

Plan.S Architekt Paweł Suchecki

Szczerzbowo 19, 11-700 Mrągowo
tel.: 509-196-726
e-mail: sucheki@plan-s.com.pl

**Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna
trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych
wraz z niezbędną infrastrukturą
dz. nr ew. 383, obr. m. Mikołajki
gm. Mrągowo**

inwestor

Iwona i Wojciech Pieńkowscy
Zetwągi 47a, 11-730 Mikołajki

PROJEKTANCI

<i>branża architektoniczna</i>	mgr inż. arch. Paweł Suchecki MA/072/2015 <i>w specjalności architektonicznej</i>	
<i>branża konstrukcyjna</i>	inż. Radosław Puszeko WAM/0076/POOK/06 <i>w specjalności konstrukcyjno-budowlanej</i>	

SPIS TREŚCI

1. CZĘŚĆ OPISOWA.....	3
1.1. Podstawa opracowania.....	3
1.2. Ogólna charakterystyka inwestycji.....	3
1.4. Zestawienie wskaźników powierzchniowych i struktura mieszkań.....	3
1.5. Rozwiązania konstrukcyjno materiałowe.....	4
1.6. Wyposażenie techniczno instalacyjne.....	4
2. CZĘŚĆ RYSUNKOWA.....	5
3. ZAŁĄCZNIKI - POTWIERDZENIE MOŻLIWOŚCI PRZYŁĄCZENIA DO SIECI ZEWNĘTRZNYCH.....	7

1. CZĘŚĆ OPISOWA

1.1. Podstawa opracowania

- mapa sytuacyjno – wysokościowa
- uzgodnienia z Inwestorem
- uzgodnienia międzybranżowe
- polskie normy i przepisy techniczno-budowlane

1.2. Ogólna charakterystyka inwestycji

Przedmiotem inwestycji jest budowa trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z elementami zagospodarowania działki (podjazdem z miejscami postojowymi, dojazdami, wiatą śmietnikową).

1.2.1. Lokalizacja

Budynki zaprojektowano na działce o numerze ewidencyjnym 383, obr. m. Mikołajki, gm. Mikołajki. Działka ta jest zlokalizowana w pobliżu ścisłego centrum miasta Mikołajki, przy ul. Dybowskiej, w sąsiedztwie zabudowy wielorodzinnej. Działka ma możliwość przyłączenia do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, kanalizacji deszczowej, gazowej oraz energetycznej. Sieci te są zlokalizowane na w/w działce lub na działkach bezpośrednio z nią sąsiadujących. Inwestycja będzie realizowana etapami.

1.2.2. Układ urbanistyczny i komunikacyjny

Z racji tego, że działka zlokalizowana jest na tyłach zwartej zabudowy śródmiejskiej miasta (ul. Kajki), zaproponowano zabudowę punktową w postaci trzech budynków czterokondygnacyjnych z mieszkaniami dostępnymi z jednej klatki schodowej w każdym z nich. Wysokość zabudowy wyniesie max. 18,5 m, cztery kondygnacje nadziemne (budynki niskie). W kondygnacji podziemnej zaprojektowano garaże indywidualne. Między budynkami zaprojektowano parkingi naziemne, ciąg pieszo jezdny pełniący jednocześnie funkcję drogi pożarowej, plac zabaw dla dzieci i miejsce do tymczasowego gromadzenia odpadów stałych w postaci wiaty śmietnikowej mieszczącej pojemniki przystosowane do segregacji odpadów.

Działka posiada dostęp do drogi gminnej - ul. Dybowskiej. Zaprojektowano układ komunikacyjny przelotowy w postaci ciągu pieszo jezdny, z dwoma zjazdami z ul. Dybowskiej (w tym jednym, w narożniku północno-zachodnim działki, jako wylot drogi pożarowej). Ciąg będzie obsługiwał budynki i parkingi naziemne. Miejsca parkingowe w ilości 1,05 mp na lokal mieszkalny zaprojektowano w formie parkingów naziemnych (59 mp., w tym 3 przystosowane dla samochodów osób niepełnosprawnych) oraz 30 mp. w podziemnych garażach indywidualnych (po 10 w każdym z budynków).

1.2.3. Dostęp dla osób z niepełnosprawnościami

Wszystkie mieszkania oraz pomieszczenia na kondygnacjach podziemnych będą dostępne dla osób niepełnosprawnych. Dwa budynki będą miały wejścia z poziomu terenu, jeden budynek będzie dostępny poprzez pochylnię dla niepełnosprawnych. Dla zapewnienia dogodnej komunikacji dla osób z niepełnosprawnościami przy wejściach do budynku zaprojektowano progi o maksymalnej wysokości 0,02m. Komunikacja pionowa w budynkach będzie zapewniona za pomocą dźwigów osobowych dostosowanych do potrzeb osób niepełnosprawnych.

