zrealizowany będzie budynek nr 1 wraz z przyłączami i instalacjami infrastrukturą techniczną, stanowiskami postojowymi dla budynku oraz ciągiem pieszo – jezdny w odpowiednim zakresie, zjazdem z drogi wojewódzkiej, miejscem do gromadzenia odpadów stałych. Przebieg linii rozgraniczającej etapy inwestycji wskazano w części rysunkowej. W drugim etapie zrealizowany będzie budynek nr 2 wraz z pozostałymi urządzeniami budowlanymi.

3.1.2 Woda

Inwestor otrzymał warunki przyłączenia nieruchomości do sieci wodociągowej, przewiduje się zapewnienie wody do celów bytowych i przeciwpożarowych przyłączem wodociągowym. Pomiar zużycia wody w studni wodomierzowej zlokalizowanej na działce Inwestora.

3.1.3 Hydrant zewnętrzny

Dla budynków należy zapewnić możliwość zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru zgodnie z przepisami szczególnymi.

3.1.4 Kanalizacja sanitarna

Odprowadzenie ścieków bytowo – gospodarczych z projektowanych budynków zgodnie z otrzymanymi warunkami technicznymi do sieci kanalizacji sanitarnej jednym przyłączem k.s.

3.1.5 Kanalizacja deszczowa

Przewiduje się odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej zgodnie z otrzymanymi warunkami technicznymi.

Projektowane zagospodarowanie terenu nie zmienia naturalnego spływu wód opadowych z działki.

3.1.4 Gaz

Inwestor otrzymał od Polskiej Spółki Gazownictwa sp. z o. o. Oddział w Koszalinie oświadczenie o braku możliwości przyłączenia obiektu budowlanego do sieci gazowej.

3.1.5 Projektowane lokalizacje złączy kablowych wraz z zalicznikowymi liniami energetycznymi

Inwestor otrzymał od Energa – Operator SA oświadczenie o zapewnieniu dostawy energii elektrycznej z sieci elektroenergetycznej.

Budynki zasilane będą liniami kablowymi nn-0,4 kV z sieci zgodnie z otrzymanymi warunkami technicznymi i umową o przyłączenie. Miejscem przyłączenia będą złącza kablowe zlokalizowane w pobliżu wejść głównych do budynków, z których należy poprowadzić linie kablowe do rozdzielnic głównych.

3.1.6 Oświetlenie zewnętrzne

Do oświetlenia stanowisk postojowych i ciągów pieszo – jezdnych przewidziano oprawy oświetleniowe LED na słupach o wysokości 4 – 5 m. Zasilanie oświetlenia zewnętrznego przewidziano z tablicy administracyjnej. Sterowanie oświetleniem

zewnętrznym odbywać się będzie za pomocą zegara astronomicznego lub przekaźnika zmierzchowego zamontowanego w tablicy głównej.

Przed wykonaniem projektu oświetlenia zewnętrznego terenu zaleca się wykonanie obliczeń natężenia oświetlenia parkingów i dróg, co pozwoli na optymalne dobranie wysokości słupów, wielkości mocy jak i strumienia świetlnego opraw oświetleniowych.

3.1.7 Kanalizacja teletechniczna i przyłączenie obiektu do sieci telekomunikacyjnej

Przyłączenie do sieci telekomunikacyjnej odbywać się będzie na podstawie warunków technicznych od gestorów sieci.

Kanalizację techniczną przewiduje się od granicy działki do projektowanych budynków.

Usunięcie kolizji z istniejącą na terenie działki napowietrzną linią teletechniczną zgodnie z warunkami wydanymi przez operatora.

3.1.8 Komunikacja

Dostęp do terenu poprzez wjazd z drogi publicznej za pomocą zjazdu z ulicy Polnej (działki nr 254 i 287/1). Lokalizacja, geometria, oznakowanie oraz parametry techniczne do uzgodnienia z zarządcą drogi na etapie projektu budowlanego. Ruch pojazdów będzie odbywał się dwukierunkowo. W bieżącej eksploatacji na parkingach będzie się odbywał ruch pojazdów osobowych o masie całkowitej do 3,5 t, przewiduje się sporadyczny ruch pojazdów ciężarowych.

4.0 ANALIZA ZACIENIANIA I PRZESŁANIANIA

W celu sprawdzenia, czy projektowane budynki oraz plac zabaw spełniają wymagania zawarte w rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, w zakresie nasłonecznienia, zacieniania i przesłaniania przeprowadzono analizę.

Naturalne oświetlenie pomieszczeń – paragraf 13

- zaprojektowano odpowiednie odległości pomiędzy budynkami ze względu na przesłanianie oraz projektowane budynki nie przesłaniają budynków na sąsiadujących działkach (brak zabudowy).

Place zabaw i miejsca rekreacyjne – paragraf 40 rozdział 8

- projektuje się nasłonecznienie placu zabaw dla dzieci wynoszące co najmniej 4 godziny w dniach równonocy w godzinach 10:00 – 16:00

Odpowiednie oświetlenie dzienne – paragraf 57

- w projektowanych pomieszczeniach przewiduje się oświetlenie dzienne, dostosowane do ich przeznaczenia, kształtu i wielkości

Minimalny czas nasłonecznienia pomieszczeń – paragraf 60

- przewiduje się odpowiednie nasłonecznienie w pokojach mieszkalnych w stopniu wymaganym w w/w przepisach

5.0 OBSZAR ODDZIAŁYWANIA INWESTYCJI

Obszar oddziaływania inwestycji przeanalizowano po kątem oddziaływania obiektów kubaturowych oraz pod kątem uwarunkowań formalno – prawnych.

