

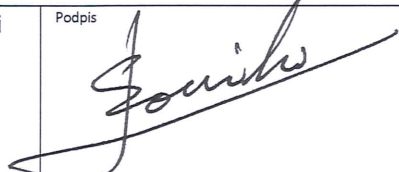
ZAŁĄCZNIK nr 6**KONCEPCJA URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNA****PROJEKT W TRYBIE SPECUSTAWY MIESZKANIOWEJ**

Ustawa z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji

mieszkańczych oraz inwestycji towarzyszących

ROJEKT:	BUDOWA ZESPOŁU BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH WRAZ Z ZAGOSPODROWANIEM TERENU
ADRES:	47-100 Strzelce Opolskie, obręb: Strzelce Opolskie dz. nr 4994/117 powiat: strzelecki, gmina: Strzelce Opolskie, województwo: opolskie nr księgi wieczystej: OP1S/00075312/4,
INWESTOR:	SIM OPOLSKIE POŁUDNIE SP. Z O.O. ul. Ratuszowa 9, 48-200 Prudnik NIP: 755-193-93-43
KATEGORIA OBIEKTÓW	XIII
DATA	24.10.2022

Niniejszy projekt sporządzony został przez niżej podpisanych:

PROJEKTANT – ARCHITEKTURA GŁÓWNY PROJEKTANT uprawnienia budowlane w specjalności architektonicznej do projektowanie bez ograniczeń	mgr inż. arch. Szymon Piotr Sawicki upr. nr 03/OPOKK/2022	Podpis 
--	--	---

SPIS ZAWARTOŚCI KONCEPCJI

DOKUMENTY FORMALNE

1. Zaświadczenie o przynależności do izby
2. Uprawnienia budowlane

INWENTARYZACJA FOTOGRAFICZNA

1. Zdjęcia działki

CZĘŚĆ OPISOWA

1. Cel i zakres inwestycji
2. Struktura funkcjonalna zabudowy i zagospodarowania terenu, określenie podstawowych funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu;
3. Układ urbanistyczny
4. Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej

CZĘŚĆ RYSUNKOWA

1. Projekt zagospodarowania terenu na mapie zasadniczej, skala 1:500
2. Koncepcja powiązania przestrzennego na mapie zasadniczej, skala 1:1000
3. Projekt budynku mieszkalnego wielorodzinnego
4. Wizualizacje budynku

DOKUMENTY FORMALNE

- 1.1 Zaświadczenie o przynależności do izby**
- 1.2 Uprawnienia budowlane**



IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Opolska Okręgowa Rada Izby Architektów RP

ZAŚWIADCZENIE - ORYGINAŁ

(wypis z listy architektów)

Opolska Okręgowa Rada Izby Architektów RP zaświadcza, że:

mgr inż. arch. Szymon Piotr Sawicki

posiadający kwalifikacje zawodowe do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie w specjalności architektonicznej i w zakresie posiadanych uprawnień nr **03/OPOKK/2022**, jest wpisany na listę członków Opolskiej Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem: **OP-0285**.

Członek czynny od: 07-09-2022 r.

Data i miejsce wygenerowania zaświadczenia: 12-09-2022 r. Opole.

Zaświadczenie jest ważne do dnia: **30-06-2023 r.**

Podpisano elektronicznie w systemie informatycznym Izby Architektów RP przez:
Jakub Tomiczek, Przewodniczący Okręgowej Rady Izby Architektów RP.

Nr weryfikacyjny zaświadczenia:

OP-0285-ACCB-D6Y8-DC46-6F64

Dane zawarte w niniejszym zaświadczeniu można sprawdzić podając nr weryfikacyjny zaświadczenia w publicznym serwisie internetowym Izby Architektów: www.izbaarchitektow.pl lub kontaktując się bezpośrednio z właściwą Okręgową Izbą Architektów RP.



**IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

**OPOLSKA OKRĘGOWA IZBA ARCHITEKTÓW RP
OKRĘGOWA KOMISJA KWALIFIKACYJNA**

Opole, dnia 14 czerwca 2022 r.

