

KONCEPCJA ARCHITEKTONICZNA
DWÓCH BUDYNKÓW MIESZKALNYCH
PRZEZNACZONYCH NA CELE KOMUNALNE
W OSTROWIE SZLACHECKIM (GM. BOCHNIA)

DZ. 272/33 w Ostrowie Szlacheckim

kwiecień 2023

*AKreska Studio Projektowe Agnieszka Winnicka-Rachwalska
32-700 Bochnia, ul. Kurów 1*

SPIIS TREŚCI:

- CZĘŚĆ OPISOWA
- SYTUACJA
- RZUT PARTERU (BUDYNEK NR 1)
- RZUT PIĘTRA (BUDYNEK NR 1)
- RZUT DACHU (BUDYNEK NR 1)
- PRZEKRÓJ A1-A1 (BUDYNEK NR 1)
- ELEWACJE (BUDYNEK NR 1)
- RZUT PARTERU (BUDYNEK NR 2)
- RZUT PIĘTRA (BUDYNEK NR 2)
- RZUT DACHU (BUDYNEK NR 2)
- PRZEKRÓJ A1-A1 (BUDYNEK NR 2)
- ELEWACJE (BUDYNEK NR 2)

CZĘŚĆ OPISOWA

1. DANE OGÓLNE

1.1. Przedmiot opracowania.

Przedmiotem zamówienia jest opracowanie koncepcji architektonicznej budowy budynków mieszkalnych na potrzeby mieszkańców gminy (mieszkania komunalne) na działce nr 272/33 w Ostrowie Szlacheckim (gm. Bochnia).

Działka nr 272/33 jest objęta Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Bochnia. Planuje się zabudowanie przedmiotowego terenu dwoma budynkami mieszkalnymi wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą towarzyszącą.

Przedmiotowa działka jest częściowo uzbrojona. Przez działkę przebiega wodociąg, napowietrzna sieć teletechniczna a w pobliżu znajduje się sieć kanalizacji sanitarnej, sieć gazowa i energetyczna.

Budynki mieszkalne należy połączyć komunikacyjnie z istniejącym układem drogowym – poprzez włączenie działki za pomocą zjazdu publicznego z drogi gminnej.

Obszar przewidziany pod zabudowę, na dzień dzisiejszy, jest terenem niezabudowanym.

1.2. Lokalizacja

Obiekty zlokalizowane będą w Ostrowie Szlacheckim (gm. Bochnia) na działce nr 272/33 o łącznej powierzchni 0,1223 ha.

1.3. Inwestor

Gmina Bochnia, ul. Kazimierza Wielkiego 26, 32-700 Bochnia

1.4. Podstawa opracowania

Projekt wykonany został w oparciu o następujące dokumenty i materiały:

- wytyczne Inwestora
- wypis z Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego
- mapa do celów projektowych (wersja robocza) w skali 1:500,
- obowiązujące normy i przepisy prawa budowlanego,
- wizja lokalna.

1.5. Bilans terenu

BILANS POWIERZCHNI TERENU:	ŁĄCZNIE
Powierzchnia terenu inwestycji (dz.nr 272/33)	1223,0 m ²
Powierzchnia projektowanych dojazdów i dojść	250,0 m ²
Łącznie powierzchnia zabudowy budynków	230,0 m ²

2. OPIS PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI

2.1. Opis stanu istniejącego

Omawiany teren inwestycji to działka o numerze ew. 272/33. Teren ten sąsiaduje z drogą gminną (dz. nr 263). Obszar przewidziany pod zabudowę, na dzień dzisiejszy, jest terenem niezabudowanym, nieogrodzonym i płaskim.

2.1. Przeznaczenie działki w MPZP

Przedmiotowy teren jest objęty Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego (Uchwała nr XXXVII/319/06 z późn. zm.). W MPZP został określono jako tereny *zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej* i oznaczony symbolem MN1e.

2.2. Infrastruktura

Przedmiotowa działka jest częściowo uzbrojona. Przez działkę przebiega wodociąg, napowietrzna sieć teletechniczna a w pobliżu znajduje się sieć kanalizacji sanitarnej, sieć gazowa i energetyczna.