Obszar oddziaływania określono w oparciu o:

1. Par. 12 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie
Wniosek – budynki zlokalizowane w odległości większej niż 4 m ścianami z oknami i drzwiami od granic działki
2. Par. 13 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie
Wniosek - zasięg obszaru oddziaływania projektowanych budynków nie obejmuje działek sąsiednich
3. Par. 19 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie
Projektowane stanowiska postojowe zlokalizowane w normatywnych odległościach od budynków oraz od granicy działki
Wniosek – brak ograniczeń w zagospodarowaniu działek sąsiednich
4. Par. 23 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie
Zachowano wymagane przepisami odległości miejsc do gromadzenia odpadów stałych od granic działki oraz od okien i drzwi do budynków
Wniosek – brak ograniczeń w zagospodarowaniu działek sąsiednich
5. Par. 40 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie
Zachowano wymagane przepisami odległości placu zabaw od miejsc gromadzenia odpadów stałych, stanowisk postojowych oraz od okien pomieszczeń w budynkach
Wniosek – brak ograniczeń w zagospodarowaniu działek sąsiednich
6. Par. 60 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie
Zapewniono wymagany przepisami minimalny czas nasłonecznienia pomieszczeń w projektowanych budynkach.
Wniosek - zasięg obszaru oddziaływania nie obejmuje działek sąsiednich
7. Par. 271 i 272 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie
Zachowano wymagane przepisami odległości projektowanych budynków od granic działki – są większe od 4 m
Wniosek – brak ograniczeń w zagospodarowaniu działek sąsiednich

WNIOSEK – zasięg obszaru oddziaływania projektowanych budynków nie wykracza poza obszar działki 11/65

6.0 DOSTĘPNOŚĆ DLA OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH

Projektowana zabudowa mieszkaniowa będzie dostosowana dla osób niepełnosprawnych.

Wejścia do budynków - dostępne z poziomu terenu. Przed wejściem do każdego budynku zaprojektowano stanowiska postojowe dostosowane do potrzeb osób niepełnosprawnych.

W budynkach przewidziano możliwość dostępu do każdej kondygnacji poprzez wprowadzenie dźwigu osobowego.

W każdym budynku przewiduje się mieszkania dostosowane do potrzeb osoby niepełnosprawnej.

Mieszkania będą miały zaprojektowaną łazienkę o gabarytach umożliwiających poruszanie się osoby na wózku inwalidzkim. Otwory drzwiowe ze światłem przejścia 90 cm.

7.0 ZAGADNIENIA OCHRONY PRZECIWOŻAROWEJ

7.1 Projektowane budynki zaliczone zostały do niskich na podstawie par. 8 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

7.2 Ze względu na funkcję i przeznaczenie strefy pożarowe zalicza się do następujących zagrożeń pożarowych:

- w części mieszkalnej wielorodzinnej wraz z komórkami lokatorskimi do ZL IV kategorii zagrożenia ludzi
- pomieszczenia techniczne – do PM

7.3 Klasa odporności pożarowej strefy kategorii ZL IV na podstawie warunków technicznych, wymagana dla części nadziemnej „D” NRO, dla części podziemnej – pomieszczenie techniczne i piwnica – „C” NRO

7.4 Budynki jako niskie nie wymagają obsługi z drogi pożarowej.

7.5 Zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru.

Zabezpieczenie przeciwpożarowe zapewnione będzie z hydrantów zewnętrznych.



KONCEPCJA ARCHITEKTONICZNA CZĘŚĆ OPISOWA

DWÓCH BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH WRAZ Z Z URZĄDZENIAMI BUDOWLANymi

1.0 RODZAJ I KATEGORIA OBIEKTU

Projektuje się dwa budynki mieszkalne wielorodzinne wraz z urządzeniami budowlanymi

2.0 SPOSÓB UŻYTKOWANIA I PROGRAM FUNKCJONALNY BUDYNKÓW

Budynki mieszkalne wielorodzinne o czterech kondygnacjach nadziemnych i jednej kondygnacji podziemnej. Wyposażone w klatkę schodową z windą osobową dostosowaną do przewozu osób na noszach. Komunikacja ma układ korytarzowy.

Wejścia do budynków przewiduje się od strony ulicy Sławieńskiej.

W każdym budynku przewiduje się 16 mieszkań, do każdego mieszkania przynależna będzie komórka lokatorska zlokalizowana w piwnicy. Ponad to na kondygnacji podziemnej przewiduje się pomieszczenia techniczne i gospodarcze.

3.0 UKŁAD PRZESTRZENNY I FORMA ARCHITEKTONICZNA BUDYNKÓW

Budynki zaprojektowano na planie wielokąta z płaskim dachem, przesłoniętym na całym obwodzie ścianką attykową.

Lokale mieszkalne powyżej parteru będą posiadały balkony.

Budynki zostały wpisane w istniejące ukształtowanie terenu. Poziom posadowienia poszczególnych budynków dostosowano do zmieniających się rzędnych w terenie.

Część mieszkań zlokalizowanych na parterach posiada ogródki przydomowe dostępne bezpośrednio z mieszkania.

Projektowana zabudowa jest zharmonizowana z otoczeniem.