1.3. Ukształtowanie terenu i układ zieleni.

Projektuje się nieznaczne zmiany w istniejącym ukształtowaniu terenu, mające na celu zapewnienie odpowiednich spadków w ciągu pieszo jezdny na terenie działki. Wody opadowe odprowadzane będą do gminnej sieci kanalizacji deszczowej. Zielen na działce (drzewa, krzewy, rabaty) zostanie zaprojektowana na etapie projektu budowlanego.

1.4. Zestawienie wskaźników powierzchniowych i struktura mieszkań

Powierzchnia działki	6612 m ²
Powierzchnia zabudowy	1650 m ²
Powierzchnia utwardzonych	3110 m ²
Wskaźnik intensywności zabudowy	1,0
Powierzchnia biologicznie czynna	1852 m ² (28 %)
Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych	~4700 m ²

Ilość mieszkań ogółem: 84 (po 28 w każdym budynku).

Zaprojektowano lokale dwu- i trzypokojowe o powierzchniach od 42,1 do 66,3 m² (Uwaga: powierzchnie użytkowe mogą ulec nieznacznej korekcie na etapie projektu budowlanego).

Długość x szerokość budynków: 30,26 x 20,22 m

Kubatura: 3 x 9010 = 27030 m³

1.5. Rozwiązania konstrukcyjno materiałowe.

Zaprojektowano budynki w układzie wielotraktowym, ścianowym, w technologii tradycyjnej murowanej.

Ściany nośne z drobnowymiarowych elementów murowych (błoczki gazobetonowe lub silikatowe), stropy płytowe monolityczne, dachy wielospadowe o konstrukcji drewnianej, z połaciami o spadku 25°. Posadowienie bezpośrednie w postaci ław i stóp żelbetowych. Ściany zewnętrzne dwuwarstwowe, z ociepleniem w systemie ETICS, wykończone tynkami cienkowarstwowymi i szalówką drewnianą. Pokrycie dachów dachówką ceramiczną esówką w kolorze naturalnym. Ściany kondygnacji podziemnych powyżej poziomu terenu obłożone okładzinami z płytek ceramicznych.

1.6. Wyposażenie techniczno instalacyjne.

Budynki będą wyposażone w wewnętrzne instalacje elektryczne, wody zimnej i ciepłej, gazowe (zasilanie kotłów gazowych zlokalizowanych na poddaszach), teletechniczne, c.o.

Ogrzewanie centralne wodne (grzejniki płaszczyznowe podłogowe) oraz instalacja c.w.u. zasilane z kotłów gazowych - kotłownie indywidualne w każdym z budynków.

Wentylacja grawitacyjna za pomocą kanałów murowanych.

2. CZĘŚĆ RYSUNKOWA

projekt:	PROJEKT TRZECZ BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIEŁORODZINNYCH dz. nr ew. 383 obręb m.Mikołajki, gm. Mikołajki		
etap	koncepcja urbanistyczno-architektoniczna		
tysuniek	RZUT KONDYGNACJI PODZIEMNEJ		
autorzy:	mgr inż. arch. Paweł Suchecki upr. bud. nr MA/072/2015 w specjalności architektonicznej		
data:	styczeń 2021	skala:	1:100
		A1	



projekt:PROJEKT TRZECH BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIEŁORODZINNYCH
dz. nr ew. 383 obręb m.Mikołajki, gm. Mikołajki

etap:koncepcja urbanistyczno-architektoniczna

rysunek:RZUT PARTERU

autorzy:mgr inż. arch. Paweł Suchecki
upr. bud. nr MAU072015 w specjalności architektonicznej

data:styczeń 2021

skala:1:100

A2



MIESZKANIE 1		
Nr	Pomieszczenie	Pu[m²]
1.1	KORYTARZ	12.83
1.2	POKÓJ	14.44
1.3	POKÓJ Z ANEKSEM KUCHENNYM	22.55
1.4	SCHOWEK GOSP.	1.40
1.5	ŁAZIENKA	3.68
razem		54.91

MIESZKANIE 2		
Nr	Pomieszczenie	Pu[m²]
2.1	KORYTARZ	4.89
2.2	POKÓJ	13.89
2.3	POKÓJ Z ANEKSEM KUCHENNYM	22.52
2.4	ŁAZIENKA	4.33
razem		45.63

MIESZKANIE 3		
Nr	Pomieszczenie	Pu[m²]
3.1	KORYTARZ	9.50
3.2	POKÓJ	13.68
3.3	POKÓJ Z ANEKSEM KUCHENNYM	24.05
3.4	POKÓJ	14.53
3.5	WC	1.36
3.6	ŁAZIENKA	3.17
razem		66.28