Znak sprawy: OKK/UpB/ 1 /2022

L. dz. 004/ OPOKK/2022

DECYZJA nr 03 / OPOKK / 2022

Na podstawie art. 24 ust.1 pkt 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o samorządach zawodowych architektów oraz inżynierów budownictwa (Dz. U. z 2019 r. poz.1117,t.j.w związku z art. 12, art. 13 oraz art. 14 ust.1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351, t.j.) zgodnie z art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021 r. poz. 735,t.j., ze zm.)

stwierdza się, że

Pan mgr inż. arch. Szymon Piotr SAWICKI

urodzony w dniu 26 kwietnia 1988 r. w Nysie

posiada odpowiednie wykształcenie techniczne oraz praktykę zawodową
i po zdaniu egzaminu z wynikiem pozytywnym otrzymuje

UPRAWNIENIA BUDOWLANE

w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń.

Powyższe uprawnienia budowlane upoważniają do wykonywania samodzielnej funkcji technicznej w budownictwie, obejmującej projektowanie, sprawdzanie projektów architektoniczno-budowlanych i sprawowanie nadzoru autorskiego oraz sprawowanie kontroli technicznej utrzymania obiektów budowlanych.

Decyzja niniejsza jako uwzględniająca w całości żądanie strony nie wymaga uzasadnienia.

Od powyższej decyzji przysługuje Panu odwołanie do Krajowej Komisji Kwalifikacyjnej Izby Architektów RP za pośrednictwem Okręgowej Komisji Kwalifikacyjnej Opolskiej Okręgowej Izby Architektów RP, w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji.

Przewodnicząca OKK
Wiceprzewodniczący OKK
Sekretarz OKK
Członek OKK
Członek OKK

arch. Katarzyna Szlapa-Mikitzak
arch. Andrzej Szuba
arch. Waldemar Adamski
arch. Krystyna Piecuch
arch. Jerzy Świczewski

Otrzymują:

1. Pan Szymon Sawicki
2. Gdy decyzja stanie się ostateczna:
 1. Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego - w celu wpisania do centralnego rejestru osób posiadających uprawnienia budowlane.
 2. Opolska Okręgowa Rada Izby Architektów RP.
3. a/a



INWENTARYZACJA FOTOGRAFICZNA

1.3 Zdjęcia działki





KONCEPCJA URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNA CZĘŚĆ OPISOWA

1. Cel i zakres inwestycji

1.4 Cel prowadzenia inwestycji w trybie specustawy

Zamiarem inwestycji jest budowa dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z zagospodarowaniem terenu.

Cała inwestycja związana z budową dwóch budynków mieszkalnych wraz z zagospodarowaniem terenu przewiduje się do realizacji na działce o nr: 4994/117, (identyfikator działki 161105_4.0082.4994/117), powiat: strzelecki, gmina: Strzelce Opolskie, województwo: opolskie

Inwestycja realizowana będzie na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, którego zapisy są niekorzystne dla zamierzenia inwestora.

1.5 Istniejący stan zagospodarowania działki

Działka nr : 4994/117 na której realizowana będzie inwestycja mieszkaniowa znajdują się przy ulicy Azaliowej / Euzebiusza Ferta. Opracowywany teren będzie połączony komunikacyjnie z ulicą Azaliową (będącą drogą publiczną) bezpośrednimi zjazdami.

Obecnie na terenie działki 4994/117 prowadzona jest działalność rolnicza. Na terenie opracowywanym nie występuje zieleń wysoka ani też elementy infrastruktury technicznej. Całość terenu w obowiązującym MPZP jest przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową, wielorodzinną. Najbliższe otoczenie stanowią gminne drogi publiczne oraz tereny użytkowane rolniczo. W odległości około 300m od opracowywanego terenu znajduje się zabudowa mieszkaniowa, wielorodzinną.

2 Struktura funkcjonalna zabudowy i zagospodarowania terenu, określenie podstawowych funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu

Przedmiotem inwestycji jest budowa dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych podzielona na dwa etapy. W każdym etapie realizowany będzie jeden budynek wielorodzinny składający się z czterech kondygnacji nadziemnych. Przewiduje się także, w ramach zagospodarowania terenu, miejsca gromadzenia odpadów stałych, plac zabaw, miejsca postojowe terenowe wraz z innymi elementami zagospodarowania terenu jak mała architektura czy zielen.

2.1 W zakresie inwestycji realizowane będą:

- budynek mieszkalny wielorodzinny, oznaczony jako „A1”, o czterech kondygnacjach nadziemnych (brak kondygnacji podziemnej)
- budynek mieszkalny wielorodzinny, oznaczony jako „A2”, o czterech kondygnacjach nadziemnych (brak kondygnacji podziemnej)
- terenowe miejsca postojowe dla samochodów osobowych,
- ciągi piesze i pieszo-jezdne
- miejsca gromadzenia odpadów stałych w postaci zadaszonych i obudowanych wiat,
- tereny zieleni urządzonej
- plac zabaw
- elementy małej architektury
- prywatne ogrody przynależące do mieszkań na parterze.