4.0 CHARAKTERYSTYCZNE DANE LICZBOWE

4.1 BUDYNEK NR 1 I BUDYNEK NR 2

Liczba kondygnacji nadziemnych	IV
Powierzchnia użytkowa mieszkań PUM	min 1500 m ²
Powierzchnia użytkowa	min 2000 m ²

Struktura mieszkań

Lp.	Rodzaj mieszkania	Budynek nr 1	Budynek nr 2
1	Jednopokojowe	4	4
2	Dwupokojowe	12	12
3	Trzypokojowe	-	-
Suma		16	16

5.0 ROZWIĄZANIA BUDOWLANO – MATERIAŁOWE

Budynki zaprojektowano w technologii tradycyjnej, murowanej. W przypadku korzystnych warunków geologicznych posadowienie budynków na ławach i stopach fundamentowych. W przypadku niekorzystnych warunków gruntowych alternatywne posadowienie zaprojektowane przez projektanta branży konstrukcyjnej.

Ściany nośne żelbetowe w kondygnacji podziemnej, murowane na kondygnacjach wyższych. Szyb windy żelbetowy, monolityczny.

5.1 Rozwiązania konstrukcyjne

Fundamenty – ławy i stopy fundamentowe żelbetowe.

Ściany fundamentowe – żelbetowe lub murowane – grubość ścian 24 cm

Ściany zewnętrzne parteru oraz wewnętrzne oddzielające mieszkania – murowane np. z bloków wapienno - piaskowych – grubość ścian 24 cm

Ściany zewnętrzne pięter i wewnętrzne oddzielające mieszkania – murowane np. z bloków wapienno - piaskowych lub gazobetonowych – grubość ścian 24 cm

Ściany działowe wewnątrz lokali – murowane z bloczków wapienno – piaskowych grubości 12 i 6 cm , komórki lokatorskie – systemowe ażurowe ścianki panelowe

Podciągi stropowe – żelbetowe wylewane na mokro

Wierńce stropowe – żelbetowe wylewane na mokro

Klatki schodowe – żelbetowe wylewane, biegi schodowe oparte na spocznikach

Stropy – żelbetowe wylewane

Płyty balkonowe - żelbetowe wylewane

Stropodach – konstrukcja żelbetowa

Szyby dźwigowe - żelbetowe wylewane

5.2 Izolacje akustyczne

Ściany wewnętrzne wydzielające poszczególne lokale mieszkalne oraz oddzielające komunikację wewnętrzną od lokali mieszkalnych $R'_{a1} \geq 50$ dB – np. ściany silikatowe

Ściany działowe w mieszkaniach $R'_{a1} \geq 35$ dB – np. ściany z bloczków wapienno – piaskowych gr. 6 – 12 cm

Stropy między kondygnacyjne – np. styropian akustyczny

Biegi oraz spoczniki klatki schodowej – zalecane zastosowanie maty izolacyjnej

Dźwig - dylatacja szybu windowego, napęd elektryczny

5.3 Izolacje cieplne

Ściany zewnętrzne kondygnacji podziemnej – polistyren ekstrudowany

Ściany zewnętrzne kondygnacji nadziemnych – styropian fasadowy

Ściany wewnętrzne (klatki schodowe, korytarze) – wełna mineralna

Stropy między kondygnacyjne - styropian

Strop nad piwnicą – wełna mineralna

Stropodach – płyty XPS w spadkach o zmiennej grubości

5.4 Stolarka okienna i drzwiowa

Stolarka okienna PCV ze szkleniem zespolonym trzyszybowym o współczynniku przenikania ciepła $U(\max) \leq 0,9$ W/(m²K).

W oknach, w których podokiennik znajduje się poniżej 85 cm od poziomu podłogi zastosowano część nieotwieralną (nie dotyczy parteru).

Drzwi wejściowe do budynków – aluminiowo – szklane , dwuskrzydłowe izolowane termicznie o współczynniku przenikania ciepła $U(\max) \leq 1,3 \text{ W/(m}^2\text{K)}$.

5.5 Rynny i rury spustowe

Odprowadzenie wód opadowych z dachów – rynny ukryte z wpustami deszczowymi podgrzewanymi elektrycznie, rynny i rury spustowe systemowe.

5.6 Dźwigi osobowe

Dźwigi elektryczne przystosowane do przewozu osób na noszach, mebli, osób niepełnosprawnych – ilość w każdym budynku - po 1 sztuce.

6.0 ROZWIĄZANIA INSTALACJI SANITARNYCH

6.1 INSTALACJA WODOCIĄGOWA

W budynkach wykonana zostanie wewnętrzna instalacja wodociągowa wg projektu budowlanego i włączona zostanie do zewnętrznej instalacji wodociągowej. Każdy lokal mieszkalny zostanie oddzielnie opomiarowany.

6.2 INSTALACJA KANALIZACJI SANITARNEJ

W projektowanych budynkach wykonana zostanie wewnętrzna instalacja kanalizacji sanitarnej według projektu budowlanego i włączona zostanie do zewnętrznej instalacji kanalizacji sanitarnej.

