

# ZAŁĄCZNIK nr 8

## KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA

O KTÓREJ MOWA W ART. 6, UST.1

Podstawa opracowania.

- zlecenie Inwestora,
- wizja w terenie oraz ustalenia z Inwestorem,
- zapisy w Decyzji o Warunkach Zabudowy,
- mapa do celów projektowych,
- obowiązujące w Polsce przepisy, normy oraz zasady wiedzy technicznej.

### 1. Określenie przedmiotu zamierzenia budowlanego.

Przedmiotem opracowania jest projekt trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych z parkingiem. Budynki o trzech kondygnacjach nadziemnych podpiwniczone.

Projektowana inwestycja zlokalizowana jest w miejscowości: Sanok, na działce nr ew. 1456/6, 1456/7, 1456/24, 1456/25, 1456/26, 1456/27, 1456/28 obręb Posada.

### 2. Określenie istniejącego stanu zagospodarowania terenu.

Przedmiotowy teren, obejmujący działki nr ew. 1456/6, 1456/7, 1456/24, 1456/25, 1456/26, 1456/27, 1456/28 położony jest w miejscowości Sanok, gm. Sanok - M obręb: Posada.

Teren działki objęty opracowaniem niezabudowany, biologicznie czynny posiadający zieleń siedliskową niską i średnią. Teren wznoszący się w kierunku wschodnim.

Na mapach klasyfikacyjnych grunty działki nr 1456/6, 1456/7, 1456/24, 1456/25, 1456/26, 1456/27, 1456/28 objęte opracowaniem oznaczone jako grunty klasy: RIVa, RIVb.

### 3. Projektowane zagospodarowanie terenu.

#### a) urządzenia budowlane związane z obiektami budowlanymi:

zewnętrzne istniejące odcinki wewnętrznej instalacji: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, złącze kablowe.

Zaopatrzenie w wodę do celów bytowych realizowane będzie poprzez projektowane zewnętrzne odcinki wewnętrznej instalacji wodociągowej z sieci wodociągowej biegnącej po działce nr ewid. 1513/9 na warunkach administratora sieci - wg odrębnego opracowania.

Zaopatrzenie w energię elektryczną realizowane będzie poprzez projektowane złącze kablowe na warunkach administratora sieci realizowane przez PGE Dystrybucja S.A - wg odrębnego opracowania.

Wody opadowe będą odprowadzone, poprzez zewnętrzny układ wewnętrznej kanalizacji deszczowej do projektowanego przyłącza kanalizacji deszczowej biegnącej na działce nr ewid. .

#### b) sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków:

Ścieki odprowadzane będą poprzez projektowany przykanalik sanitarny do istniejącej kanalizacji sanitarnej biegnącej na działce nr ewid. 1513/6 na warunkach administratora sieci - wg odrębnego opracowania.

#### c) układ komunikacyjny:

utwardzony dojazd i dojście do budynku, wg części rysunkowej projektu zagospodarowania,

Przyjęto następujące konstrukcje nawierzchni:

Konstrukcja nawierzchni na dojazdach do budynku/ jezdni manewrowej/ miejscach postojowych:

- 8 cm – kostka brukowa/ płyty ażurowe/ ekokrata,
- 3 cm – podsypka z kruszywa łamanego 2 – 12,8,
- 20 cm – podbudowa z kruszywa łamanego 0/31.5 stabilizowanego mechanicznie,
- 25 cm - podbudowa z kruszywa łamanego 0/63 stabilizowanego mechanicznie,

Na podłożu konieczne jest osiągnięcie wtórnego modułu odkształcenia  $E2 \geq 100 \text{MPa}$ .

Miejsca postojowe powinny być odznaczone kolorystycznie od pozostałych nawierzchni, ewentualne miejsca postojowe przeznaczone dla osób niepełnosprawnych powinny być oznaczone w normatywny

sposób. Miejsca postojowe dla samochodów osobowych: 2.5x5.0m, przeznaczone dla osób niepełnosprawnych: 3.6x5.0m.

Odsłonięcie krawężnika na połączeniu jezdni teren zielony / chodnik 12cm.

