
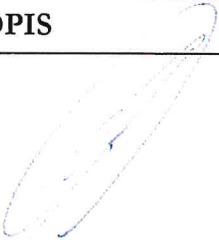





KONCEPCJA URBANISTYCZNO-BUDOWLANA

Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego		
Kategoria budynku: XIII – pozostałe budynki mieszkalne		
Lokalizacja: a) obręb ewidencyjny: 0008, miejsowość Niemcz. b) numer ewidencyjny działki: 91/5, 91/6, 91/7, 91/8, 91/9, 91/10, 91/11, 91/12, 91/13 c) jednostka ewidencyjna: 040306_2 (Osielsko) c) ulica: X. Dunikowskiego		
Inwestor: PB Budrem Ćwikliński Leszek T  88-192 Barcin		
OPRACOWANE PRZEZ:		
IMIĘ I NAZWISKO	PODPIS	
Projektant Koncepcji urbanistyczno- budowlanej	mgr inż. arch. Ernest Essuman-Mensah	 Nr upr. GP-KZ-7342/553/94 upr. w specjalności architektonicznej bez ograniczeń
Asystent projektanta	inż. arch. Jacek Gustyn	

Sępólno Krajeńskie,
28.01.2019

I. Przedmiot Inwestycji.

Inwestycja polega na zagospodarowaniu działek 91/5, 91/6, 91/7, 91/8, 91/9, 91/10, 91/11, 91/12, 91/13, którego celem jest budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z urządzeniami budowlanymi z tym związanymi oraz niezbędną infrastrukturą komunikacyjną.

II. Podstawa Opracowania.

- Zlecenie Inwestora.
- Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy.

III. Zakres Opracowania.

Na całość opracowania składa się:

- Koncepcja zagospodarowania terenu
- Koncepcja architektoniczna kondygnacji podziemnej
- Koncepcja architektoniczna kondygnacji parteru
- Koncepcja architektoniczna kondygnacji piętra I
- Koncepcja architektoniczna kondygnacji piętra II
- Wizualizacje proponowanej zabudowy
- Zapewnienia dostaw mediów i odbioru ścieków komunalnych wydane przez gestorów sieci

IV. Istniejący stan zagospodarowania terenu.

- Lokalizacja
Projektowana budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego zlokalizowana jest na działkach 91/5, 91/6, 91/7, 91/8, 91/9, 91/10, 91/11, 91/12, 91/13 w Niemczu, gmina Osielsko, w powiecie bydgoskim, woj. kujawsko-pomorskie.
- Informacje o terenie
W chwili obecnej na terenie działki nie znajduje się żaden obiekt a działka nie jest zagospodarowana.

V. Dane Architektoniczne.

Projektowany obiekt to budynek mieszkalny wielorodzinny, wolnostojący.

Zaprojektowano budynek o 3 kondygnacjach nadziemnych, całkowicie podpiwniczony. Dach wielospadowy. Nachylenie połaci dachowych wyniesie 11° (kalenica główna) oraz 20°.

W budynku mieszkalnym w poziomie piwnic zaprojektowano garaż podziemny, pomieszczenia techniczne, pomieszczenie gospodarcze. Na pozostałych kondygnacjach przewidziano lokale mieszkalne oraz części wspólne.

Zestawienie pomieszczeń kondygnacji podziemnej

<u>Części wspólne</u>		
-0.1.	Garaż	1007,96 m ²
-0.2.	Pom. gosp.	2,78 m ²
-0.3	Hydrofornia	9,44 m ²
-0.4	Przedsionek	4,50 m ²
-0.5	Kotłownia	11,34 m ²
-0.6	Przedsionek	3,74 m ²
-0.7	Pom. ele.	7,49 m ²
-0.8	Pom. gosp.	3,77 m ²
-1.9	Przedsionek	4,36 m ²
-1.10	Klatka schodowa	29,23 m ²
-1.11	Klatka schodowa	29,44 m ²
-1.12	Klatka schodowa	29,60 m ²
	Razem	1143,65 m²

Zestawienie pomieszczeń Parteru

<u>Części wspólne</u>		
0.1.	Klatka schodowa	29,23 m ²
0.2.	Komunikacja	16,78 m ²
0.3	Klatka schodowa	29,44 m ²
0.4	Komunikacja	24,96 m ²
0.5	Klatka Schodowa	29,60 m ²
0.6	Komunikacja	20,77 m ²
0.7	Pomieszczenie na odpady	11,78 m ²
	Razem	162,56 m²