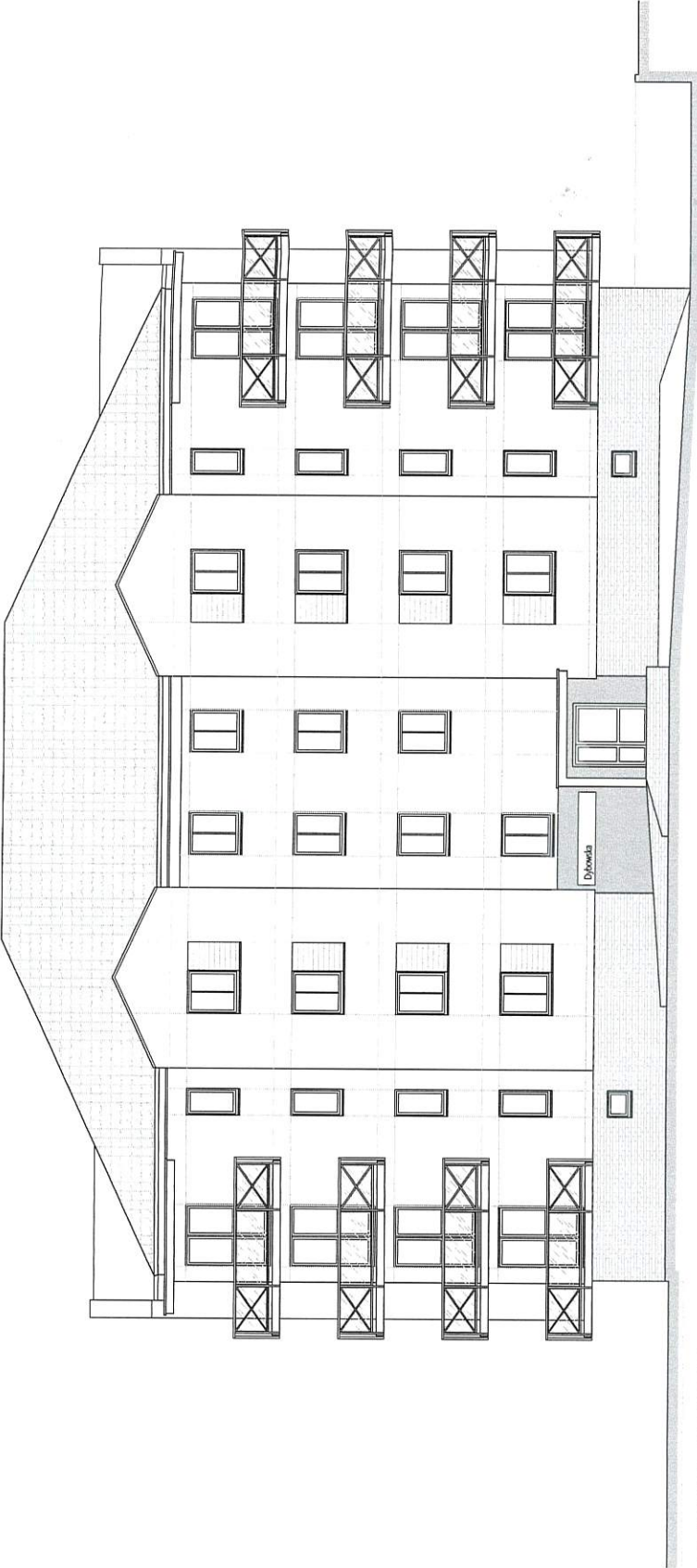
MIESZKANIE 4		
Nr	Pomieszczenie	Pu[m²]
4.1	KORYTARZ	4.48
4.2	POKÓJ Z ANEKSEM KUCHENNYM	22.09
4.3	POKÓJ	11.50
4.4	ŁAZIENKA	4.05
razem		42.12

MIESZKANIE 5		
Nr	Pomieszczenie	Pu[m²]
5.1	KORYTARZ	9.50
5.2	POKÓJ	13.68
5.3	POKÓJ Z ANEKSEM KUCHENNYM	24.05
5.4	POKÓJ	14.53
5.5	WC	1.36
5.6	ŁAZIENKA	3.17
razem		66.28