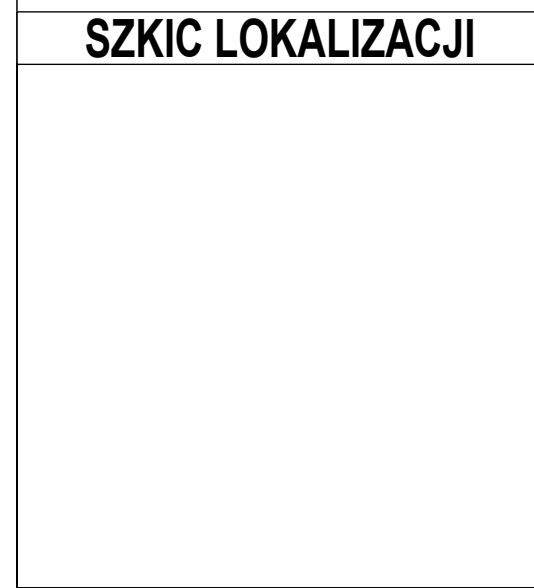
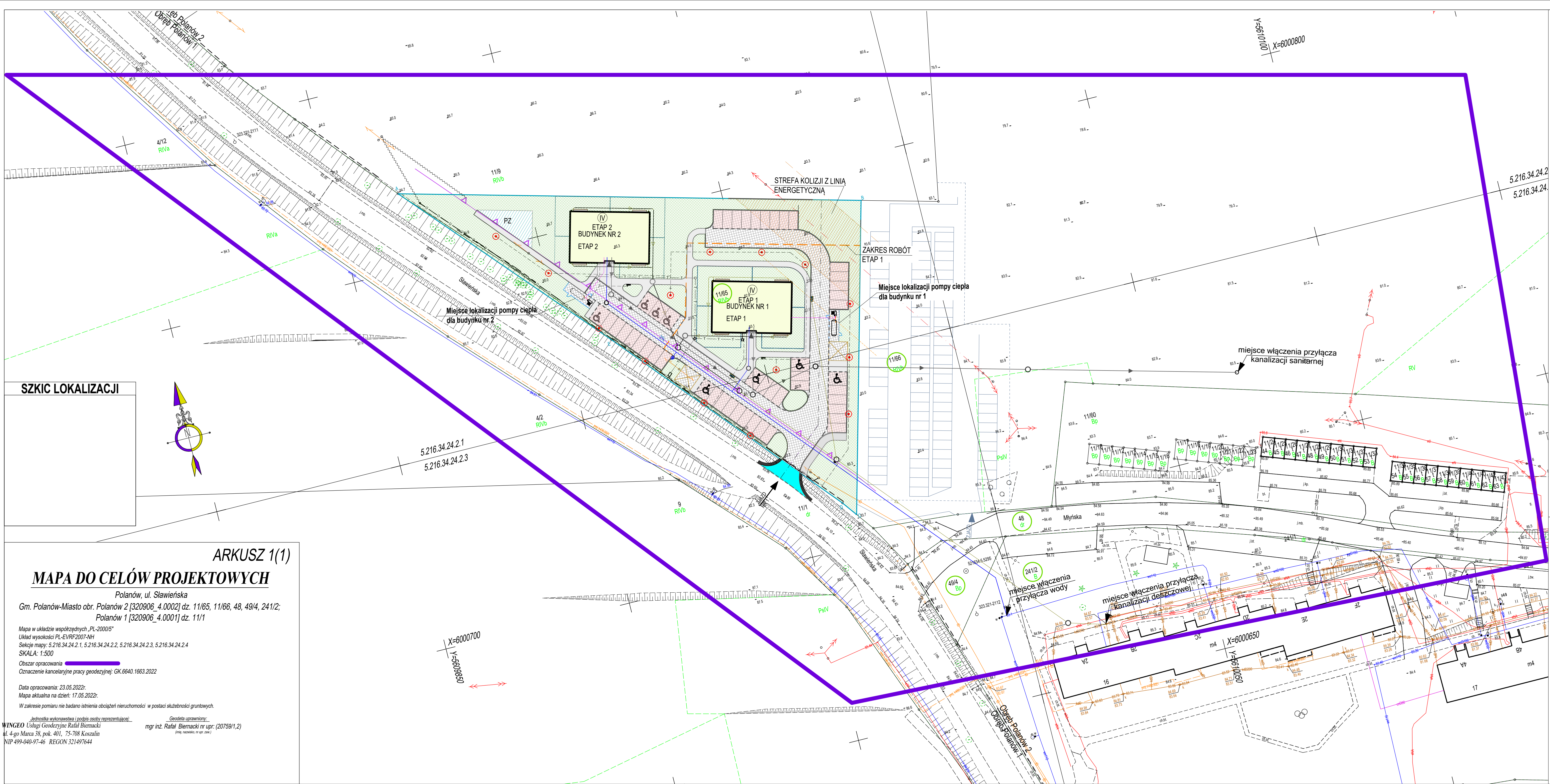
6.3 INSTALACJA WENTYLACJI ORAZ INSTALACJA C.O I C.W.U.

W budynkach (kondygnacje naziemne) zostanie zaprojektowane ogrzewanie grzejnikowe. Instalacja zaprojektowana będzie z podziałem na strefy (poszczególne pomieszczenia przy zastosowaniu rozdzielaczy). Przewiduje się zaopatrzenie w urządzenia, które automatycznie regulują temperaturę w pomieszczeniach (np. regulacja za pomocą elektrozaworów w rozdzielaczach). Całość instalacji wentylacyjnej, C.O. oraz C.W.U. wykonana zostanie według projektu budowlanego.

7.0 ROZWIĄZANIA INSTALACJI ELEKTRYCZNYCH

W budynkach mieszkalnych wielorodzinnych zostaną zaprojektowane instalacje wewnętrzne zasilające poszczególne lokale mieszkalne. Ponadto w częściach wspólnych będzie wykonana instalacja oświetlenia w całości wykonana podtynkowo. Każdy lokal mieszkalny zostanie oddzielnie opomiarowany. W każdym lokalu mieszkalnym będzie wykonana instalacja gniazd wtykowych w całości wykonana kablem podtynkowo. W każdym lokalu mieszkalnym zostanie wykonana instalacja oświetleniowa w całości wykonana kablem podtynkowo. W każdym lokalu mieszkalnym zostanie wykonana instalacja siłowa zasilająca kuchenkę indukcyjną i piekarnik w całości wykonana kablem podtynkowo.