Na działce nr ew. 1456/6, 1456/7, 1456/24, 1456/25, 1456/26, 1456/27, 1456/28 zaprojektowano: parkingi.

- d) sposób dostępu do drogi publicznej:  
Przedmiotowy teren posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej ul. Konarskiego - projektowanymi wjazdami na działkę wg części graficznej opracowania.
- e) parametry techniczne sieci i urządzeń uzbrojenia terenu:  
zewnątrzny odcinek instalacji wodociągowej – PE HD 90,  
zewnątrzny odcinek instalacji sanitarnej – PCV200,  
zewnątrzny odcinek kanalizacji deszczowej – PCV250,  
wewnętrzna linia zasilająca kabel 5x10mm<sup>2</sup>,
- f) ukształtowanie terenu i układ zieleni:  
wznoszący się w kierunku wschodnim, projektuje się zieleń niską i średniowysoką.  
Nieczystości stałe gromadzone będą w atestowanych pojemnikach zlokalizowanych na przeznaczonym dla nich miejscu, usuwane okresowo przez służby komunalne na podstawie odpowiedniej umowy.  
**Wszystkie planowane przyłącza do sieci zewnętrznych zostaną wykonane na podstawie odrębnych opracowań i odrębnej procedury administracyjnej.**  
Wjazd na teren inwestycji odbywać się będzie poprzez projektowany wjazd wg odrębnego opracowania. Przy lokalizacji budynków i kształtowania bryły, oprócz żądanego programu użytkowego przez Inwestora, wzięto pod uwagę następujące czynniki:  
- ukształtowanie terenu działki,  
- orientację względem stron świata i sąsiednich budynków,  
- zapisów decyzji o warunkach zabudowy.  
**Inwestycja nie stwarza zagrożenia dla życia lub zdrowia ludzi w szczególności zagrożenia wystąpienia poważnych awarii.**

#### 4. Informacje i dane.

- a) Działka objęta opracowaniem nie jest wpisana do rejestru zabytków oraz gminnej ewidencji zabytków.
- b) Działka nie jest objęta wpływem eksploatacji górniczej.
- c) Inwestycja nie należy do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, inwestycja nie wymaga przeprowadzenia procedury oceny oddziaływania na środowisko, teren inwestycji leży poza granicami obszaru chronionego, teren inwestycji leży poza obszarem Natura 2000,
- d) Charakterystyka ekologiczna.
- Zapotrzebowanie w wodę i odprowadzenie ścieków: przyjmuje się średnie zapotrzebowanie na wodę pitną 140 l / 24 h na jednego użytkownika budynku, woda do budynków będzie doprowadzona z sieci wodociągowej, natomiast ścieki będą odprowadzone do gminnej kanalizacji sanitarnej.
  - Emisja zanieczyszczeń gazowych, pyłowych i płynnych: w budynkach nie przewiduje się zanieczyszczeń większych niż dopuszczalna w aktualnych przepisach i normach.
  - Odpady stałe: nie przewiduje się w budynkach urządzeń na nieczystości i odpady stałe. Odpady są usuwane do kontenera i odbierane przez Gminę.
  - Właściwości akustyczne oraz emisji drgań, a także promieniowania: projektowany budynek wraz z projektowanym wyposażeniem oraz przewidzianym sposobem użytkowania nie emituje szczególnych hałasów i wibracji wymagających dodatkowych środków zaradczych.
  - Wpływ budynku na istniejący drzewostan, powierzchnię ziemi, glebę, wody powierzchniowe i podziemne: projektowany budynek z uwagi na małą wysokość oraz kształt nie powoduje większego zacienienia otoczenia. Obiekt nie wprowadza szczególnych zakłóceń ekologicznych w charakterystyce powierzchni ziemi, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych. Charakter

użytkowy obiektu pozwala na zachowanie biologicznie czynnego terenu działki poza powierzchnią zabudowy oraz utwardzonych dojazdów i dojazdów do budynku.