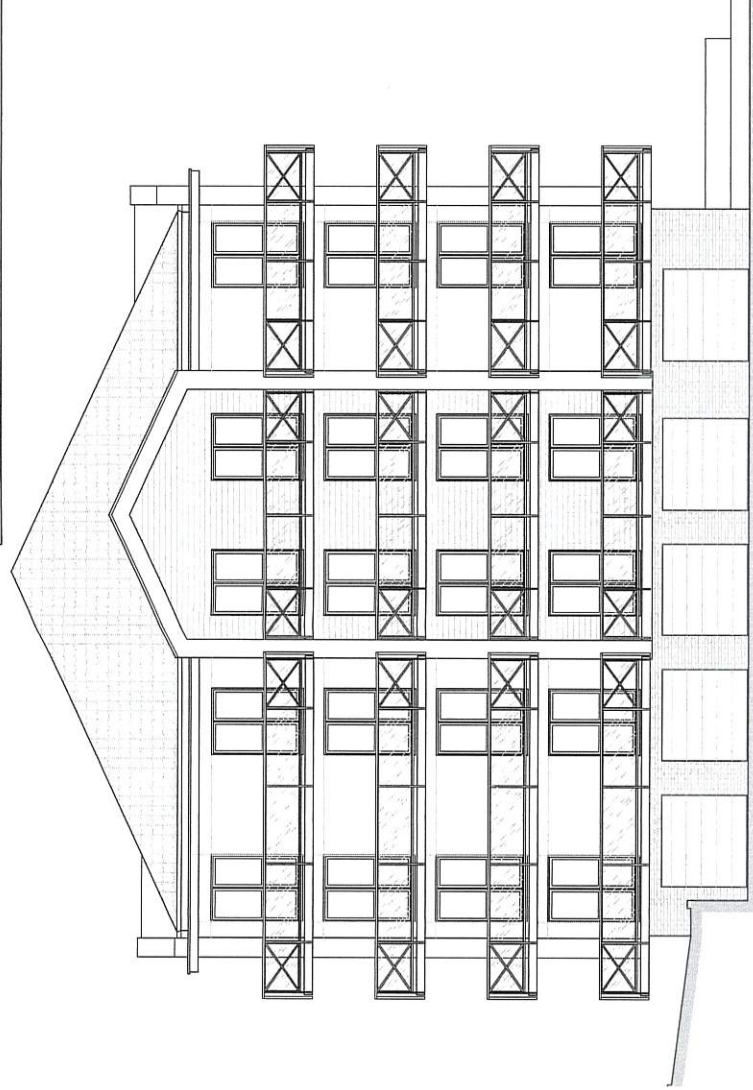
MIESZKANIE 6		
Nr	Pomieszczenie	Pu[m²]
6.1	KORYTARZ	4.89
6.2	POKÓJ	22.52
6.3	POKÓJ Z ANEKSEM KUCHENNYM	13.89
6.4	ŁAZIENKA	4.33
razem		45.63

MIESZKANIE 7		
Nr	Pomieszczenie	Pu[m²]
7.1	KORYTARZ	12.01
7.2	POKÓJ	10.88
7.3	POKÓJ	13.17
7.4	POKÓJ Z ANEKSEM KUCHENNYM	22.55
7.5	WC	1.40
7.6	ŁAZIENKA	3.68
razem		63.69