Mieszkanie 1

M.1.01	komunikacja	15,40 m ²
--------	-------------	----------------------

M.1.02 łazienka	5,97 m ²
M.1.03 salon z aneksem	24,56 m ²
M.1.04 pokój	10,82 m ²
M.1.05 pokój	17,55 m ²
M.1.06 wc	2,62 m ²
Razem	76,92 m²

Mieszkanie 2

M.2.01 komunikacja	12,72 m ²
M.2.02 łazienka	5,59 m ²
M.2.03 salon z aneksem	32,33 m ²
M.2.04 pokój	14,93 m ²
M.2.05 pokój	16,10 m ²
M.2.06 wc	2,08 m ²
Razem	83,75 m²

Mieszkanie 3

M.3.01 komunikacja	4,48 m ²
M.3.02 łazienka	3,20 m ²
M.3.03 pokój	10,45 m ²
M.3.04 salon z aneksem	16,73 m ²
Razem	34,86 m²

Mieszkanie 4

M.4.01 komunikacja	10,76 m ²
M.4.02 salon z aneksem	32,30 m ²
M.4.03 łazienka	6,03 m ²
M.4.05 pokój	14,58 m ²
M.4.06 pokój	13,28 m ²
M.4.07 wc	2,47 m ²
Razem	79,42 m²

Mieszkanie 13

M.13.01 komunikacja	15,58 m ²
M.13.02 łazienka	4,27 m ²
M.13.03 pokój	23,52 m ²
M.13.04 pokój	21,07 m ²
M.13.05 łazienka	6,09 m ²
M.13.06 salon z aneksem	24,50 m ²
M.13.07 pokój	24,71 m ²
Razem	119,74 m²

Mieszkanie 14

M.14.01 komunikacja	3,90 m ²
M.14.02 łazienka	3,96 m ²
M.14.03 pokój	11,58 m ²
M.14.04 salon z aneksem	20,08 m ²
Razem	39,52 m²

Mieszkanie 15

M.15.01 komunikacja	15,32 m ²
M.15.02 pokój	23,75 m ²
M.15.03 salon z aneksem	24,45 m ²
M.15.04 łazienka	6,09 m ²
M.15.05 pokój	21,26 m ²
M.15.06 pokój	24,52 m ²
M.15.07 łazienka	4,75 m ²
Razem	120,14 m²

Mieszkanie 22

M.22.01 komunikacja	11,15 m ²
M.22.02 wc	2,95 m ²
M.22.03 pokój	12,44 m ²
M.22.05 pokój	14,48 m ²
M.22.06 łazienka	6,09 m ²
M.22.07 salon z aneksem	31,92 m ²
Razem	79,03 m²

Mieszkanie 23

M.23.01 komunikacja	4,59 m ²
M.23.02 łazienka	3,20 m ²
M.23.03 garderoba	10,45 m ²
M.23.04 salon z aneksem	16,63 m ²
Razem	34,88 m²

Mieszkanie 24

M.24.01 komunikacja	15,67 m ²
M.24.02 pokój	14,23 m ²
M.24.03 salon z aneksem	24,74 m ²
M.24.04 łazienka	5,14 m ²
M.24.05 łazienka	4,57 m ²
Razem	81,91 m²

Mieszkanie 25

M.25.01 komunikacja	15,32 m ²
M.25.02 pokój	23,75 m ²
M.25.03 salon z aneksem	24,45 m ²
M.25.04 łazienka	6,09 m ²
M.25.05 łazienka	4,57 m ²
Razem	64,35 m²

Razem

P_{netto} = 977,08 m²

Zestawienie pomieszczeń Piętra I

Części wspólne

1.1. Klatka schodowa	29,25 m ²
1.2. Komunikacja	16,78 m ²
1.3 Klatka schodowa	29,38 m ²
1.4 Komunikacja	25,24 m ²
1.5 Klatka Schodowa	29,60 m ²
1.6 Komunikacja	20,77 m ²
Razem	151,02 m²

