

Zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych z miejscami postojowymi

KONCEPCJA ZAGOSPODAROWANIA TERENU

KONCEPCJA BUDYNKÓW PIESZKALNYCH



Inwestor: **Miejskie Budownictwo Mieszkaniowe Spółka z o.o.**
87-800 Włocławek, ul. Toruńska 148, lokal B-107

Lokalizacja Inwestycji: **B87-800 Włocławek, Stodólna 72-76, dz. 66/2, 67/4, 68, 69/1, 69/2 KM-47**
Jednostka ewidencyjna Włocławek

Jednostka projektowania: **Pracownia.A - Artur Baranowski, Włocławek, Szpichlerna 7/9**

Data opracowania: **18. lipca 2017 roku**

Kategoria obiektu: **XIII**

Zawartość opracowania: **według spisu treści**

ZESPÓŁ PROJEKTOWY

Architektura		
Projektant:	mgr inż. arch. Artur Baranowski	
Opracowanie:	mgr inż. arch. Radosław Cichowski	

My, niżej podpisani projektanci i sprawdzający, oświadczamy, że projekt został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej. (Podstawa: art.20 ust.4 ust. z 7 lipca 1994 r. – Prawo Budowlane (Dz. U. z 2013 r. poz. 1409, z późn. zm)).

SPIS TREŚCI

KONCEPCJA ZAGOSPODAROWANIA TERENU	1
KONCEPCJA BUDYNKÓW PIESZKALNYCH	1
1. Przedmiot inwestycji	3
1.1. Podstawa opracowania	3
1.2. Wyjaśnienie pojęć	3
1.3. Informacje ogólne	4
1. Stan Istniejący zagospodarowania działki	4
1.1. Opis projektowanych zmian	4
2. Projektowane zagospodarowanie działki	4
2.1. Obiekty budowlane	4
2.2. Infrastruktura techniczna	4
2.3. Informacje dodatkowe	5
3. Sieci i uzbrojenie terenu	5
3.1. Ukształtowanie terenu i zieleni, powierzchnie działki	5
4. Dane o wpisie do rejestru zabytków i ochronie konserwatorskiej	5
5. Wpływ eksploatacji górniczej	5
6. Inne dane wynikające ze specyfiki obiektu	6
7. Projektowane obiekty	6
8. Dane techniczno-materiałowe	6
9. Uwagi końcowe	6

OPIS TECHNICZNY

1. Przedmiot inwestycji

1.1. Podstawa opracowania

- Umowa z Inwestorem o prace projektowe z dnia 28.06.2017 roku;
- Mapa sytuacyjno-wysokościowa do celów projektowych w skali 1:500 (numeryczna);
- Aktualny obowiązujący Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego nr 48 - Uchwała Nr IX/73/11 Rady Miasta Włocławek z dnia 9 maja 2011 roku, tereny oznaczone na planie symbolami IV/3MW-U oraz IV/4ZP/KD-GP;
- Opinia o możliwości przyłączenia do sieci wod-kan, wydane przez gestorów sieci;
- Opinia o możliwości przyłączenia do sieci energetycznej, wyd. przez ENERGA - OPERATOR SA;
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo Budowlane, (Dz.U. z 2000r. Nr 106, poz. 1126, Nr 109, poz. 1157, Nr 120, poz.1268, Nr 129, poz.1439) [1]
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie(Dz. U. Nr 75 z 15.06.2002 r., poz. 690) [2],
- Obowiązujące normy i przepisy
- Uzgodnienia funkcjonalne z Inwestorem;
- Wizje lokalne na terenie inwestycji, dokumentacja fotograficzna;

1.2. Wyjaśnienie pojęć

Ilekoć w tekście jest mowa o:

- rozporządzeniu MI – rozumie się przez to Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie Dz.U. z 2002 r. Nr 75, poz. 690; z 2002 r. Nr 33, poz. 270; z 2004 r. Nr 109, poz. 1156; z 2008 r. Nr 228, poz. 1514; z 2009 r. Nr 56, poz. 461, z późniejszymi zmianami
- ustawie – rozumie się przez to Ustawę z dnia 7 lipca 1994 – Prawo budowlane Dz.U. 1994 Nr 89 poz. 414 z późniejszymi zmianami (Dz.U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118, Nr 170, poz. 1217, z 2007 r. Nr 88, poz. 587, Nr 99, poz. 665, Nr 191, poz. 1373, Nr 247, poz. 1844, z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 145, poz. 914, Nr 199, poz. 1227, Nr 206, poz. 1287, Nr 210, poz. 1321, Nr 227, poz. 1505, z 2009 r. Nr 18, poz. 97, Nr 31, poz. 206.), z późniejszymi zmianami
- Planie miejscowym - Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego nr 48 - Uchwała Nr IX/73/11 Rady Miasta Włocławek z dnia 9 maja 2011 roku.