Całość instalacji zostanie wykonana według projektu budowlanego.



ARKUSZ 1(1)

MAPA DO CELÓW PROJEKTOWYCH

Polanów, ul. Sławińska
Gm. Polanów-Miasto obr. Polanów 2 [320906_4.0002] dz. 11/65, 11/66, 48, 49/4, 241/2; Polanów 1 [320906_4.0001] dz. 11/1

Mapa w układzie współrzędnych „PL-2000/5”
Układ wysokości PL-EVRF2007-NH
Sektory mapy: 5.216.34.24.2.1, 5.216.34.24.2.2, 5.216.34.24.2.3, 5.216.34.24.2.4
SKALA: 1:500
Obszar opracowania
Oznaczenie kancelaryjne pracy geodezyjnej: GK.6640.1663.2022

Data opracowania: 23.05.2022r.
Mapa aktualna na dzień: 17.05.2022r.
W zakresie pomiaru nie badano istnienia obciążeń nieruchomości w postaci służebności gruntowych.

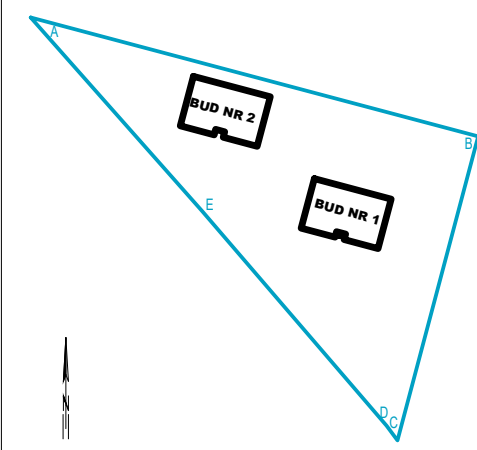
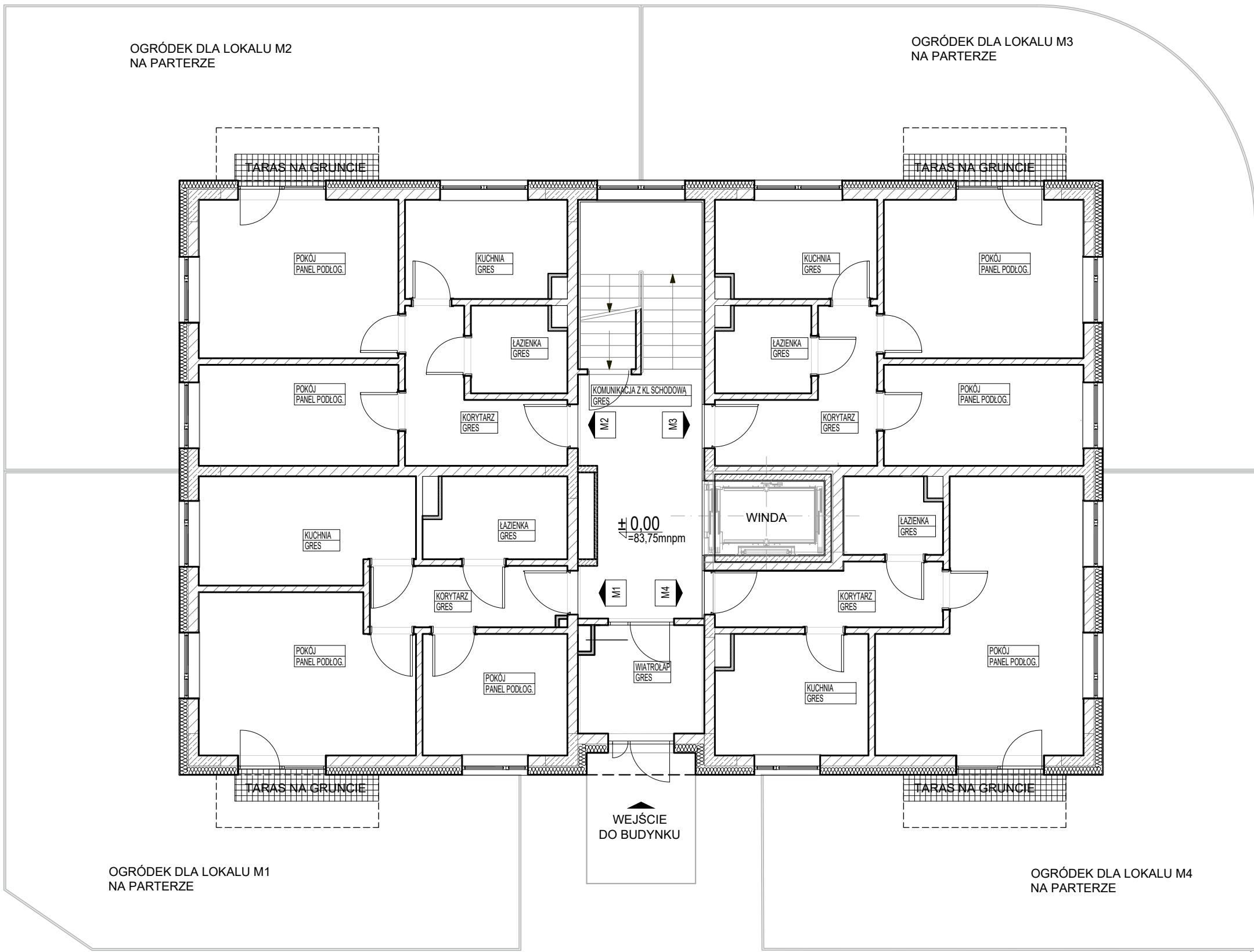
Jednostka wykonawstwa i podpis osoby reprezentującej: WINGEO Usługi Geodezyjne Rafał Biernacki
ul. 4-go Marca 38, pok. 401, 75-708 Koszalin
NIP 499-040-97-46 REGON 321497644

Geodeta uprawniony: mgr inż. Rafał Biernacki nr upr. (20759/1,2)
(inny nazwisko, nr upr. zale.)