Mieszkanie 5

M.5.01.komunikacja	16,15 m ²
M.5.02 wc	2,63 m ²
M.5.03 pokój	17,55 m ²
M.5.04 pokój	10,82 m ²
M.5.05 salon z aneksem kuch.	24,74 m ²
M.5.06 łazienka	5,14 m ²
Razem	76,92 m²

Mieszkanie 6

M.6.01 komunikacja	12,97 m ²
M.6.02 łazienka	5,59 m ²
M.6.03 salon z aneksem	37,01 m ²
M.6.04 pokój	10,73 m ²
M.6.05 pokój	14,88 m ²
M.6.06 wc	2,08 m ²
Razem	83,26 m²

Mieszkanie 7

M.7.01 komunikacja	4,59 m ²
M.7.02 łazienka	3,20 m ²
M.7.03 pokój	10,45 m ²
M.7.04 salon z aneksem	16,63 m ²
Razem	34,87 m²

Mieszkanie 8

M.8.01 komunikacja	10,76 m ²
M.8.02 salon z aneksem kuch.	32,30 m ²
M.8.03 łazienka	6,03 m ²
M.8.05 pokój	14,58 m ²
M.8.06 pokój	13,28 m ²
M.8.07 wc	2,47 m ²
Razem	79,42 m²

Mieszkanie 16

M.16.01 komunikacja	15,48 m ²
M.16.02 pokój	23,52 m ²
M.16.03 łazienka	4,23 m ²
M.16.04 pokój	21,07 m ²
M.16.05 łazienka	6,09 m ²
M.16.06 salon z aneksem	32,01 m ²
M.16.07 pokój	17,13 m ²
Razem	119,89 m²

Mieszkanie 17

M.17.01 komunikacja	3,90 m ²
M.17.02 łazienka	3,96 m ²
M.17.03 pokój	12,69 m ²
M.17.04 salon z aneksem	18,64 m ²
Razem	39,46m²

Mieszkanie 18

M.18.01 komunikacja	15,32 m ²
M.18.02 pokój	16,16 m ²
M.18.03 salon z aneksem kuch.	32,01 m ²
M.18.04 łazienka	6,09 m ²
M.18.05 pokój	21,26 m ²
M.18.06 pokój	24,52 m ²
M.18.07 łazienka	4,75 m ²
Razem	120,11 m²

Mieszkanie 26

M.26.01 komunikacja	11,15 m ²
M.26.02 wc	2,95 m ²
M.26.03 pokój	12,44 m ²
M.26.05 pokój	14,48 m ²
M.26.06 łazienka	6,09 m ²
M.26.07 salon z aneksem kuch.	31,92 m ²
Razem	79,03 m²

<u>Mieszkanie 27</u>	
M.27.01 komunikacja	3,58 m ²
M.27.02 łazienka	3,20 m ²
M.27.03 garderoba	10,45 m ²
M.27.04 pokój z aneksem kuch.	16,63 m ²
Razem	34,85 m²
<u>Mieszkanie 28</u>	
M.28.01 komunikacja	12,97 m ²
M.28.02 łazienka	5,59 m ²
M.28.03 salon z aneksem	37,01 m ²
M.28.04 pokój	10,73 m ²
M.28.05 pokój	14,88 m ²
M.28.06 wc	2,08 m ²
Razem	81,91 m²
<u>Mieszkanie 29</u>	
M.29.01 komunikacja	16,15 m ²
M.29.02 wc	2,62 m ²
M.29.03 pokój	17,55 m ²
M.29.04 pokój	10,82 m ²
M.29.05 salon z aneksem kuch.	24,74 m ²
M.29.06 łazienka	5,14 m ²
Razem	77,02 m²
Razem	P_{netto} = 977,76 m²

Zestawienie pomieszczeń Piętra II

<u>Części wspólne</u>	
2.1. Klatka schodowa	29,25 m ²
2.2. Komunikacja	16,78 m ²
2.3 Klatka schodowa	29,38 m ²
2.4 Komunikacja	25,24 m ²
2.5 Klatka Schodowa	29,60 m ²
2.6 Komunikacja	20,77 m ²
Razem	151,02 m²
<u>Mieszkanie 9</u>	
M.9.01 komunikacja	16,15 m ²
M.9.02 wc	2,63 m ²
M.9.03 pokój	17,55 m ²
M.9.04 pokój	10,82 m ²
M.9.05 salon z aneksem kuch.	24,74 m ²