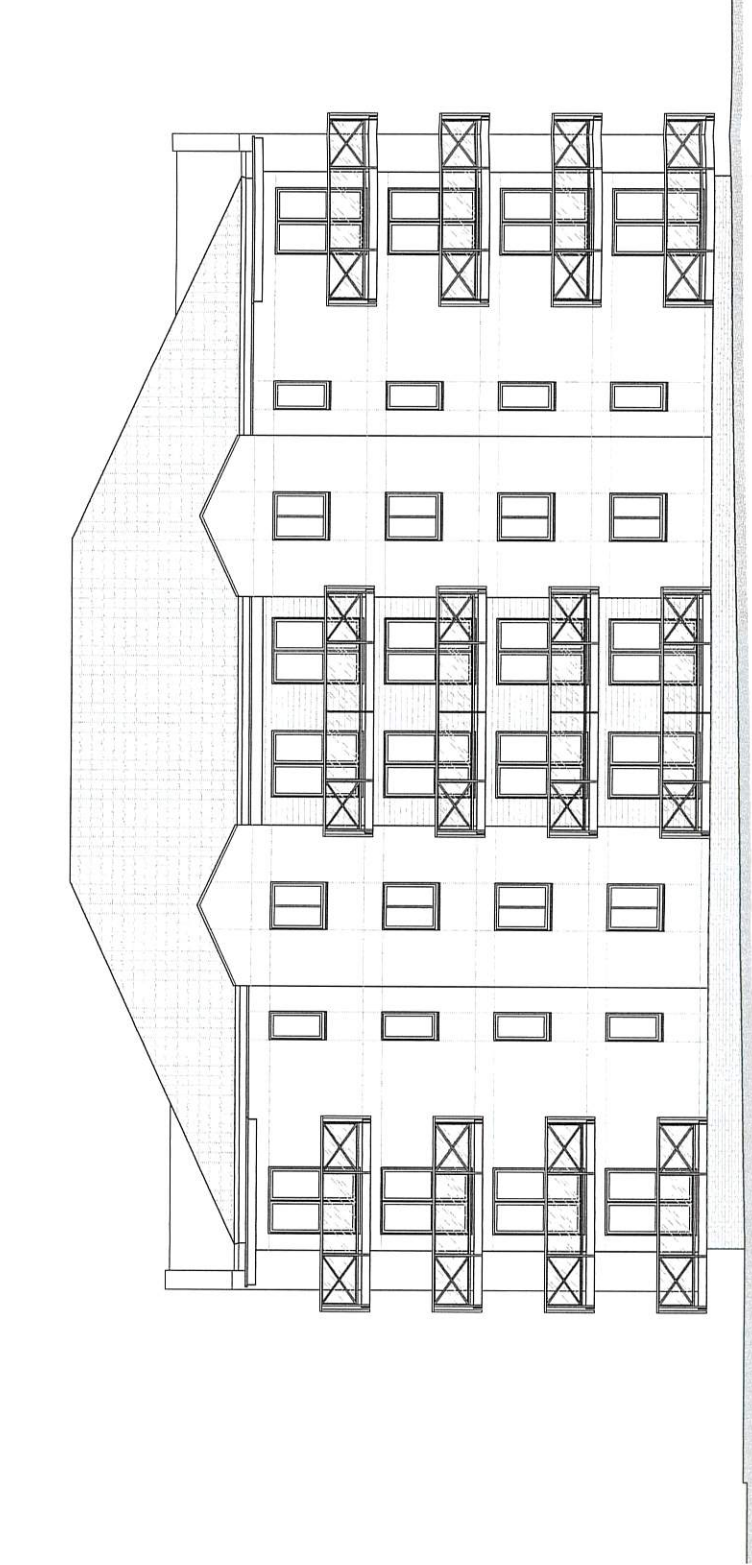
projekt: PROJEKT TRZECICH BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIEŁORODZINNYCH dz. nr ew. 383 obręb m. Mikołajki, gm. Mikołajki	
etap	koncepcja urbanistyczno-architektoniczna
rysunek	ELEWACJE
autorzy: mgr inż. arch. Paweł Suchecki upr. bud. nr MA/0722015 w specjalności architektonicznej	
data:	styczeń 2021
skala:	1:100
A4	