- OZNACZENIA:**
DWA BUDYNKI MIESZKALNE WIELORODZINNE WRAZ Z URZĄDZENIAMI BUDOWLANymi POLANÓW UL. SŁAWIEŃSKA DZ. NR 11/65 OBR. POLANÓW 2; JEDN. EWID. GMINA POLANÓW - MIASTO
- GRANICA DZIAŁKI NR 11/65 NA KTÓREJ PROJEKTUJE SIĘ DWA BUDYNKI MIESZKALNE WIELORODZINNE (POW. OK. 5000 M²)
 - NIERZĘKACZALNA LINIA ZABUDOWY
 - NUMER GEODEZYJNY DZIAŁKI
 - CZEŚĆ ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI SĄSIĘDNI NR11/66 (INWESTOR URZĄD GMINY)
 - ZASIEG ODDZIAŁYWANIA NAPIĘT LINII ŚREDNIEGO NAPIĘCIA PRZEBIEGAJĄCEJ PRZECZ DZIAŁKI NR 11/65
 - PROJEKTOWANE BUDYNKI MIESZKALNE WIELORODZINNE POW. ZABUDOWY OBU BUDYNKÓW OK 570 M²
 - PROJEKTOWANE WEJŚCIE DO BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH
 - LICZBA KONDYGNACJI
 - PROJEKTOWANY ZJAZD NA DZIAŁCE 11/65
 - PROJEKTOWANE DROGI WEWNĘTRZNE, PARKINGI, MIEJSCA UTWARDZONE
 - PROJEKTOWANE CHODNIKI
 - PROJEKTOWANE STANOWISKA POSTOJOWE
 - PROJEKTOWANE STANOWISKA DLA POJAZDÓW ZOPATRZONYCH W KARTĘ PARKINGOWĄ
 - POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNA; PROJEKTOWANA ZIELEŃ GRUNTOWA
 - PZ- POWIERZCHNIA PRZEZNACZONA NA PLAC ZABAW
 - PROJEKTOWANA LOKALIZACJA MIEJSCA NA POJEMNIKI NA ODPADY STAŁE Z MOŻLIWOŚCIĄ SEGREGACJI
 - PROJEKTOWANE OGRODZENIE OGRÓDKÓW PRZYŁOKALOWYCH
 - PROJEKTOWANE ZEWNĘTRZNE INSTALACJE I PRZYŁĄCZE WODY
 - PROJEKTOWANE ZEWNĘTRZNE INSTALACJE I PRZYŁĄCZE KANALIZACJI SANITARNEJ
 - PROJEKTOWANE ZEWNĘTRZNE INSTALACJE I PRZYŁĄCZE KANALIZACJI DESZCZOWEJ
 - PROJEKTOWANE URZĄDZENIA POMPY CIEPŁA
 - PROJEKTOWANE INSTALACJE CIEPŁNE
 - PROJEKTOWANE OGRODZENIE POMPY CIEPŁA
 - PROJEKTOWANE PUNKTY OŚWIETLENIA ZEW.
 - PROJ. PRZEŁOŻENIE LINII TELEKOMUNIKACYJNEJ
 - PROJ. INSTALACJA TELETECHNICZNA
 - PROJ. PRZEBUDOWA LINII NAPIĘTOWEJ XSN

POWIERZCHNIA ZABUDOWY - 567 m²
POWIERZCHNIA BIOLOG. CZYNNA - 2 378 M²
POWIERZCHNIA UTWARDZEŃ - 2031 M²

NAZWA OBIEKTU BUDOWLANEGO	
DWA BUDYNKI MIESZKALNE WIELORODZINNE WRAZ Z URZĄDZENIAMI BUDOWLANymi Polanów, ul. Sławińska; działka nr 11/65; obręb ewidencyjny m. Polanów 2 jednostka ewidencyjna Gmina Polanów - Miasto; Identyfikator ewidencyjny działki 320906_4.0002.11/65	
INWESTOR	
Spółeczna Inicjatywa Mieszkaniowa "KZN-Zachodniopomorskie" Spółka z o.o. ul. Partyzantów 17/17B, 75-411 Koszalin	
PROJEKTANT	PODPIS
mgr inż. arch. Beata Piotrowska upr.nr 63/Sz/2000	
OPRACOWANIE	PODPIS
mgr Agnieszka Dziębowska	
TYTUŁ RYSUNKU	SKALA
CZEŚĆ RYSUNKOWA ZAGOSPODAROWANIA TERENU KONCEPCJI URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNEJ	1:500
DATA	NR RYSUNKU
2023.08.31	A/1



PARTER	
FUNKCJA:	SZACOWANA POWIERZ. UŻYTKOWA:
CZĘŚCI WSPÓLNE	32 m ²
LOKAL M1	50 m ²
LOKAL M2	48 m ²
LOKAL M3	48 m ²
LOKAL M4	44 m ²
PUM:	190 m ²
RAZEM:	222 m ²

NAZWA OBIEKTU BUDOWLANEGO
DWA BUDYNKI MIESZKALNE WIELORODZINNE
WRAZ Z URZĄDZENIAMI BUDOWLANymi
Polanów, ul. Sławińska;
działka nr 11/65; obręb ewidencyjny m. Polanów 2
jednostka ewidencyjna Gmina Polanów - Miasto

