



COSTA PROJECT
architects & engineers

**KONCEPCJA ARCHITEKTONICZNO – BUDOWLANA
WRAZ Z ANALIZĄ RZECZOWO – FINANSOWĄ DLA INWESTYCJI
REALIZOWANEJ W GMINIE MIASTA DZIAŁDOWO**

OPIS PROPONOWANYCH ROZWIĄZAŃ PROJEKTOWYCH

20 marca 2023r.

Costa Project Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. Al. Zwycięstwa 96/98, 81-451 Gdynia, Polska
www.costaproject.com, info@costaproject.com, NIP: 9571085112, REGON: 364180425 Kapitał zakładowy 5.000 PLN
Zarejestrowana w Sądzie Rejonowym Gdańsk-Północ w Gdańsku VII Wydział Gospodarczy KRS 0000612130
mBank nr konta: 17 1140 1153 0000 4702 0700 1001

PRZEDMIOT KONCEPCJI ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANEJ

1. Przedmiotem opracowania jest budynek mieszkalny wielorodzinny wolnostojący wraz z zagospodarowaniem terenu na działce nr 3717 przy ul. Gminnej w Działdowie, powiat działdowski, woj. warmińsko-mazurskie.

2. PODSTAWA OPRACOWANIA

- Zlecenie Zamawiającego;
- Uchwała nr XXXVI/445/02 Rady Miejskiej Działdowo z dnia 24 maja 2002 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Działdowo;
- wizja lokalna;
- opinia geotechniczna wydana przez Elbląskie Przedsiębiorstwo Geologiczne w Elblągu;
- zapewnienia (promesy) od gestorów sieci;

3. ZAGOSPODAROWANIE TERENU

Teren działki objętej koncepcją jest zróżnicowany płaszczyznowo, gdzie rzędna terenu waha się między 169,7 m npm a 171,4 m npm. Budowa geologiczna gruntu należy do prostych, co umożliwia posadowienie budynku bezpośrednio na gruncie. Wyjazd na teren inwestycji został umieszczony od północno-wschodniego narożnika działki, zaś miejsca postojowe rozmieszczono na poziomie terenu możliwie jak najbliżej granicy z drogą gminną. Budynek objęty opracowaniem zlokalizowano kalenicą prostopadle do drogi – ul. Gminnej, nawiązując do okolicznej zabudowy znajdującej się na południe od terenu. Wejście do projektowanego obiektu ulokowane w centralnej osi elewacji północnej umożliwia uformowanie łagodnego dojścia do klatki schodowej oraz mieszkań, zapewniając odpowiednie nachylenie płaszczyzny chodnika dla osób niepełnosprawnych ruchowo.

Na terenie inwestycji zaproponowano miejsce lokalizacji placu zabaw, dobrze doświetlone, bezpieczne, oddalone od drogi publicznej oraz w odległości zgodnej z warunkami technicznymi, od okien budynku projektowanego oraz zabudowy istniejącej.

W parterze budynku zagospodarowano wydzielone ogródki przydzielone do poszczególnych mieszkań (zgodnie z planem zagospodarowania terenu). Na terenie objętym koncepcją zapewniono również miejsce na wiatę rowerową.

Teren rekreacyjny dostępny dla wszystkich mieszkańców. Plac zabaw ogrodzony - dostępny dla wszystkich mieszkańców. Kontrola dostępu jedynie do wejścia do budynku – instalacja domofonowa.

W południowej części działki, przy granicy tworzy się naturalne odwodnienie terenu, które planuje się wykorzystać przy odprowadzeniu wody deszczowej. Z tego względu możliwie najbliżej południowej granicy z działką sąsiednią należy umiejscowić zbiornik na wodę deszczową.

Miejsce gromadzenia odpadów stałych zostało umieszczone w odpowiedniej odległości od budynku oraz przy granicy z działką drogową, dla ułatwienia wywozu segregowanych śmieci.