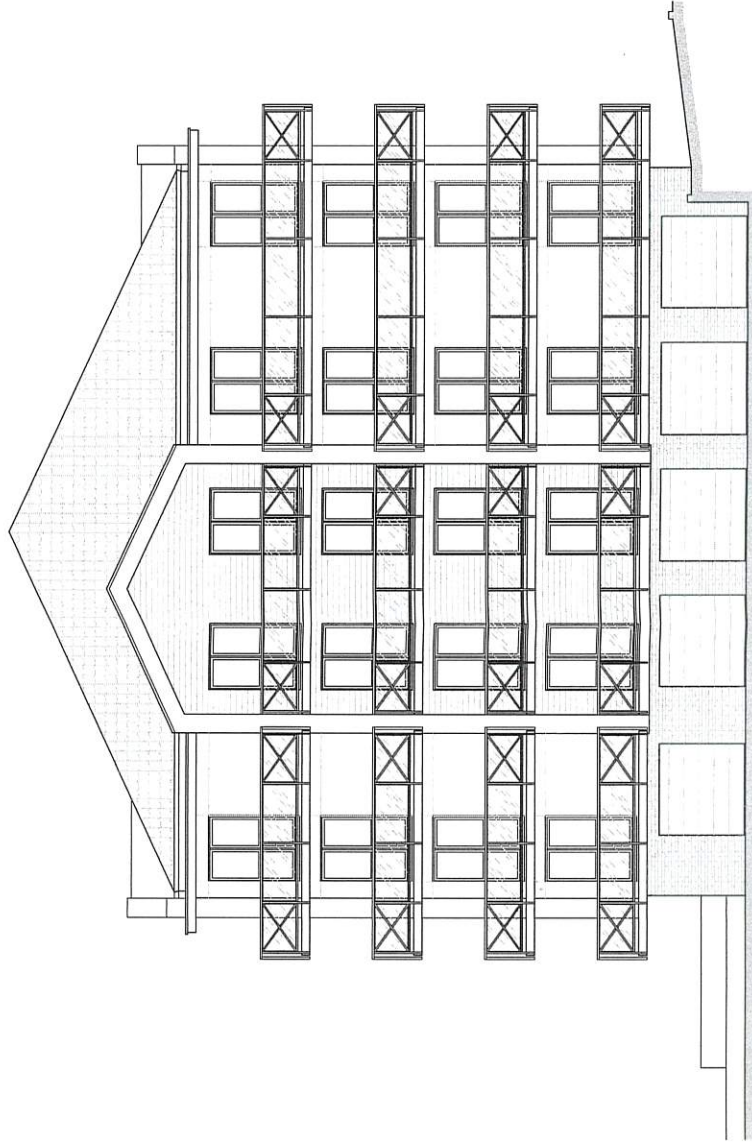
ELEWACJA PÓŁNOCNA



ELEWACJA WSCHODNIA

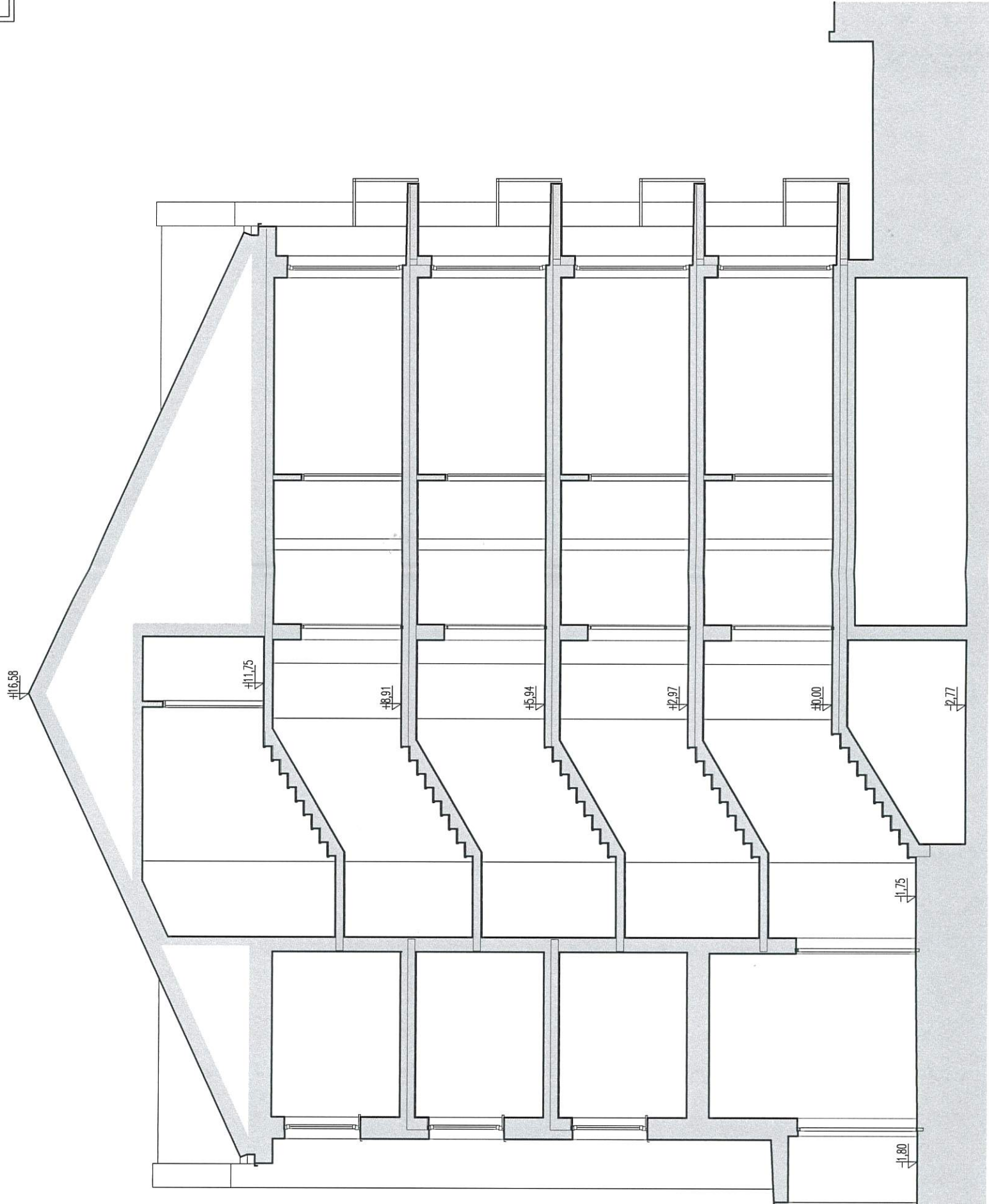


ELEWACJA POŁUDNIOWA



ELEWACJA ZACHODNIA

projekt: PROJEKT TRZECZ BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH dz. nr ew. 383 obręb m.Mikolajki, gm. Mikolajki	
etap: koncepcja urbanistyczno-architektoniczna	
rysunek PRZEKRÓJ PIONOWY	
autorzy: mgr inż. arch. Paweł Suchecki upr. bud. nr MA/072/2015 w specjalności architektonicznej	
data: styczeń 2021	skala: 1:100
A5	





WIDOK OD STRONY WSCHODNIEJ (od ul. Jana Pawła II)



