

GIS ARCHITEKCI Sp. z o.o.

01-688 Warszawa

ul. Pęcicka 9 lok. B2

tel: 784 323 691

CHARAKTERYSTYKA INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ

**INWESTYCJA MIESZKANIOWA POLEGAJĄCA NA BUDOWIE
ZESPOŁU BUDYNKÓW MIESZKALNYCH**

**na działkach nr ew. 8906, 8907, 6293, 6294, 6295, 6297, 6299/4, 6299/5,
6299/6, 6299/7, 6299/8, 6303, 6306, 6309, 6313, obręb 0003 w Łukowie**

INWESTOR:

Bank Spółdzielczy w Trzebiezowie
Trzebiezów Drugi 33
21-404 Trzebiezów Drugi

ARCHITEKTURA:

mgr inż. arch. Przemysław Gałach
nr upr. GP 7342/29/44/91
mgr inż. arch. Krzysztof Gałach
mgr inż. arch. Grażyna Bednarczyk
tech. arch. Małgorzata Bury

21.09.2023 r.

13. Rzut garażu – AR-1B
14. Rzut parteru – AR-2B
15. Rzut piętra I i II – AR-3B
16. Rzut piętra III – AR-4B
17. Rzut dachu – AR-5B
18. Przekrój A-A – AP-1B
19. Elewacja północna – AE-1B
20. Elewacja południowa – AE-2B
21. Elewacja wschodnia – AE-3B
22. Elewacja zachodnia – AE-4B
23. Wizualizacje architektoniczne
24. Rysunki z części graficznej w formacie A3

Warszawa, dnia 21.09.2023 r.

GIS ARCHITEKCI Sp. z o.o.
01-688 Warszawa
ul. Pęcicka 9 lok. B2
tel: 784 323 691

OŚWIADCZENIE

Zgodnie z art. 20 ust.4 oraz z art. 34 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane z późniejszymi zmianami niniejszym składam oświadczenie, że charakterystyka inwestycji mieszkaniowej:

INWESTYCJA MIESZKANIOWA POLEGAJĄCA NA BUDOWIE ZESPOŁU BUDYNKÓW MIESZKALNYCH

**na działkach nr ew. 8906, 8907, 6293, 6294, 6295, 6297, 6299/4, 6299/5,
6299/6, 6299/7, 6299/8, 6303, 6306, 6309, 6313, obręb 0003 w Łukowie**

została sporządzona zgodnie z obowiązującymi przepisami, normami i zasadami wiedzy technicznej, z należytą starannością oraz jest kompletna z punktu widzenia celu, któremu ma służyć.

architektura:

autor:  mgr inż. arch. Przemysław Gałach
upr. projektowe GP 7342/29/44/91

CHARAKTERYSTYKA INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ – CZĘŚĆ OPISOWA

1. Przedmiot opracowania

Przedmiotem opracowania jest charakterystyka inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych w Łukowie na działkach nr ew. 8906, 8907, 6293, 6294, 6295, 6297, 6299/4, 6299/5, 6299/6, 6299/7, 6299/8, 6303, 6306, 6309, 6313, obręb 0003 (dalej: inwestycja mieszkaniowa).

2. Istniejący stan zagospodarowania działki wraz z układem urbanistycznym

Projektowany zespół budynków zlokalizowano w zachodniej części miasta Łuków, w pobliżu ulic: Aleja Wojska Polskiego i Parkowej. Teren od zachodu sąsiaduje z torami kolejowymi. Po drugiej stronie torów znajdują się elewatory oraz stosunkowo niedawno wybudowane budynki mieszkalne wielorodzinne. Od południa teren sąsiaduje z hurtowniami i magazynami. Od wschodu znajdują się działki rolne dochodzące do Alei Wojska Polskiego, a po drugiej stronie tej ulicy ogródki działkowe. Od północy przebiega ul. Parkowa, za nią działki rolne, a jeszcze dalej rzeka Krzna Południowa. Tereny sąsiednie są tylko częściowo zurbanizowane.

Obecnie, działki, na których planowana jest przedmiotowa inwestycja są to działki rolne, niezabudowane, z nielicznymi drzewami samosiejkami. Istniejące nieliczne zadrzewienie działki kolidujące z nowo projektowaną inwestycją zostanie wycięte.

Przez teren, w jego północnej części przechodzi gazociąg wysokiego ciśnienia, a w środkowej części linia elektroenergetyczna średniego napięcia.

Rzeźba terenu działki jest wyrównana, z niewielkim spadkiem w kierunku ul. Parkowej i rzeki Krzny Południowej, a rzędne terenu wahają się w granicach ok. 161,0 – 165,8 m. n.p.m.

Dostęp do drogi publicznej zapewniony jest od południowego zachodu z ul. Objazdowej.