2.3. Projektowane zagospodarowanie działki

Planuje się zabudowanie przedmiotowego terenu dwoma budynkami mieszkalnymi na potrzeby komunalne wraz z zagospodarowaniem terenu tj. częścią komunikacyjną obejmującą wykonanie zjazdu z drogi gminnej w dostosowaniu do wewnętrznej komunikacji tj. dojazdu do budynków i miejsc postojowych dla mieszkańców (6szt.), wykonanie utwardzeń (dojść i dojazdów), wykonanie tarasów ziemnych, wykonanie ogrodzenia terenu oraz zieleni urządzonej.

2.4. Układ komunikacyjny

Budynki mieszkalne będą połączone komunikacyjnie z istniejącym układem drogowym – poprzez włączenie działki za pomocą projektowanego zjazdu z drogi gminnej (dz. nr 263). Komunikacja wewnętrzna obejmuje ponadto dojazd do 6 planowanych miejsc postojowych i dojścia do budynków. Na terenie inwestycji należy przewidzieć miejsce do czasowego gromadzenia odpadów komunalnych.

2.6. Informacje o wpisie do rejestru zabytków

Teren nie jest położony w obszarze ochrony konserwatorskiej.

2.7. Wpływ na środowisko

Przedmiotowa inwestycja **nie jest** przedsięwzięciem mogąącym znacząco oddziaływać na środowisko (§2, ust.1 Rozp. Rady Ministrów z 09.11.2010 r.), powierzchnia zabudowy objęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynosi mniej niż 2ha.

Projektowane zagospodarowanie działki nie tworzy zagrożeń dla środowiska naturalnego oraz bezpieczeństwa życia i zdrowia użytkowników sąsiednich nieruchomości. Projektowany obiekt nie został zaliczony do inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska.

2.8. Zapewnienie odbioru odpadów

Odpady komunalne będą odbierane przez firmę uprawnioną na ogólnych zasadach. Kontenery z zamykanymi otworami wrzutowymi ustawione będą na utwardzonym placu, zgodnie z §22 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w zakresie miejsca gromadzenia odpadów stałych.

2.9. Odprowadzenie wód deszczowych

W pobliżu terenu inwestycji nie ma kolektora kanalizacji opadowej. Wody z dachów budynków będą rozprowadzone po terenie działki inwestora z zachowaniem naturalnego kierunku spływu, w szczególności nie będą kierowane na działki sąsiednie.

2.10. Zagospodarowanie mas ziemnych

Ziemia z wykopów zostanie wykorzystana do wyplantowania terenu wokół budynku. Zgodnie z przyjętym sposobem zagospodarowania mas ziemnych nie nastąpi przekształcenie naturalnego ukształtowania terenu. Ze względu na brak podpiwniczenia oraz ukształtowanie działki (powierzchnia płaska) roboty ziemne będą ograniczone do minimum. Prace ziemne (np. przy wykonywaniu fundamentowania i przyłączy do budynku) będą miały charakter krótkotrwały.

2.11. Wpływ eksploatacji górniczej

Analizowany teren **nie znajduje się** w granicach terenu eksploatacji górniczej.

3. ZESTAWIENIE POWIERZCHNI:

Budynek nr 1

parter

0.1	klatka schodowa	9,9
0.2	przedpokój	5,6
0.3	kuchnia	5,8
0.4	pokój	13,9
0.5	pokój	16,0
0.6	pokój	10,3
0.7	łazienka	4,7

razem: 66,2 m²

piętro

1.1	klatka schodowa	9,9
1.2	przedpokój	5,6
1.3	kuchnia	5,6
1.4	pokój	13,9
1.5	pokój	16,0
1.6	pokój	10,3
1.7	łazienka	4,7

razem: 66,0 m²

Budynek nr 2

Zestawienie powierzchni pomieszczeń na poszczególnych kondygnacjach:

parter

0.1	klatka schodowa	9,8
0.2	przedpokój	3,8
0.3	pokój	10,6
0.4	pokój	12,6
0.5	kuchnia	8,3
0.6	łazienka	4,3
0.7	klatka schodowa	9,8
0.8	przedpokój	3,8
0.9	pokój	10,6
0.10	pokój	12,6
0.11	kuchnia	8,3
0.12	łazienka	4,3

razem: **98,8 m²**

piętro

1.1	klatka schodowa	9,8
1.2	przedpokój	3,8
1.3	pokój	10,6
1.4	pokój	12,6
1.5	kuchnia	8,2
1.6	łazienka	4,3
1.7	klatka schodowa	9,8
1.8	przedpokój	3,8
1.9	pokój	10,6
1.10	pokój	12,6
1.11	kuchnia	8,2
1.12	łazienka	4,3

razem: **98,6 m²**

4. OCHRONA PRZECIWPÓŻAROWA

4.1. Podstawa prawna.

Opracowanie dotyczące ochrony przeciwpożarowej budynku sporządzone powinno być na podstawie poniższych aktów prawnych :

- Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. z 2010 r. Nr 109, poz. 719);
- Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690, z późn. zm.);
- Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. Z 2009 r. Nr 124, poz. 1030).

4.2. Uzgodnienie projektu pod względem ochrony przeciwpożarowej.

Zgodnie z treścią § 4 Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 czerwca 2003 r. w sprawie uzgadniania projektu zagospodarowania działki lub terenu, projektu architektoniczno-budowlanego, projektu technicznego oraz projektu urządzenia przeciwpożarowego poza względem zgodności z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej (Dz. U. 2021 r., poz. 1722) projekt budowlany budynków mieszkalnych nie wymaga uzyskania uzgodnienia pod względem ochrony przeciwpożarowej.

4.3. Podstawowe dane techniczne o obiekcie.

a. Projektowane budynki to obiekty niepodpiwniczone, dwukondygnacyjne, o konstrukcji murowo-żelbetowej, przekryte dachem dwuspadowym o kącie nachylenia 30 st.

b. Powierzchnia wewnętrzna budynków łącznie, wynosi : 255,0 m².

c. Wysokość budynków, służąca do określenia wymagań technicznych i użytkowych, liczona od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do poziomu stropu nad piętrem wynosi 5,89 m. W związku z powyższym, zgodnie z treścią §8 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, projektowany budynek należy zakwalifikować jako niski.

4.4. Kategoria ZL

Ze względu na funkcję, obiekt zakwalifikowano do kategorii : ZL IV – budynki mieszkalne

5. CHARAKTERYSTYCZNE PARAMETRY TECHNICZNE BUDYNKU (WG PN-ISO 9836:1997)

	BUDYNEK NR1	BUDYNEK NR 2
Powierzchnia zabudowy	87,0 m ²	132,0 m ²
Powierzchnia użytkowa	131,2 m ²	197,5 m ²
Powierzchnia całkowita	174,0 m ²	264,0 m ²
Powierzchnia wewnętrzna	144,0 m ²	111,0 m ²
Kubatura brutto	646,5 m ³	947,0 m ³
Wysokość budynku	8,34 m	8,12 m
Długość budynku	10,26 m	16,7 m
Szerokość budynku	8,46 m	7,85 m
Liczba kondygnacji	2	2

6. FORMA ARCHITEKTONICZNA ORAZ FUNKCJA OBIEKTU

Zaprojektowano dwa budynki piętrowe, o prostej bryle na planie prostokąta, kryte dachem dwuspadowym.

7. UKŁAD KONSTRUKCYJNY OBIEKTU BUDOWLANEGO

7.1 Elementy konstrukcyjne (statyczne)

Budynek wzniesiony zostanie w technologii tradycyjnej. Jego konstrukcję stanowią zewnętrzne ściany 2-warstwowe (od wewnątrz pustak ceramiczny poryzowany lub bloczek gazobetonowy, styropian o grubości 18cm, tynk zewnętrzny, cienkowarstwowy).

Nad parterem i piętnem przewidziano strop żelbetowy.