1.3. Informacje ogólne

1. Przedmiotem niniejszego opracowania jest opracowanie koncepcji realizacji zespołu budynków mieszkaniowych wielorodzinnych we Włocławku, przy ul. Stodólnej 72-76. Koncepcję opracowano na podstawie ogólnodostępnych materiałów źródłowych – mapa zasadnicza oraz zapisy MPZP.
2. Zaplanowano etapową realizację inwestycji, z możliwością bezkolizyjnego funkcjonowania poszczególnych etapów, na odrębnych (wydzielonych) fragmentach terenu, wraz z ogólnodostępną infrastrukturą (miejsca parkingowe) przypisaną do konkretnego etapu.

2. Stan Istniejący zagospodarowania działki

W chwili obecnej teren inwestycji nie jest zagospodarowany. Jedyne elementem infrastruktury technicznej jest skrzynka instalacji gazu, na wyodrębnionej i ogrodzonej działce, położonej w całości na terenie objętym niniejszym opracowaniem.

Nawierzchnia działki jest nieutwardzona, gruntowa. Dostęp do drogi publicznej możliwy od strony ul. Stodólnej i Towarowej.

2.1. Opis projektowanych zmian

Planuje się przygotowanie działki do procesu inwestycyjnego – w tym niwelację terenu, w razie zapotrzebowania miejscową wymianę gruntu na budowlany, a następnie realizację planowanej inwestycji wg niniejszego opracowania. Wzdłuż linii zabudowy przy ul. Targowej biegnie ciepłociąg, przed realizacją etapów II i III konieczne będzie jego przełożenie.

Wjazd na teren zespołu mieszkaniowego odbywać się będzie:

- Od strony ul. Stodólnej – etap I – przez istniejącą drogę wewnętrzną, w chwili obecnej obsługującą posesje przy ul. Stodólnej.
- Od strony ul. Towarowej – dla etapów II-go i III-go.

3. Projektowane zagospodarowanie działki

3.1. Obiekty budowlane

Projektowane obiekty kubaturowe to zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych. Planuje się obiekty 4-kondygnacyjne, w tym poddasze użytkowe, oraz 3-kondygnacyjny – od strony przychodni, zgodnie z zapisami MPZP. Na parterze zlokalizowano stanowiska postojowe zadaszone oraz lokal usługowy przy narożniku ulic Stodólnej i Targowej. Dodatkowo, w budynku narożnym (etap III) zaplanowano przejazd bramowy na miejsca parkingowe.

Obiekty zlokalizowane zostały wzdłuż obowiązującej linii zabudowy od strony Stodólnej i Towarowej, geometria dachów – wielospadowa, spadek ok 40 stopni, zgodnie z zapisami MPZP.

3.2. Infrastruktura techniczna

Na terenie inwestycji planuje się realizację miejsc parkingowych dla mieszkańców i użytkowników lokalu usługowego, w ilości nie mniejszej niż określona w MPZA – tj. 1 miejsce na 1 mieszkanie, oraz 1 miejsce na 40m² powierzchni użytkowej lokalu. Łącznie zaplanowano 39 otwartych miejsc parkingowych oraz 16 zadaszonych miejsc parkingowych. Tereny zielone (aktywne przyrodniczo) zgodnie z Warunkami Technicznymi to min. 25% powierzchni działki.

3.3. Informacje dodatkowe

Zgodnie z polityką miasta, planuje się utworzenie ciągu pieszego i parkingów przy ul. Stodólnej. Część z tych miejsc parkingowych będzie w przyszłości przekazana na potrzeby pobliskiej przychodni. Od strony ul. Towarowej/Tumskiej planuje się przekazanie części terenu pod infrastrukturę parkingową, do przyszłego obsługiwanego centrum onkologicznego.

4. Sieci i uzbrojenie terenu

Teren inwestycji jest uzbrojony. Istnieje możliwość podłączenia planowanych obiektów do miejskiej sieci ciepłej, do sieci wodno-kanalizacyjnej, gazowej oraz do kanalizacji deszczowej. Szczegóły do opracowania na etapie projektu budowlanego i projektu zagospodarowania terenu, przy uzyskiwaniu pozwolenia na budowę.

4.1. Ukształtowanie terenu i zieleni, powierzchnie działki

Łączna powierzchnia działek wynosi 0,4173 ha (4.173 m²).

Powierzchnie poszczególnych działek podano w poniższej tabeli:

Nr działki	Powierzchnia (ha)	uwagi
66/2	0,0124	
67/1	0,0150	Działka z urządzeniami infrastruktury gazowej.
67/3	0,0031	
67/4	0,2111	
68	0,1108	
69/1	0,0649	
łącznie	0,4173	

Teren ma niewielki spadek w kierunku do Wisły, od ul. Stodólnej wzdłuż ul. Targowej. Projekt zagospodarowania terenu przy projekcie budowlanym powinien uwzględniać spadki dochodzące miejscami do 1,4m (rzędne od 58,60 do 57,20). Na terenie inwestycji nie ma roślinności zorganizowanej, jedynie roślinność ruderalna. Planuje się uporządkowanie terenów zielonych, stworzenie trawników, zieleni niskiej i wysokiej – ozdobnej.