2.2 Według odrębnego opracowania przewiduje się realizację:

- przyłącza i sieć instalacji wodociągowej,
- przyłącza i sieć kanalizacji sanitarnej,
- sieć kanalizacji deszczowej,
- przyłącza ciepłownicze,
- przyłącza i sieć instalacji elektroenergetycznej wraz z oświetleniem terenu
- przebudowę drogi publicznej w celu połączenia z drogą wewnętrzną

2.3 Parametry zabudowy

Dla Etapu 1:

TEREN MW1	POWIERZCHNIA [m ²]	UDZIAŁ PROCENTOWY
powierzchnia zabudowy projektowanej	762,61	14,24%
powierzchnia zabudowy istniejącej	0,00	0,00%
miejsce na poj. do gromadzenia odpadów	25,00	0,46%
parkingi	784,00	14,65%
wewnętrzne ciągi pieszo-jezdne	891,68	16,65%
ciągi piesze	240,09	4,49%
pow. biologicznie czynna na terenie	2650,62	49,51%
POWIERZCHNIA OPRACOWANIA -SUMA	5354,00	100%

Dla Etapu 2:

TEREN MW1	POWIERZCHNIA [m ²]	UDZIAŁ PROCENTOWY
powierzchnia zabudowy projektowanej	762,61	15,41%
powierzchnia zabudowy istniejącej	0,00	0,00%
miejsce na poj. do gromadzenia odpadów	25,00	0,50%
parkingi	381,00	7,70%
wewnętrzne ciągi pieszo-jezdne	285,87	5,77%
ciągi piesze	237,78	4,81%
pow. biologicznie czynna na terenie	3254,74	65,81%
POWIERZCHNIA OPRACOWANIA -SUMA	4947,00	100%

Dla całości założenia:

TEREN MW1	POWIERZCHNIA [m ²]	UDZIAŁ PROCENTOWY
powierzchnia zabudowy projektowanej	1525,22	14,81%
powierzchnia zabudowy istniejącej	0,00	0,00%
miejsce na poj. do gromadzenia odpadów	50,00	0,48%
parkingi	1165,00	11,31%
wewnętrzne ciągi pieszo-jezdne	1177,55	11,43%
ciągi piesze	477,87	4,63%
pow. biologicznie czynna na terenie	5905,36	57,34%
POWIERZCHNIA OPRACOWANIA -SUMA	10301,00	100%

Układ budynków i elementów zagospodarowania terenu przedstawiono graficznie na rys. PZT-01 – projekt zagospodarowania terenu.

Układ urbanistyczny

Układ urbanistyczny zakłada budowę dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych w układzie zapewniającym wytworzenie wnętrza dla mieszkańców. Pierwszy z budynków lokalizowany w zbliżeniu do zachodniej granicy, terenu opracowywanego, w ułożeniu zbliżonym do równoległego do granicy działki. Drugi budynek lokalizowany w północno – wschodniej części opracowywanego terenu, zamyka przestrzeń wewnętrzną założenia oraz poprzez odchylenie od osi wschód-zachód otwiera teren na interakcję z (potencjalną) sąsiadującą zabudową. W sercu terenu opracowywanego zaprojektowano część wspólną w postaci zieleni niskiej, wysokiej oraz placu zabaw. Układ komunikacyjny polega na obwodowym przebiegu ciągu pieszo-jezdnego z miejscami postojowymi przy nim oraz z ciągów pieszych penetrujących wewnątrz założenia. Wewnętrzne ciągi pieszo-jezdne połączone są bezpośrednio z drogą publiczną poprzez zjazdy z tej drogi na teren działki 4994/117. Część miejsc postojowych, przeznaczonych do realizacji w drugim etapie, wymaga obsługi z gminnej drogi lokalnej na działce ewidencyjnej nr 4994/116.

Komunikacja wewnętrzna zespołu budynków, zaprojektowana została tak, aby po zakończeniu realizacji całego kwartału (etap1 + 2), nie występowały ślepe zakończenia dróg i sięgaczy.

Projektuje się budynki, które będą realizowane w dwóch etapach. Każdy z etapów może stanowić indywidualną całość.