Od wszystkich gestorów sieci zewnętrznych otrzymano zapewnienia dostawy wody, energii, gazu oraz możliwość odprowadzenia nieczystości ciekłych (pod warunkami podanymi na przekazanym piśmie) i wód opadowych. Projektuje zrównoważony system retencjonujący wodę - ogrody deszczowe wraz ze zbiornikiem szczelnym z przelewem awaryjnym z ogrodów deszczowych z możliwością wykorzystania wody deszczowej do podlewania ogrodu.

powierzchnia działki nr 3717 – 2344 m²

powierzchnia zabudowy – budynek projektowany – 468,35 m²

powierzchnia zabudowy istniejąca - fragment garażu z sąsiedniej działki od strony południowej południowej - 1,07 m²

tereny utwardzone (droga i parking) – 574,00 m²

ścieżki piesze – 206,60 m²

plac zabaw – 77,00 m²

wiata rowerowa – 15,75 m²

teren biologicznie czynny – 1001,23 m² > 40%

intensywność zabudowy projektowanej – 1405,05 m² = 0,599 < 0,6 – zgodnie z mpzp

liczba kondygnacji:

- nadziemnych – 2 plus poddasze użytkowe;

wysokość budynku – 12,70 m

- Gabaryty budynku zgodnie z zapisami MPZP

4. ARCHITEKTURA

Koncepcja architektoniczno-budowlana obejmuje budynek mieszkalny wielorodzinny, wolnostojący wraz z zagospodarowaniem terenu.

Budynek zaliczono do XIII kategorii obiektu budowlanego (pozostałe budynki mieszkalne).

Formę budynku projektuje się w postaci prostej, zwartej bryły na planie prostokąta, o wymiarach zewnętrznych 17 x 27,55 m. Uproszczona bryła została zastosowana w celu zminimalizowania mostków cieplnych oraz nadmiernych strat ciepła. Obiekt o tradycyjnej konstrukcji murowanej, zostanie posadowiony na ławach fundamentowych, bez podpiwniczenia.

Konstrukcję dachu zaprojektowano jako stromy dach dwuspadowy, płatwiowo-kleszczowy lub z zastosowaniem stalowych ram kratowych, o kącie nachylenia połaci 30°, jako minimalny kąt nachylenia dopuszczony w warunkach zabudowy zawartych w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania terenu.

Miejsce przeznaczone na część techniczną budynku zlokalizowano na poziomie parteru z wejściem od strony wiatrolapu, z możliwością wprowadzenia wejścia z zewnątrz. Pomieszczenie techniczne jest o powierzchni ponad 5 m², co umożliwia wprowadzenie urządzeń technicznych, ew. wodomierza oraz pozostałej niezbędnej instalacji budynku. W owym pomieszczeniu jest możliwe wydzielenie miejsca lokalizacji punktu zbiorczego sygnału z kamer z monitoringu. Kamery należy umiejscowić przed wejściem do budynku, nad placem zabaw oraz przy wjeździe na teren osiedla.

W bliskiej odległości od wejścia oraz od komunikacji ogólnej pionowej rozmieszczono komórki lokatorskie, bezpośrednio przy każdym lokalu mieszkalnym. Zgodnie z zaleceniami Gminy Miasta Działdowa zrezygnowano z wózkowni oraz rowerowni, z uwagi na wystarczającą liczbę komórek lokatorskich na każdej kondygnacji budynku oraz dla zwiększenia powierzchni użytkowej mieszkań.

Za pomieszczenie gospodarcze na produkty do utrzymania czystości proponuje się wykorzystanie przestrzeni pod częścią spocznika oraz biegu schodów wewnętrznych.

Wzdłuż głównej komunikacji budynku zlokalizowano miejsca zapewniające montaż szachtów instalacyjnych: wodno-kanalizacyjny, energii oraz zaproponowano lokalizację maszynowni dla wewnętrznego dźwigu osobowego. Szyb windy osobowej zaprojektowano zgodnie z wymiarami

umożliwiającymi montaż dźwigu o wymiarach wewnętrznych kabiny 1,10 x 2,10 m (zgodnie z warunkami technicznymi dla wind przeznaczonych do przewozu osób przenoszonych na noszach).

Architektura budynku jest prosta, a jej forma wynika z funkcji zawartych wewnątrz obiektu. Do każdego lokalu mieszkalnego na parterze rozplanowano ogródki przydomowe wraz z wyjściem z tarasu, zaś na wyższych kondygnacjach zaproponowano balkony o szerokości min. 1,40 m, wykończone balustradą o poręczy na wys. 1,10 m.

Mieszkania, w większości 2 pokojowe zostały zaprojektowane jako komfortowe lokale dla użytkowników w różnym przedziale wiekowym. Lokal nr 0.1 i 0.2 w parterze zostały przystosowane dla osób niepełnosprawnych ruchowo, również z możliwością wejścia od strony ogródka. Zaś mieszkanie nr 0.6 na parterze oraz 1.1 i 1.2 na piętrze zostały zaprojektowane w sposób umożliwiający zamieszkanie np. przez osoby w podeszłym wieku.