- f. Zagospodarowanie nadmiaru gruntu: nadmiar gruntu z robót ziemnych zostanie rozplantowany na terenie działki inwestora. Realizacja i eksploatacja projektowanej inwestycji nie wpłynie negatywnie na stan środowiska naturalnego.
- g. Zapotrzebowanie na energię elektryczną: zapotrzebowanie wynosi ok. 600 kW i realizowane będzie poprzez planowane przyłącze energetyczne wykonane na podstawie odrębnego opracowania i odrębnej procedury administracyjnej.

## 5. Dane dotyczące projektowanych budynków:

### a) informacja o powierzchni zabudowy, wysokości i liczbie kondygnacji;

#### Budynek „A”

- |  |           |                |
|--|-----------|----------------|
| • kubatura                                   | 6 313,9   | m <sup>3</sup> |
| • powierzchnia zabudowy                      | 739,2     | m <sup>2</sup> |
| • powierzchnia użytkowa                      | 1617,3    | m <sup>2</sup> |
| • wysokość spodu okapu głównych połaci dachu | 10,31     | m              |
| • szerokość elewacji frontowej               | 34,80     | m              |
| • liczba kondygnacji nadziemnych             | 3         |                |
| • liczba kondygnacji podziemnych             | 1         |                |
| • Wysokość budynku:                          | 12,54     | m              |
| • Grupa wysokości budynku:                   | niski (N) |                |
- RODZAJ I KATEGORIA OBIEKTU BUDOWLANEGO  
Budynek mieszkalny wielorodzinny kat. XIII.
  - ZAMIERZONY SPOSÓB UŻYTKOWANIA ORAZ PROGRAM UŻYTKOWY OBIEKTU BUDOWLANEGO  
Przedmiotem opracowania jest budynek mieszkalny wielorodzinny z 27- ma lokalami mieszkalnymi.  
Budynek trójkondygnacyjny dwie kondygnacje plus poddasze użytkowe, powyżej poddasza użytkowego projektuje się pomieszczenia techniczne : kotłownia i pomieszczenie porządkowe.  
Budynek wyposażony będzie w jedną klatkę schodową oraz windę osobową.  
Budynek podpiwniczony.  
W piwnicy zlokalizowano garaż wielostanowiskowy oraz komórki lokatorskie.  
Budynek w całości dostępny dla osób niepełnosprawnych.
  - UKŁAD PRZESTRZENNY ORAZ FORMA ARCHITEKTONICZNA OBIEKTU  
Budynek mieszkalny wielorodzinny trzykondygnacyjny w tym poddasze użytkowe.  
Budynek o prostej bryle architektonicznej wpisanej w prostokąt.  
Kolorystyka budynku: spokojne, pastelowe w naturalnych odcieniach.  
Dach na budynku dwuspadowy o kącie nachylenia połaci głównych 15°.

**Budynek „B”**

• kubatura	6 313,9	m <sup>3</sup>
• powierzchnia zabudowy	739,2	m <sup>2</sup>
• powierzchnia użytkowa	1617,3	m <sup>2</sup>
• wysokość spodu okapu głównych połaci dachu	10,31	m
• szerokość elewacji frontowej	34,80	m
• liczba kondygnacji nadziemnych	3	
• liczba kondygnacji podziemnych	1	
• Wysokość budynku:	12,54	m
• Grupa wysokości budynku:	niski (N)	

- **RODZAJ I KATEGORIA OBIEKTU BUDOWLANEGO**

Budynek mieszkalny wielorodzinny kat. XIII.

- **ZAMIERZONY SPOSÓB UŻYTKOWANIA ORAZ PROGRAM UŻYTKOWY OBIEKTU BUDOWLANEGO**

Przedmiotem opracowania jest budynek mieszkalny wielorodzinny z 27- ma lokalami mieszkalnymi.

Budynek trójkondygnacyjny dwie kondygnacje plus poddasze użytkowe, powyżej poddasza użytkowego projektuje się pomieszczenia techniczne : kotłownia i pomieszczenie porządkowe.

Budynek wyposażony będzie w jedną klatkę schodową oraz windę osobową.

Budynek podpiwniczony.

W piwnicy zlokalizowano garaż wielostanowiskowy oraz komórki lokatorskie.

Budynek w całości dostępny dla osób niepełnosprawnych.