3. Projektowane zagospodarowanie działki

Obszar inwestycji stanowią działki nr ew. 8906, 8907, 6293, 6294, 6295, 6297, 6299/4, 6299/5, 6299/6, 6299/7, 6299/8, 6303, 6306, 6309, 6313, obręb 0003, w pobliżu ulic: Aleja Wojska Polskiego i Parkowej w Łukowie.

Teren ma kształt wielokąta. Projektowany zespół budynków usytuowano z zachowaniem granic stref ochronnych zarówno dla gazociągu, jak i linii elektroenergetycznej, które przechodzą przez przedmiotowe działki. Projektowane budynki będą miały jedną kondygnację podziemną. Cztery z pięciu budynków będzie miało trzy, a jeden cztery kondygnacje nadziemne.

Bryły budynków będą miały kształt zbliżony do prostopadłościanów z niewielkimi ryzalitami.

Wejścia główne do budynków znajdować się będą od strony projektowanej drogi wewnętrznej.

Wjazd na teren zaprojektowano od ulicy Objazdowej i dalej drogą wewnętrzną umożliwiającą dojazd do wjazdów do garaży podziemnych, śmietników oraz miejsc postojowych zlokalizowanych na terenie.

Utwardzone miejsca parkingowe na terenie będą zlokalizowane prostopadle do drogi wewnętrznej. Ilość projektowanych miejsc parkingowych na terenie wynosi 58, część z nich to miejsca parkingowe dla osób niepełnosprawnych.

Projekt zagospodarowania działki zakłada ogródki prywatne dla mieszkań na parterze oraz urozmaiconą szatę roślinną, w której skład wchodzić będą trawniki, drzewa, krzewy, byliny i trawy ozdobne na terenie wspólnym.

Na terenie inwestycji pozostanie 86,51% powierzchni biologicznie czynnej, w tym: na gr. rodzimym

dla wszystkich mieszkańców. Budynki będą miały 3 – 4 kondygnacje nadziemne, proste, zwarte bryły delikatnie rozrzeźbione poprzez dodanie niewielkich ryzalitów oraz dodatkowo zdynamizowane wysuniętymi wykuszami i balkonami. Kolorystyką oraz zastosowanymi na elewacjach materiałami projektowane budynki nawiązują do pobliskiej zabudowy wielorodzinnej. Elewacje zostaną wykonane z materiałów o spokojnej i harmonijnie dobranej kolorystyce tak by nie tylko współgrały z sąsiednią istniejącą zabudową i krajobrazem miejskim ale też nie powodowały wrażenia rozbieżności estetycznej i chaosu przestrzennego.

Okoliczna zabudowa posiada rozbudowaną infrastrukturę drogową oraz miejsca parkingowe zlokalizowane na terenie, co poprawia jakość życia zarówno mieszkańców jak i gości.

Projektowany zespół budynków będzie miał wjazd od ulicy Objazdowej i dalej zaprojektowaną drogą wewnętrzną umożliwiającą dojazd do garaży podziemnych, śmietników oraz miejsc postojowych zlokalizowanych na terenie. Utwardzone miejsca parkingowe na terenie będą zlokalizowane prostopadłe do drogi wewnętrznej. Ilość projektowanych miejsc parkingowych na terenie wynosi 58, część z nich to miejsca parkingowe dla osób niepełnosprawnych. Od strony projektowanej drogi wewnętrznej znajdować się będą również wejścia główne do budynków.

Przedstawiona na zdjęciach powyżej sąsiadująca zabudowa charakteryzuje się powtarzalnością, balkonów i loggii. Taką zasadę zastosowano również w projektowanych na przedmiotowym terenie budynkach.

5. Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej

- Maksymalne zapotrzebowanie na wodę – 30,8 m³/db,
- Przewidywany maksymalny dobowy przepływ ścieków sanitarnych – 29,3 m³/db, Ścieki będą odprowadzane do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej,
- Wody opadowe będą odprowadzane do zbiornika retencyjnego,
- Zapotrzebowanie na energię – 960 000 kWh/rok, po 160 000 kWh/rok na każdy z czterech mniejszych budynków i 260 000 kWh/rok na większy budynek.
- Projekt zakłada wybudowanie linii zasilających średniego napięcia, odpowiedniej ilości stacji transformatorowych SN/nN oraz przyłącza elektroenergetycznego niskiego napięcia zgodnie z warunkami przyłączenia,
- Nie ma możliwości zapewnienia dostawy ciepła poprzez podłączenie budynków do miejskiej sieci ciepłowniczej, dlatego w każdym budynku zaprojektowano kotłownię gazową na dachu,
- Sposób zagospodarowania odpadów – na terenie, w odległości od budynków zgodnej z obowiązującymi przepisami zaprojektowano wiaty śmietnikowe, w których znajdują się pojemniki przeznaczone do segregacji odpadów. Pojemniki będą opróżniane przez wyspecjalizowaną firmę.