5. Dane o wpisie do rejestru zabytków i ochronie konserwatorskiej

Nie dotyczy

6. Wpływ eksploatacji górniczej

Nie dotyczy

7. Inne dane wynikające ze specyfiki obiektu

Nie dotyczy

8. Projektowane obiekty

Koncepcja zakłada wykonanie projektu budowlanego i realizację trzech obiektów mieszkaniowych wielorodzinnych, 3- i 4-kondygnacyjnych, w tym poddasze użytkowe, realizowanych w trzech etapach:

- Etap I – budynek mieszkalny dwuklatkowy – w jednej klatce 7 mieszkań, w tym 3 na poddaszu, w drugiej 11, w tym 3 na poddaszu. (ogólnie 6 mieszkań na poddaszu, 2 na parterze i 9 na kondygnacjach +1 i +2). Dodatkowo – 8 miejsc parkingowych zadaszonych w parterze. Miejsca parkingowe dla pozostałych mieszkań – otwarte.
- Etap II – budynek mieszkalny dwuklatkowy, w każdej klatce po 2 mieszkania na parterze, 6 mieszkań na kondygnacjach +1 i +2 i po 3 mieszkania na poddaszu – ogółem 22 mieszkania. Dodatkowo 8 miejsc parkingowych zadaszonych w parterze. Miejsca parkingowe dla pozostałych mieszkań – otwarte.
- Etap III – lokal usługowy na parterze (dostępny z zewnątrz i od wewnątrz – z klatki schodowej), oraz 9 mieszkań na 3 kondygnacjach naziemnych, w tym na poddaszu użytkowym. Dodatkowo na każdej kondygnacji zaplanowano po jednej komórce lokatorskiej dla każdego mieszkania. Miejsca parkingowe dla mieszkańców oraz użytkowników lokalu – otwarte.

Łącznie planuje się budowę 50 mieszkań. Powierzchnię i układ mieszkań pokazano na rzutach kondygnacji

9. Dane techniczno-materiałowe

Koncepcja zakłada wykonanie projektu w technologii tradycyjnej, ceramicznej bądź z bloczków gazobetonowych, stropy z płyty kanałowej lub gęstożebrowe, więźba dachowa tradycyjna, pokrycie dachówką bitumiczną, ceramiczną lub blachą dachową – zgodnie z zapisami MPZP. Budynki niepodpiwniczone, poziom 0 bezpośrednio nad powierzchnią terenu. Wszystkie mieszkania wyposażone w ciepłą wodę i centralne ogrzewanie z sieci miejskiej. Ściany zewnętrzne kondygnacji naziemnych – warstwowe, elewacja z cegły oraz wykańczana metodą lekko-mokrą. Ściany zewnętrzne kondygnacji poddasza – metodą kanadyjską (rama drewniana i wypełnienie wełną mineralną), elewacja drewniana, z drewna impregnowanego ciśnieniowo. Stolarka na kondygnacji 0 – aluminiowa, zarówno mieszkania jak i lokal usługowy, na pozostałych kondygnacjach – profile PCV.

10. Uwagi końcowe

- Użyte materiały budowlane muszą posiadać aktualne certyfikaty zgodności z polskimi normami lub aprobatami technicznymi. Wszelkie odstępstwa od projektu koncepcyjnego weryfikować pod względem zgodności z MPZP oraz przepisami budowlanymi.
- Projekt budowlany należy wykonać zgodnie z przepisami obowiązującymi na dzień wykonania dokumentacji.
- Przed rozpoczęciem prac projektowych należy wykonać badanie warunków gruntowych (zwłaszcza gruntowo-wodnych) i uzyskać opinię geologa co do warunków posadowienia obiektu.
- Materiały budowlane podane w projekcie budowlanym, muszą posiadać aktualne certyfikaty zgodności z polskimi normami lub aprobatami technicznymi.
- Wszystkie prace projektowe należy prowadzić zgodnie aktualnie obowiązującymi normami i przepisami.

Dokumentację projektową wykonano w pracowni projektowej Pracownia.A we Włocławku.

opracował:

INWENTARYZACJA FOTOGRAFICZNA

Dokumentacja fotograficzna



Widok ze skrzyżowania Stodólna/Targowa



Widok od ul. Targowej



Widok od ul. Stodólnej



Widok wzdłuż ul. Stodólnej, linia zabudowy za drzewami po prawej stronie.



Widok z ul. Targowej, w kierunku ul. Stodólnej



Widok z ul. Targowej, na zdjęciu widoczny istniejący wjazd do Centrum Onkologii



Widok z sąsiedniego budynku przy ul. Targowej



Widok z sąsiedniego budynku przy ul. Targowej.

WIZUALLIZACJE