- **UKŁAD PRZESTRZENNY ORAZ FORMA ARCHITEKTONICZNA OBIEKTU**

Budynek mieszkalny wielorodzinny trzykondygnacyjny w tym poddasze użytkowe.

Budynek o prostej bryle architektonicznej wpisanej w prostokąt.

Kolorystyka budynku: spokojne, pastelowa w naturalnych odcieniach.

Dach na budynku dwuspadowy o kącie nachylenia połaci głównych 15°.

**Budynek „C”**

• kubatura	7684,6	m <sup>3</sup>
• powierzchnia zabudowy	841,9	m <sup>2</sup>
• powierzchnia użytkowa	1854,0	m <sup>2</sup>
• wysokość spodu okapu głównych połaci dachu	10,31	m
• szerokość elewacji frontowej	34,80	m
• liczba kondygnacji nadziemnych	3	
• liczba kondygnacji podziemnych	1	
• Wysokość budynku:	12,54	m
• Grupa wysokości budynku:	niski (N)	

- **RODZAJ I KATEGORIA OBIEKTU BUDOWLANEGO**

Budynek mieszkalny wielorodzinny kat. XIII.

- **ZAMIERZONY SPOSÓB UŻYTKOWANIA ORAZ PROGRAM UŻYTKOWY OBIEKTU BUDOWLANEGO**

Przedmiotem opracowania jest budynek mieszkalny wielorodzinny z 27- ma lokalami mieszkalnymi.

Budynek trójkondygnacyjny dwie kondygnacje plus poddasze użytkowe, powyżej poddasza użytkowego projektuje się pomieszczenia techniczne : kotłownia i pomieszczenie porządkowe.

Budynek wyposażony będzie w jedną klatkę schodową oraz windę osobową.

Budynek podpiwniczony.

W piwnicy zlokalizowano garaż wielostanowiskowy oraz komórki lokatorskie.

Budynek w całości dostępny dla osób niepełnosprawnych.

- **UKŁAD PRZESTRZENNY ORAZ FORMA ARCHITEKTONICZNA OBIEKTU**

Budynek mieszkalny wielorodzinny trzykondygnacyjny w tym poddasze użytkowe.

Budynek o prostej bryle architektonicznej wpisanej w prostokąt.

Kolorystyka budynku: spokojne, pastelowa w naturalnych odcieniach.

Dach na budynku dwuspadowy o kącie nachylenia połaci głównych 15°.

- **TECHNOLOGIA WYKONANIA BUDYNKÓW**

- Fundamenty – żelbetowe,

- Ściany zewnętrzne:

- Żelbetowe oraz z pustaka z betonu komórkowego gr. 24 cm ocieplone styropianem gr. 18 cm, wzmocnione trzpieniami żelbetowymi

- Ściany wewnętrzne:

- z pustaka silikatowego gr. 24 cm między lokalami,

- z pustaka z betonu komórkowego gr. 12 cm.

- Stropy między kondygnacyjne – żelbetowe.

- Dach – konstrukcja drewniana o pochyleniu połaci głównych 15°. Pokrycie dachu z blachodachówki kolor ciemny szary, rynny dachowe Ø150 mm i rury spustowe Ø110mm. W kolorze pokrycia dachowego.

- Stolarka okienna –PCV  $U_{max} \leq 0,9$ .

- Stolarka drzwiowa – drzwi zewnętrzne typowe lub indywidualne o współczynnika  $U_{max} \leq 1,3$ .

- Izolacja termiczna

- Ściany zewnętrzne 18 cm styropian EPS min.  $\lambda = 0,035$  W/mK,

- ściany fundamentowe 15 cm polistyren ekstrudowany XPS 300min.  $\lambda = 0,035$  W/mK,

- ściana wewnętrzna (komunikacja) 5 cm wełna mineralna min.  $\lambda = 0,035$  W/mK,

- dach 28 cm wełna mineralna min.  $\lambda = 0,035$  W/mK,

- w podłodze na gruncie 15 cm polistyren ekstrudowany XPS 300 min.  $\lambda = 0,035$  W/mK

Opracowała:

mgr inż. arch.

Edyta Gielarowska-Wanke

uprawniona do projektowania  
w specjalności architektonicznej  
bez ograniczeń