Projektowane budynki mieszkalne mają kształt zbliżony do prostokąta o wymiarach 50,80m x 18,67m.

Każdy z budynków posiada 4 kondygnacje nadziemne. Wysokość kondygnacji mieszkalnej nie przekracza 3,2m a cały budynek jest kwalifikowany jako niski.

Bryła budynku została zaprojektowana tak aby sprawiał on wrażenie lekkiego i eleganckiego poprzez zastosowanie:

- cofnięcia części ścian zewnętrznych
- zastosowanie ciemnego koloru w pionowych podziałach elewacji
- wprowadzenie dużych i regularnych przeszkleń.

Dachy budynków zaprojektowano jako płaski, pokryty membraną. Kolorystyka budynku została dobrana w stonowanych kolorach – biel, szarość. Wejścia do budynków mieszkalnych zlokalizowane są od strony wewnętrznych dróg dojazdowych co pozwala na zminimalizowanie ilości niezbędnych ciągów pieszych. Wokół budynków zaprojektowano indywidualne ogrody przynależące do lokali mieszkalnych na parterze (po stronie gdzie nie występuje ciąg pieszo-jezdny).

Całość założenia będzie realizowana w dwóch etapach.

Planowana inwestycja jest lokalizowana na terenie oddalonym od najbliższej zabudowy o minimum 100m. Projektowane założenie jest powiązane przestrzennie z otaczającym terenem zarówno w bezpośrednim sąsiedztwie jak i w większej skali. Projektowane obiekty, dzięki swoim gabarytom i geometrii nawiązują do najbliższych istniejących budynków. Dodatkowo proponowane ułożenie budynków na terenie podkreśla ciągi komunikacyjne otaczające teren objęty opracowaniem, a także wskazuje na kwartałową zabudowę opracowywanego terenu oraz działek przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną w najbliższym sąsiedztwie.

3 Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej.

Inwestycja położona na terenie MW1 wg MPZP, na działce nr 4994/117, obejmuje budowę dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych, terenowe miejsca postojowe, miejsca gromadzenia odpadów stałych wraz z zagospodarowaniem terenu. (inwestycja jest podzielona na dwa etapy)

3.1 Ogólne zestawienie parametrów budynku mieszkalnego:

Budynek A1:

Powierzchnia użytkowa mieszkań	1994,70 m ²
Powierzchnia zabudowy	762,61 m ²
Kubatura netto	5 086,48 m ³
Kubatura brutto	9 380,10 m ³
Wysokość	12,30 m
Szerokość kondygnacji nadziemnej	18,67 m
Długość	48,55 m
Liczba kondygnacji nadziemnych	4
Liczba kondygnacji podziemnych	0

Budynek A2:

Powierzchnia użytkowa mieszkań	1994,70 m ²
Powierzchnia zabudowy	762,61 m ²
Kubatura netto	5 086,48 m ³
Kubatura brutto	9 380,10 m ³
Wysokość	12,30 m
Szerokość kondygnacji nadziemnej	18,67 m
Długość	48,55 m
Liczba kondygnacji nadziemnych	4
Liczba kondygnacji podziemnych	0

3.2 Powierzchnia użytkowa i liczba mieszkań:

	DLA CAŁEJ INWESTYCJI
Powierzchnia użytkowa mieszkań	3989,40m²
Liczba mieszkań w dwóch etapach	64

3.3 Bilans miejsc postojowych w obrębie inwestycji mieszkaniowej:

Liczba lokali mieszkalnych	64
Liczba miejsc postojowych na terenie	91
Liczba miejsc postojowych w garażach podziemnych lub indywidualnych	0

Bilans całości założenia wynosi $91/64=1,42$. Ze względu na etapowanie inwestycji, wnioskuje się o wskaźnik na poziomie 1.

3.4 Specyfikacja techniczna obiektów:

BUDYNKI MIESZKALNE	
Konstrukcja	- ściany murowane z trzpieniami żelbetowymi - stropy i stropodachy żelbetowe
Wentylacja	- mieszkania – wentylacja grawitacyjna - pomieszczenia bez okna – wentylacja grawitacyjna - pomieszczenia techniczne -wentylacja co najmniej grawitacyjna, - komórki lokatorskie – wentylacja grawitacyjna
Wyposażenie instalacyjne	- instalacja wody oraz ciepłej wody użytkowej z cyrkulacją, - instalacja kanalizacji sanitarnej, - instalacje energii elektrycznej, - instalacja teletechniczna - instalacja odgromowa - instalacja centralnego ogrzewania

3.5 Media

Woda na potrzeby planowanego przedsięwzięcia dostarczana będzie z miejskiej sieci wodociągowej. Przyłącze do sieci wodociągowej zlokalizowane będzie na zasadach warunków przyłączenia do sieci wydanych przez gestora. Ścieki bytowe będą odprowadzane poprzez przyłącze do miejskiej kanalizacji sanitarnej.