Jako wykończenie elewacji planuje się zastosowanie metody lekkiej-mokrej, w jednolitej barwie złamanej bieli, podkreślając pokrycie dachu dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym.

Rozkład mieszkań na poszczególnych kondygnacjach budynku rozplanowano zgodnie z analizą nasłonecznienia i przesłaniania. Od północnej strony obiektu znajduje się najmniej otworów okiennych oraz możliwie jak najmniejsze, w celu zminimalizowania strat ciepła. Umieszczenie klatki schodowej przy zewnętrznej ścianie budynku umożliwia jej doświetlenie, co ogranicza zużycie energii elektrycznej podczas użytkowania budynku (części komunikacji ogólnej) w ciągu dnia.

Lokale mieszkalne:

- **liczba lokali mieszkalnych:** 20 (od 37,35 m² do 75,89 m²) – 2 mieszkania zostały przystosowane do osób niepełnosprawnych ruchowo z możliwością bezpośredniego wejścia do mieszkania od drogi, poprzez ogródek przydomowy;

- **liczba miejsc postojowych:** 20 mp (w tym 2 mp dla osoby niepełnosprawnej);

5. MATERIAŁY BUDOWLANE

Materiały zastosowane w niniejszej koncepcji budynku, to produkty łatwo dostępne oraz stosowane w powszechnym budownictwie:

- posadowienie na ławach i stopach fundamentowych;
- ściany zewnętrzne: bloczek silikatowy gr. 24cm, wełna mineralna gr. 15cm, tynk zewnętrzny;
- ściany wewnętrzne nośne: bloczek silikatowy gr. 24cm, tynk cem-wap;
- ściany wewnętrzne działowe: bloczek silikatowy gr. 12cm, tynk cem-wap;
- strop międzykondygnacyjny: strop monolityczny żelbetowy, izolacja akustyczno-ciepła, gładź cementowa oddylatowana konstrukcyjnie, posadzka;
- pokrycia balkonów proponuje się antypoślizgowe płytki ceramiczne odporne na mróz;
- balustrady aluminiowe, wypełnienia szkłem bezpiecznym;
- wykończenie i kolorystyka zgodnie z zapisami MPZP;
- plac zabaw wyposażony w elementy/zabawki dla dzieci w różnym wieku, ławki oraz lampy oświetleniowe parkowe – ogrodzony i bezpieczny;

6. WYPOSAŻENIE W TECHNOLOGIE

W projektowanym budynku mieszkalnym proponuje się:

- główne źródło ciepła - zestaw pomp ciepła powietrznych (powietrze/woda) w systemie kaskadowym,
- instalację fotowoltaiczną na dachu o nachyleniu 30° na połaci południowej oraz północnej (400 m² połaci dachu może być pokryte panelami FV – min. 60 kW) szczegółowe rozwiązanie wg zaleceń producenta w najkorzystniejszym wariantcie;
- wentylacja hybrydowa (wentylacja grawitacyjna wspomagana wentylacją mechaniczną), nawiewniki w oknach, kanały wyciągowe w łazience oraz w kuchni;
- projektuje się system małej retencji - ogrody deszczowe, połączone przelewem awaryjnym ze zbiornikiem na wodę deszczową. Wykorzystanie i podłączenie zbiornika w celu podlewania ogródków przydomowych;

Opracowanie:

mgr inż. arch. Maciej Gwóźdź

nr upr. 59/Gd/01

Oświadczam, że koncepcja architektoniczno-budowlana jest zgodna z Ustawą Prawo Budowlane w tym z Warunkami technicznymi jakimi powinny odpowiadać budynki i usytuowanie, i rozporządzeniem Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 4 marca 2019 r. w sprawie standardów dotyczących przestrzennego kształtowania budynku i jego otoczenia, technologii wykonania i wyposażenia technicznego budynku oraz lokalizacji przedsięwzięć realizowanych z wykorzystaniem finansowego wsparcia z Funduszu Dopłat.

Oświadczam, że szczegółowa koncepcja architektoniczno-budowlana przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, została przygotowana w sposób pozwalający, na jej podstawie, na opracowanie projektu architektoniczno-budowlanego.

mgr inż. arch. Maciej Gwóźdź

nr upr. 59/Gd/01

w specjalności architektonicznej

do projektowania bez ograniczeń