M.9.06 łazienka	5,14 m ²
Razem	76,92 m²

Mieszkanie 10

M.10.01 komunikacja	12,97 m ²
M.10.02 łazienka	5,59 m ²
M.10.03 salon z aneksem	37,01 m ²
M.10.04 pokój	10,73 m ²
M.10.05 pokój	14,88 m ²
M.10.06 wc	2,08 m ²
Razem	83,26 m²

Mieszkanie 11

M.11.01 komunikacja	4,59 m ²
M.11.02 łazienka	3,20 m ²
M.11.03 garderoba	10,45 m ²
M.11.04 salon z aneksem	16,63 m ²
Razem	34,87 m²

Mieszkanie 12

M.12.01 komunikacja	10,76 m ²
M.12.02 salon z aneksem kuch.	32,30 m ²
M.12.03 łazienka	6,03 m ²
M.12.04 pokój	14,58 m ²
M.12.05 pokój	13,28 m ²
M.12.06 wc	2,47 m ²
Razem	79,42 m²

Mieszkanie 19

M.19.01 komunikacja	15,84 m ²
M.19.02 pokój	23,52 m ²
M.19.03 łazienka	4,23 m ²
M.19.04 pokój	21,07 m ²
M.19.05 łazienka	6,09 m ²
M.19.06 salon z aneksem	32,01 m ²
M.19.07 pokój	17,13 m ²
Razem	119,89 m²

Mieszkanie 20

M.20.01 komunikacja	3,90 m ²
M.20.02 łazienka	3,96 m ²
M.20.03 garderoba	12,96 m ²
M.20.04 salon z aneksem	18,64 m ²
Razem	39,46 m²

Mieszkanie 21

M.21.01 komunikacja	15,32 m ²
M.21.02 pokój	16,16 m ²
M.21.03 salon z aneksem kuch.	32,01 m ²
M.21.04 łazienka	6,09 m ²
M.21.05 pokój	21,26 m ²
M.21.06 pokój	24,52 m ²
M.21.07 łazienka	4,75 m ²
Razem	120,11 m²

Mieszkanie 30

M.30.01 komunikacja	11,15 m ²
M.30.02 wc	2,95 m ²
M.30.03 pokój	12,44 m ²
M.30.04 pokój	14,48 m ²
M.30.05 łazienka	6,09 m ²
M.30.06 salon z aneksem	31,92 m ²
Razem	79,03 m²

Mieszkanie 31

M.31.01 komunikacja	4,56 m ²
M.31.02 łazienka	3,20 m ²
M.31.03 garderoba	10,45 m ²
M.31.04 pokój z aneksem	16,63 m ²
Razem	34,85 m²

Mieszkanie 32

M.32.01 komunikacja	12,97 m ²
M.32.02 łazienka	5,59 m ²
M.32.03 salon z aneksem	37,01 m ²
M.32.04 pokój	10,73 m ²
M.32.05 pokój	14,88 m ²
M.32.06 wc	2,08 m ²
Razem	81,91m²

Mieszkanie 33

M.33.01 komunikacja	16,15 m ²
M.33.02 wc	2,62 m ²
M.33.03 pokój	17,55 m ²
M.33.04 pokój	10,82 m ²
M.33.05 pokój z aneksem kuch.	24,74 m ²
M.33.06 łazienka	5,14 m ²
Razem	77,02m²

Razem

P_{netto} = 977,76 m²

VI. Obszar oddziaływania inwestycji.

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie budynek winien być zlokalizowany :

§ 12. 1

- 1) 4 m - w przypadku budynku zwróconego ścianą z otworami okiennymi lub drzwiowymi w stronę tej granicy - spełnione
- 2) 3 m - w przypadku budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę tej granicy - spełnione

Odległość od granicy z sąsiednią działką budowlaną nie może być mniejsza niż:

- 1) 1,5 m do okapu, gzymsu, balkonu lub daszku nad wejściem, a także do takich części budynku jak galeria, taras, schody zewnętrzne, pochylnia lub rampa - spełnione
- 2) 4 m do zwróconego w stronę tej granicy otworu okiennego umieszczonego w dachu lub połączenia dachowej – spełnione

- Odległości projektowanego budynku od granic działki i obiektów zlokalizowanych na sąsiednich nieruchomościach – zgodnie z warunkami technicznymi* dla budynków i ich usytuowania §12
- Usytuowanie szamba, studni, oczyszczalni ścieków – nie dotyczy.
- Działalność emitująca hałas – nie dotyczy,
- Teren objęty ochroną zabytków, dróg publicznych, prawa wodnego – nie dotyczy.
- Usytuowanie budynku z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe - proj. budynek spełnia wymagania §271-§273 warunków technicznych*.