INWESTOR
Społeczna Inicjatywa Mieszkaniowa
"KZN-Zachodniopomorskie" Spółka z o.o.
ul. Partyzantów 17/417B, 75-411 Koszalin

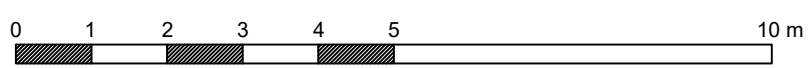
PROJ./BRANŻA
Koncepcja
Urbanistyczno - Architektoniczna

PROJEKTANT	PODPIS
mgr inż. arch. Beata Piotrowska upr.nr 63/Sz/2000	

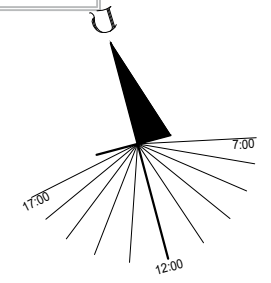
OPRACOWANIE	
mgr Agnieszka Dziębowska	

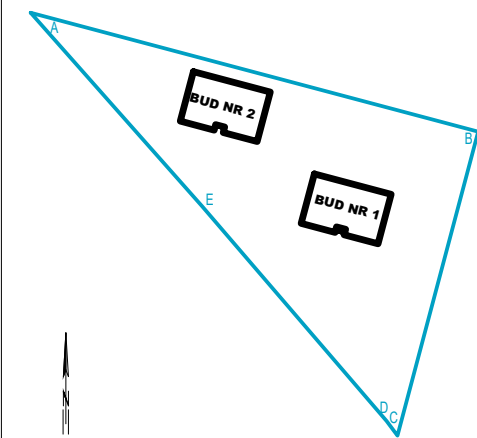
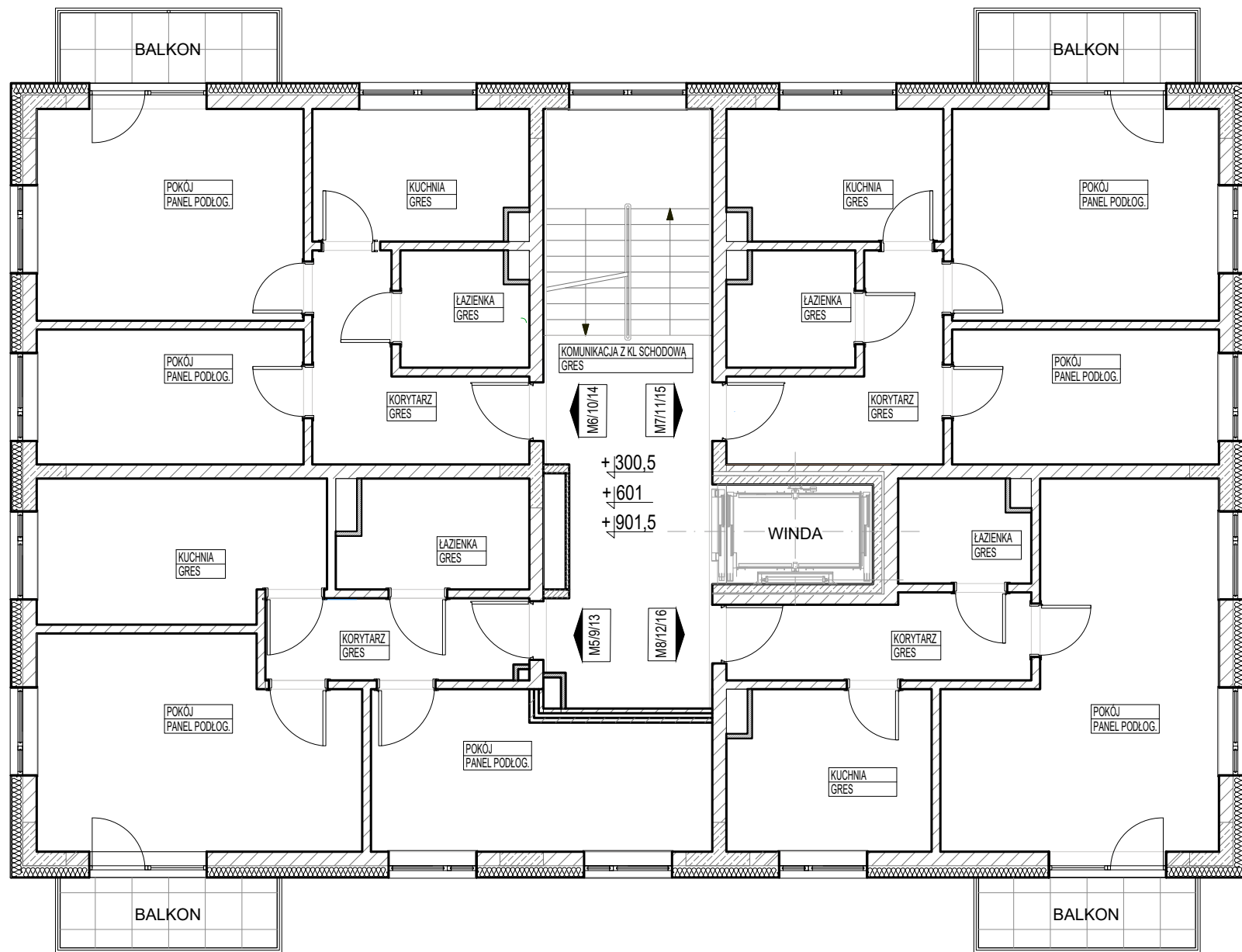
TYTUŁ RYSUNKU	SKALA
RZUT PARTERU	1:100