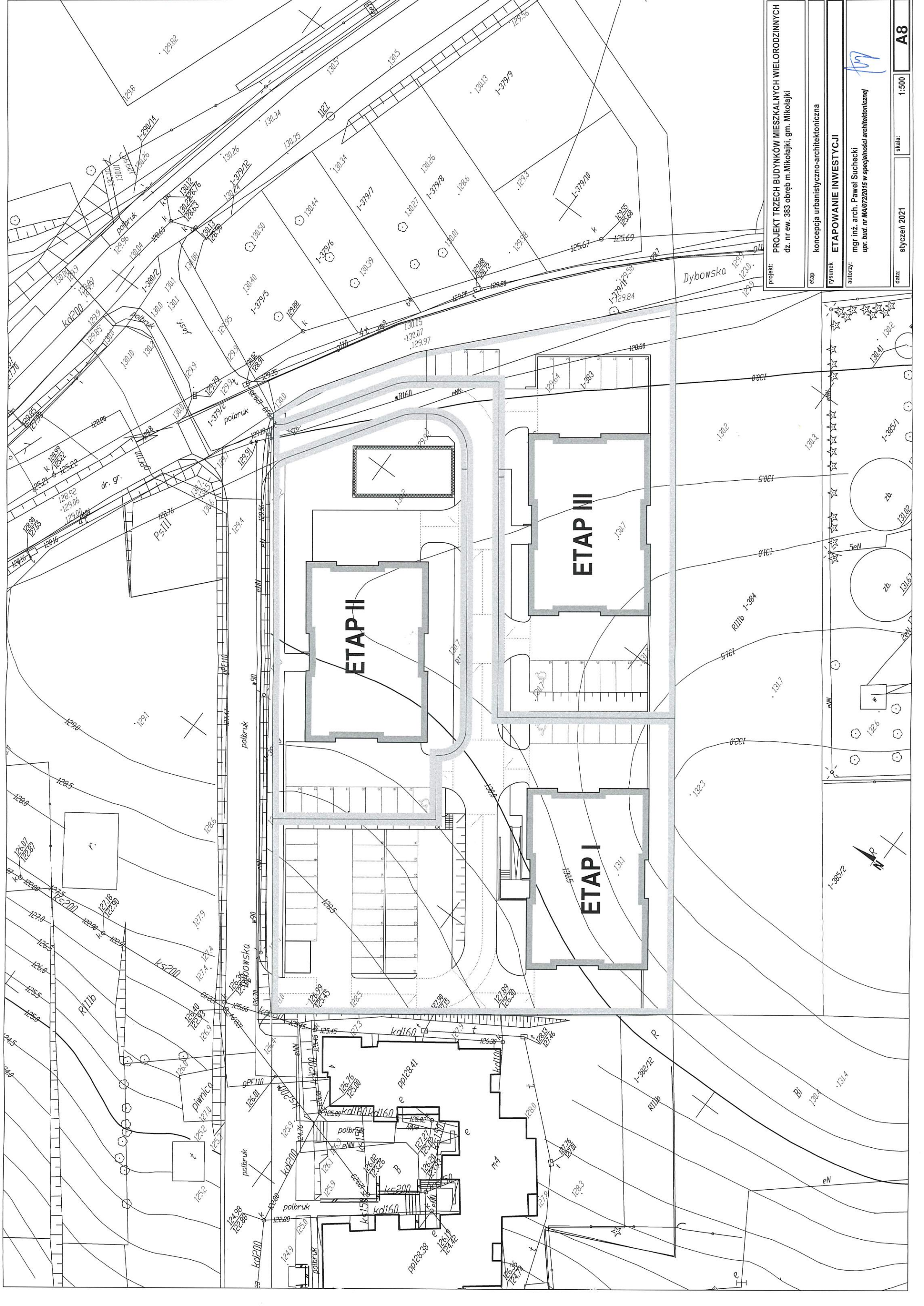
WIDOK OD STRONY ZACHODNIEJ

projekt:	PROJEKT TRZECH BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH dz. nr ew. 383 obręb m.Mikołajki, gm. Mikołajki		
etap	koncepcja urbanistyczno-architektoniczna		
rysunek	WIZUALIZACJE		
autorzy:	mgr inż. arch. Paweł Suhecki upr. bud. nr MA/072/2015 w specjalności architektonicznej		
data:	styczeń 2021	skala:	A6



WIDOK Z LOTU PTAKA

projekt:	PROJEKT TRZECH BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH dz. nr ew. 383 obręb m.Mikołajki, gm. Mikołajki		
etap	koncepcja urbanistyczno-architektoniczna		
rysunek	WIZUALIZACJE		
autorzy:	mgr inż. arch. Paweł Suchecki <i>upr. bud. nr MA/072/2015 w specjalności architektonicznej</i>		
data:	styczeń 2021	skala:	A7



projekt: PROJEKT TRZECH BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH dz. nr ew. 383 obręb m.Mikołajki, gm. Mikołajki	
etap	konceptcja urbanistyczno-architektoniczna
rysunek	ETAPOWANIE INWESTYCJI
autorzy:	mgr inż. arch. Paweł Suchecki upr. bud. nr MA/072015 w specjalności architektonicznej
data:	styczeń 2021
skala:	1:500
A8	