**Warunki techniczne – Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie wraz z późniejszymi zmianami.*

Zgodnie z powyższym obszar obejmuje jedynie działki na których prowadzona będzie inwestycja (91/5, 91/6, 91/7, 91/8, 91/9, 91/10, 91/11, 91/12, 91/13)

Miejsca gromadzenia odpadów stałych.

Lokalizacja miejsca na gromadzenie odpadów stałych spełnia warunki § 22.2 tj: 2. Miejscami, o których mowa w ust. 1, mogą być:

- 1) zadaszone osłony lub pomieszczenia ze ścianami pełnymi bądź ażurowymi;
- 2) wyodrębnione pomieszczenia w budynku, mające posadzkę powyżej poziomu nawierzchni dojazdu środka transportowego odbierającego odpady, lecz nie wyżej niż 0,15 m, w tym także dolne komory zsypu z bezpośrednim wyjściem na zewnątrz, zaopatrzonym w daszek o wysięgu co najmniej 1 m i przedłużony na boki po co najmniej 0,8 m, mające ściany i podłogi zmywalne, punkt czerpalny wody, kratkę ściekową, wentylację oraz sztuczne oświetlenie;

VII. Opis projektowanej koncepcji.

Opis struktury funkcjonalnej zabudowy i zagospodarowania terenu.

Teren inwestycji znajduje się na działkach 91/5, 91/6, 91/7, 91/8, 91/9, 91/10, 91/11, 91/12, 91/13. Projektuje się budynek mieszkalny wielorodzinny. Projektowany budynek będzie posiadać 33 lokale mieszkaniowe o powierzchniach około 34,80 m² do 120,20 m². Budynek będzie posiadał 3 kondygnacje nadziemne oraz całkowite podpiwniczenie, w którym zlokalizowany będzie garaż podziemny. Na terenie inwestycji przewiduje się projektowany parking, plac zabaw oraz zagospodarowaną przestrzeń biologicznie czynną pełniącą funkcję strefy rekreacyjnej.

Powiązania przestrzennego planowanej inwestycji z terenami otaczającymi.

Projektowany budynek harmonijnie nawiązuje do zastanej kompozycji przestrzeni, układem, funkcją oraz materiałami, jednocześnie uzupełniając ją o dodatkowe elementy jak projektowany plac zabaw mogący służyć zarówno nowym jak i obecnym mieszkańcom.

W koncepcji podjęta zostanie próba kondensacji obecnych wymogów gospodarczo-ekonomicznych, potrzeb współczesnego usługobiorcy z aktywacją wybranego terenu oraz połączenie go z istniejącą tkanką w harmonijną przestrzeń, jednocześnie wprowadzając nową architekturę w pierzeję ulicy Dunikowskiego i tym samym krystalizując oś prowadzącą, nadajemy nowe wartości do istniejącego kontekstu przestrzennego.

Ideą jest stworzenie koncepcji obiektu, który będzie stanowił odpowiedź na wieloaspektowy postęp, zaspokajając zarówno potrzeby nowoczesnego odbiorcy jak i potrzeby gminy względem aktywacji niezagospodarowanych terenów. To z kolei będzie stanowić impuls do dalszego rozwoju tej części regionu.

Projektowy budynek mieszkaniowy wielorodzinny, poza powiększeniem bazy tego typu obiektów, ma także nawiązać do charakteru miejsca i aktywizować zastaną przestrzeń, tak aby aktywnie służyła mieszkańcom.

Przeprowadzone analizy, zarówno wybranej lokalizacji jak i obecnie panujących tendencji wśród budynków tego typu uświadamiają jak istotne jest poszerzenie bazy mieszkaniowej. Nie pozostawia wątpliwości, iż umiejętna ewolucja tkanki mieszkaniowej, wniesie w już istniejący twór dodatkowe walory, a także pozwoli na ciągły rozwój.

Realizacja inwestycji zostanie wykonana w jednym etapie.

Wizualizacje proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu.