DATA	NR RYSUNKU
2023.08.31	A/2



RZUT PARTERU
skala 1:100





PIERWSZE PIĘTRO	
FUNKCJA:	SZACOWANA POWIERZ. UŻYTKOWA:
CZĘŚCI WSPÓLNE	27 m ²
LOKAL M5	57 m ²
LOKAL M6	48 m ²
LOKAL M7	48 m ²
LOKAL M8	44 m ²
PUM:	197 m ²
RAZEM:	224 m ²
DRUGIE PIĘTRO	
FUNKCJA:	SZACOWANA POWIERZ. UŻYTKOWA:
CZĘŚCI WSPÓLNE	27 m ²
LOKAL M9	57 m ²
LOKAL M10	48 m ²
LOKAL M11	48 m ²
LOKAL M12	44 m ²
PUM:	197 m ²
RAZEM:	224 m ²
TRZECIE PIĘTRO	
FUNKCJA:	SZACOWANA POWIERZ. UŻYTKOWA:
CZĘŚCI WSPÓLNE	17 m ²
LOKAL M13	57 m ²
LOKAL M14	48 m ²
LOKAL M15	48 m ²
LOKAL M16	44 m ²
PUM:	197 m ²
RAZEM:	213 m ²

NAZWA OBIEKTU BUDOWLANEGO
DWA BUDYNKI MIESZKALNE WIELORODZINNE
WRAZ Z URZĄDZENIAMI BUDOWLANymi
Polanów, ul. Sławińska;
działka nr 11/65; obręb ewidencyjny m. Polanów 2
jednostka ewidencyjna Gmina Polanów - Miasto

INWESTOR
Społeczna Inicjatywa Mieszkaniowa
"KZN-Zachodniopomorskie" Spółka z o.o.
ul. Partyzantów 17/417B, 75-411 Koszalin

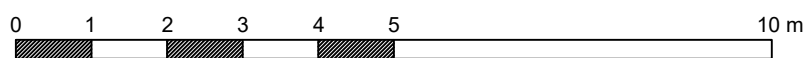
PROJ./BRANŻA
Koncepcja
Urbanistyczno - Architektoniczna

PROJEKTANT	PODPIS
mgr inż. arch. Beata Piotrowska upr.nr 63/Sz/2000	

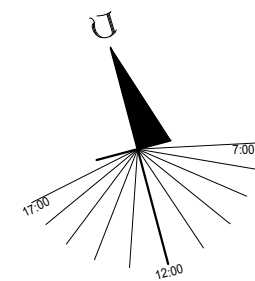
OPRACOWANIE	
mgr Agnieszka Dziębowska	

TYTUŁ RYSUNKU	SKALA
RZUT KONDYGNACJI POWTARZALNEJ	1:100

DATA	NR RYSUNKU
2023.08.31	A/3



RZUT KONDYGNACJI POWTARZALNEJ
skala 1:100





Spółeczna Inicjatywa Mieszkaniowa
„KZN-Zachodniopomorskie” sp. z o.o.
ul. Partyzantów 17, 75-411 Koszalin

KONCEPCJA URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNA

BUDOWA DWÓCH BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIEŁORODZINNYCH WRAZ Z URZĄDZENIAMI BUDOWLANymi

CZĘŚĆ GRAFICZNA WIZUALIZACJE



Spółeczna Inicjatywa Mieszkańcowa
„KZN-Zachodniopomorskie” sp. z o.o.
ul. Partyzantów 17, 75-411 Koszalin



Koszalin, 31 sierpień 2023



Spółeczna Inicjatywa Mieszkaniowa
„KZN-Zachodniopomorskie” sp. z o.o.
ul. Partyzantów 17, 75-411 Koszalin



Koszalin, 31 sierpień 2023



Spółeczna Inicjatywa Mieszkaniowa
„KZN-Zachodniopomorskie” sp. z o.o.
ul. Partyzantów 17, 75-411 Koszalin





Spółeczna Inicjatywa Mieszkaniowa
„KZN-Zachodniopomorskie” sp. z o.o.
ul. Partyzantów 17, 75-411 Koszalin



Koszalin, 31 sierpień 2023



Spółeczna Inicjatywa Mieszkaniowa
„KZN-Zachodniopomorskie” sp. z o.o.
ul. Partyzantów 17, 75-411 Koszalin



Koszalin, 31 sierpień 2023



Spółeczna Inicjatywa Mieszkaniowa
„KZN-Zachodniopomorskie” sp. z o.o.
ul. Partyzantów 17, 75-411 Koszalin



Koszalin, 31 sierpień 2023



Spółeczna Inicjatywa Mieszkańcowa
„KZN-Zachodniopomorskie” sp. z o.o.
ul. Partyzantów 17, 75-411 Koszalin



Koszalin, 31 sierpień 2023



Spółeczna Inicjatywa Mieszkaniowa
„KZN-Zachodniopomorskie” sp. z o.o.
ul. Partyzantów 17, 75-411 Koszalin



Koszalin, 31 sierpień 2023



Spółeczna Inicjatywa Mieszkańcowa
„KZN-Zachodniopomorskie” sp. z o.o.
ul. Partyzantów 17, 75-411 Koszalin



Koszalin, 31 sierpień 2023



Spółeczna Inicjatywa Mieszkaniowa
„KZN-Zachodniopomorskie” sp. z o.o.
ul. Partyzantów 17, 75-411 Koszalin



Koszalin, 31 sierpień 2023