5.2 Planowany sposób zagospodarowania terenu, charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenie projektowanych obiektów budowlanych

Teren ma kształt wielokąta. Projektowany zespół budynków usytuowano z zachowaniem granic stref ochronnych zarówno dla gazociągu, jak i linii elektroenergetycznej, które przechodzą przez przedmiotowe działki. Projektowana zabudowa mieszkaniowa została usytuowana na działce w taki sposób, aby zachować spore odległości pomiędzy budynkami, gwarantujące zachowanie prywatności, umożliwiające lokalizację ogródków dla mieszkań na parterach oraz zielonych części wspólnych dla wszystkich mieszkańców. Projektowane budynki będą miały jedną kondygnację podziemną. Cztery z pięciu budynków będzie miało trzy, a jeden cztery kondygnacje nadziemne.

Bryły budynków będą miały kształt zbliżony do prostopadłościanów z niewielkimi ryzalitami.

Wejścia główne do budynków znajdować się będą od strony projektowanej drogi wewnętrznej.

Wjazd na teren zaprojektowano od ulicy Objazdowej i dalej drogą wewnętrzną umożliwiającą

Projektowany zespół budynków usytuowano z zachowaniem granic stref ochronnych zarówno dla gazociągu, jak i linii elektroenergetycznej, które przechodzą przez przedmiotowe działki.

Każdy budynek zasilany będzie w wodę za pomocą osobnego przyłącza wody o średnicy \varnothing 63 z rur PE. Przyłącza będą zasilane ze zbiorczego przyłącza wody o średnicy \varnothing 110 podłączonego do wodociągu DN300 ułożonego wzdłuż ulicy Parkowej.

Każdy budynek odprowadzać będzie ścieki za pomocą osobnego przykanalika o średnicy \varnothing 160 z rur PVC. Przyłącza będą połączone w jedno przyłącze \varnothing 200, które planuje się włączyć do kanału \varnothing 200 w ulicy Aleja Wojska Polskiego.

7. Funkcja i forma budynku

Projektowane budynki będą miały jedną kondygnację podziemną. Cztery z pięciu budynków będzie miało trzy, a jeden cztery kondygnacje nadziemne.

Na kondygnacji podziemnej zaprojektowano miejsca postojowe dla samochodów, pomieszczenia techniczne oraz komórki lokatorskie i boksy na rowery. Wjazdy do garaży zaprojektowano jako niezadaszone pochylnie prowadzące z drogi wewnętrznej.

Kondygnacje nadziemne pełnią funkcje mieszkalne. Na parterach znajdują się wejścia do budynków zaprojektowane od strony projektowanej drogi wewnętrznej. W każdym budynku zaprojektowano klatkę schodową oraz windę prowadzące na wyższe kondygnacje.

Projekt zagospodarowania działki zakłada ogródki prywatne dla mieszkań na parterze oraz urozmaiconą szatę roślinną, w której skład wchodzić będą trawniki, drzewa, krzewy, byliny i trawy ozdobne na terenie wspólnym.

Bryły budynków będą miały kształt zbliżony do prostopadłościanów delikatnie rozrzeźbionych poprzez dodanie niewielkich ryzalitów oraz dodatkowo zdynamizowanych wysuniętymi wykuszami i balkonami. Pastelowa kolorystyka oraz zastosowane na elewacjach materiały będą współgrały z sąsiednią istniejącą zabudową i krajobrazem miejskim.

8. Uzbrojenie terenu oraz drogi publicznej i wewnętrznej

Projektowane budynki mieszkalne będą miały wykonane przyłączenia do istniejących miejskich sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, elektrycznej i gazowej, które znajdują się w pasie ulicy Aleja Wojska Polskiego. Przyłącza będą zaprojektowane i wykonane zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Wody opadowe zostaną odprowadzone do zbiornika retencyjnego.

9. Układ komunikacyjny wewnętrzny

Komunikacja pozioma w projektowanej inwestycji mieszkaniowej będzie się odbywała poprzez przedsionki wejściowe, a następnie korytarze o szerokości min. 140 cm, prowadzące do mieszkań. Komunikacja pionowa to klatki schodowe oraz windy, których kabiny wielkością dostosowane będą do przewozu osób na noszach oraz dla osób na wózkach inwalidzkich. Na kondygnacjach podziemnych budynków zaprojektowano miejsca postojowe dla samochodów, pomieszczenia techniczne oraz komórki lokatorskie i boksy na rowery. Wjazd samochodów do garaży podziemnych odbywa się poprzez zewnętrzne, niezadaszone pochylnie prowadzące z drogi wewnętrznej, natomiast ewakuacja klatkami schodowymi. Wszystkie elementy układu komunikacyjnego w budynkach, czyli korytarze, klatki schodowe, windy, pochylnie, spełniają wymogi zawarte w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dnia 12 kwietnia 2002 r. z późn. zm.