3. ZAŁĄCZNIKI

- KOPIA MAPY ZASADNICZEJ
- POTWIERDZENIE MOŻLIWOŚCI PRZYŁĄCZENIA DO SIECI ZEWNĘTRZNYCH



ul. Długołęcka

379/6
379/7
379/8 N
379/10
379/11

382/17
382/12
385/1
385/2
387/1

388/1
388/2
388/3
388/4
388/5
388/6
388/7
388/8
388/9
388/10
388/11
388/12
388/13
388/14
388/15
388/16
388/17
388/18
388/19
388/20
388/21
388/22
388/23
388/24
388/25
388/26
388/27
388/28
388/29
388/30
388/31
388/32
388/33
388/34
388/35
388/36
388/37
388/38
388/39
388/40
388/41
388/42
388/43
388/44
388/45
388/46
388/47
388/48
388/49
388/50
388/51
388/52
388/53
388/54
388/55
388/56
388/57
388/58
388/59
388/60
388/61
388/62
388/63
388/64
388/65
388/66
388/67
388/68
388/69
388/70
388/71
388/72
388/73
388/74
388/75
388/76
388/77
388/78
388/79
388/80
388/81
388/82
388/83
388/84
388/85
388/86
388/87
388/88
388/89
388/90
388/91
388/92
388/93
388/94
388/95
388/96
388/97
388/98
388/99
388/100

388/1
388/2
388/3
388/4
388/5
388/6
388/7
388/8
388/9
388/10
388/11
388/12
388/13
388/14
388/15
388/16
388/17
388/18
388/19
388/20
388/21
388/22
388/23
388/24
388/25
388/26
388/27
388/28
388/29
388/30
388/31
388/32
388/33
388/34
388/35
388/36
388/37
388/38
388/39
388/40
388/41
388/42
388/43
388/44
388/45
388/46
388/47
388/48
388/49
388/50
388/51
388/52
388/53
388/54
388/55
388/56
388/57
388/58
388/59
388/60
388/61
388/62
388/63
388/64
388/65
388/66
388/67
388/68
388/69
388/70
388/71
388/72
388/73
388/74
388/75
388/76
388/77
388/78
388/79
388/80
388/81
388/82
388/83
388/84
388/85
388/86
388/87
388/88
388/89
388/90
388/91
388/92
388/93
388/94
388/95
388/96
388/97
388/98
388/99
388/100

388/1
388/2
388/3
388/4
388/5
388/6
388/7
388/8
388/9
388/10
388/11
388/12
388/13
388/14
388/15
388/16
388/17
388/18
388/19
388/20
388/21
388/22
388/23
388/24
388/25
388/26
388/27
388/28
388/29
388/30
388/31
388/32
388/33
388/34
388/35
388/36
388/37
388/38
388/39
388/40
388/41
388/42
388/43
388/44
388/45
388/46
388/47
388/48
388/49
388/50
388/51
388/52
388/53
388/54
388/55
388/56
388/57
388/58
388/59
388/60
388/61
388/62
388/63
388/64
388/65
388/66
388/67
388/68
388/69
388/70
388/71
388/72
388/73
388/74
388/75
388/76
388/77
388/78
388/79
388/80
388/81
388/82
388/83
388/84
388/85
388/86
388/87
388/88
388/89
388/90
388/91
388/92
388/93
388/94
388/95
388/96
388/97
388/98
388/99
388/100

388/1
388/2
388/3
388/4
388/5
388/6
388/7
388/8
388/9
388/10
388/11
388/12
388/13
388/14
388/15
388/16
388/17
388/18
388/19
388/20
388/21
388/22
388/23
388/24
388/25
388/26
388/27
388/28
388/29
388/30
388/31
388/32
388/33
388/34
388/35
388/36
388/37
388/38
388/39
388/40
388/41
388/42
388/43
388/44
388/45
388/46
388/47
388/48
388/49
388/50
388/51
388/52
388/53
388/54
388/55
388/56
388/57
388/58
388/59
388/60
388/61
388/62
388/63
388/64
388/65
388/66
388/67
388/68
388/69
388/70
388/71
388/72
388/73
388/74
388/75
388/76
388/77
388/78
388/79
388/80
388/81
388/82
388/83
388/84
388/85
388/86
388/87
388/88
388/89
388/90
388/91
388/92
388/93
388/94
388/95
388/96
388/97
388/98
388/99
388/100