Dach dwuspadowy (konstrukcji drewnianej), kryty blachą dachówkową.

7.2 Kategoria geotechniczna obiektu budowlanego

Na etapie projektowania należy wykonać badania geotechniczne i na ich podstawie określić kategorię geotechniczną budynku.

7.3 Warunki i sposób posadowienia obiektu budowlanego

Na podstawie badań geotechnicznych należy określić sposób posadowienia budynku. Na etapie koncepcji zakłada się posadowienie bezpośredni (w formie ław lub płyty fundamentowej)

7.4 Rozwiązania konstrukcyjno-materiałowe dla przegród budowlanych

Ściany zewnętrzne kondygnacji nadziemnej budynku: zaprojektowano jako ściany warstwowe (pustak ceramiczny lub gazobetonowy, styropian 18cm oraz tynk zewnętrzny cienkowarstwowy na siatce).

Ściany wewnętrzne murowane z pustaków ceramicznych lub gazobetonowych.

Nadproża żelbetowe wylewane na mokro o przekroju prostokątnym lub systemowe.

Konstrukcja i pokrycie dachu konstrukcja drewniana ciesielska, kryta blachodachórką.

Tynki wewnętrzne kat. IV cementowo – wapienne dla ścian murowanych.

Izolacje termiczne:

fundamenty - płyty styropianu ekstrudowanego XPS min. gr. 12 cm

ściany zewnętrzne – płyty styropianowe EPS grubości 18 cm.

Strop nad piętnem – płyty styropianowe gr. 30cm zabezpieczone płytą OSB.

Izolacje przeciwwilgociowe:

Izolacja przeciwwilgociowa fundamentów oraz podłóg na gruncie – z powłok bitumicznych dostosowanych do systemu izolacji pionowych oraz termoizolacji. Wszystkie elementy żelbetowe na płaszczyźnie ich styku z gruntem izolować powłokami bitumicznymi zabezpieczającymi beton przed oddziaływaniem wilgoci gruntowej i przed wodami wsiąkowymi. Stosować materiały posiadające atesty ITB wg specyfikacji producenta.

Stolarka okiennie-drzwiowa:

Drzwi zewnętrzne, częściowo przeszklone, PCV. Drzwi do mieszkań antywłamaniowe,

Okna – PVC, szklone szybą zespoloną niskoemisyjną.

Drzwi wewnętrzne płycinowe.

Drzwi do mieszkań: antywłamaniowe

Drzwi zewnętrzne PCV, częściowo przeszklone.

Przewody kominowe, wentylacyjne i spalinowe: piony kominowe w systemie gotowych elementów.

Balustrady: Balustrady ochronne muszą posiadać wysokość górnej krawędzi poręczy nie mniej niż 1,1m i konstrukcję umożliwiającą przenoszenie sił poziomych określonych w PN.

Parapety zewnętrzne z blachy stalowej powlekanej gr. min 0,8mm w kolorze zharmonizowanym z elewacją i kolorystyką okien.

Rynny i rury spustowe: stalowe.

Obróbki blacharskie: Okapy, kominy - blacha stalowa powlekana gr. 0,8mm. Obróbkę kominów wyprowadzić w pionie, pozostałe elementy wymagające wykończenia – jak wyżej.

Podłogi i posadzki: w pomieszczeniach sanitarnych oraz ciągach komunikacyjnych posadzki

zmywalne i nienasiąkliwe (PCV lub płytki ceramiczne), w pokojach mieszkalnych – panele podłogowe do zastosowania na ogrzewaniu podłogowym.

Kolorystyka elewacji i materiały wykończeniowe: tynk cienkowarstwowy - wg rysunku elewacji.

8. ELEMENTY WYPOSAŻENIA BUDOWLANO – INSTALACYJNEGO

- Rodzaje instalacji wchodzących w zakres opracowania projektowego:
- Instalacja wodociągowa
- Instalacja kanalizacyjna
- Instalacja gazowa
- Instalacja centralnego ogrzewania
- Instalacja elektryczna
- Instalacja odgromowa