Źródłem ciepła dla dwóch projektowanych budynków będzie miejska sieć ciepłownicza lub indywidualne źródło ciepła zlokalizowane na terenie zainwestowania.

Przyłączenie do sieci elektroenergetycznej.

Woda opadowa zostanie częściowo zagospodarowana na działce i częściowo oddana do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej. Gospodarowanie wodą deszczową polegać będzie na jak najskuteczniejszym jej wykorzystaniu i pozostawieniu na działce. Tereny z warstwą przepuszczalną będą formowane tak, aby woda nie spływała po nich na działki sąsiednie.

3.6 Rozwiązania wpływające na ochronę środowiska:

1. Zewnętrzne przegrody budowlane wszystkich budynków posiadają bardzo dużą izolacyjność cieplną, przewyższającą wymogi dla budownictwa na 2022r
2. Największe okna w salonach mieszkań zabezpieczone przed światłem bezpośrednim poprzez osłaniający je układ balkonów i zadaszeń
3. Maksymalna retencja wód opadowych na terenie działki
4. Nasadzenia dużych gatunków drzew dających ochronę przed nadmiernym nagrzewaniem słońcem
5. Tereny rekreacyjne takie jak place zabaw, miejsca spotkań zostały zaprojektowane w cieniu drzew oraz na nawierzchni przepiękłej dla wód opadowych
6. Oświetlenie wewnętrzne i zewnętrzne zostanie wykonane z energooszczędnych źródeł światła

3.7 Analiza nasłonecznienia pomieszczeń mieszkalnych w dniach równonocy.

Budynek mieszkalny wielorodzinny „A1” zaprojektowano w zbliżeniu do osi północ-południe. W budynku zaprojektowano układ klatkowy z mieszkaniami o ekspozycji wschodniej i zachodniej.

Dla każdego mieszkania został zweryfikowany czas nasłonecznienia, który wynosi co najmniej 3 godziny w dniu równonocy w godzinach 7:00-17:00 zgodnie z paragrafem 60 ROZPORZĄDZENIE MINISTRA INFRASTRUKTURY I BUDOWNICTWA w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

1. Budynek A1:

- Co najmniej jeden pokój mieszkalny, w każdym mieszkaniu w opracowywanym budynku, w dniach równonocy, ma zapewniony czas nasłonecznienia wynoszący co najmniej trzy godziny w godzinach 7:00 – 17:00

Budynek mieszkalny wielorodzinny „A2” zaprojektowano w zbliżeniu do osi wschód – zachód. W budynku zaprojektowano układ klatkowy z mieszkaniami o ekspozycji południowej i północnej.

Dla każdego mieszkania został zweryfikowany czas nasłonecznienia, który wynosi co najmniej 3 godziny w dniu równonocy w godzinach 7:00-17:00 zgodnie z paragrafem 60 ROZPORZĄDZENIE MINISTRA INFRASTRUKTURY I BUDOWNICTWA w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

2. Budynek A2:

- Co najmniej jeden pokój mieszkalny, w każdym mieszkaniu w opracowywanym budynku, w dniach równonocy, ma zapewniony czas nasłonecznienia wynoszący co najmniej trzy godziny w godzinach 7:00 – 17:00

KONCEPCJA URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNA

CZĘŚĆ RYSUNKOWA

Projekt zagospodarowania terenu

Projekt zagospodarowania terenu na mapie zasadniczej, skala 1:500

Koncepcja powiązania przestrzennego na mapie zasadniczej, skala 1:1000

Projekt budynku mieszkalnego wielorodzinnego A1 i A2

Rzut parteru, skala 1:100

Rzut I piętra, skala 1:100

Rzut II piętra, skala 1:100

Rzut III piętra, skala 1:100

Przekrój A-A, skala 1:100

Wizualizacje

Wizualizacje budynku mieszkalnego wielorodzinnego