

**PROJEKT ARCHITEKTONICZNO – BUDOWLANY
BUDOWY ZESPOŁU 20 DOMÓW JEDNORODZINNYCH W ZABUDOWIE BLIŹNIACZEJ
WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU**

❖ LOKALIZACJA:

Nowa Dęba gm. Nowa Dęba, działki nr 6/3-6/11, 796/2,796/3,
obręb : 182004_4.003 Nowa Dęba, 182004.0001 Dęba

❖ INWESTOR:

JH Development sp. z o.o. spółka komandytowa,
05-090 Podolszyn Nowy, ul. Długa 2

❖ PROJEKTANT GENERALNY:

atelier7architektura gnich, ul. Wilcza 72 lok. E, 00-670 Warszawa

- ❖ Branża Projektant, imiona i nazwiska projektantów opracowujących wszystkie części projektu budowlanego, wraz z określeniem zakresu ich opracowania, specjalności i numeru posiadanych uprawnień budowlanych:

ARCHITEKTURA: arch. Marcin Gnich, nr upr. MA/044/2015

KONSTRUKCJA: mgr inż. Tadeusz Cybulski, nr upr. St-458/79

INST. SANITARNE i GAZOWE: tech. Jadwiga Gąsiorek, nr upr. St-258/88

INST. ELEKTRYCZNE: mgr. inż. Leszek Sujata, nr upr. OPL/1197/PWBE/15

❖ OŚWIADCZENIE

ZGODNIE Z ARTYKUŁEM 20 UST. 4 USTAWY PRAWO BUDOWLANE OŚWIADCZAM, ŻE
W/W PROJEKT BUDOWLANY ZOSTAŁ WYKONANY ZGODNIE Z ZASADAMI WIEDZY
TECHNICZNEJ ORAZ OBOWIĄZUJĄCYMI PRZEPISAMI, NORMAMI I JEST KOMPLETNY
Z PUNKTU WIDZENIA CELU, KTÓREMU MA SŁUŻYĆ.

Projektant:

arch. Marcin Gnich, nr upr. MA/044/2015

1. Projekt zagospodarowania terenu

1.1 Część opisowa

1.1.1. Przedmiot inwestycji

Przedmiotem inwestycji jest budowa zespołu 20 budynków mieszkalnych, jednorodzinnych W Nowej Dębie na działkach nr 6/3-6/11, 796/2,796/3 wraz z infrastrukturą: drogą, chodnikami, śmietnikami.

Projekty sieci zewnętrznych, przyłączy będą uwzględnione w odrębnym opracowaniu i przedstawione w trybie zgłoszenia po uprzednim uzgodnieniu ZUD.

1.1.2. Istniejący stan zagospodarowania działki

Teren działki jest niezabudowany. Różnice w poziomie terenu dla całej działki wynoszą do około półtora metra.

Od zachodu teren inwestycji graniczy z pasem drogowym drogi gminnej (ul. Wczasowa)

Od południa otoczenie stanowi luźna zabudowa podmiejska w bezpośrednim sąsiedztwie drogi gminnej (ul. Kilińskiego)

Od strony wschodniej i północnej teren inwestycji graniczy z działkami budowlanymi, częściowo zabudowanymi.

Poziom wód gruntowych wg badań gruntowych załączonych do projektu budowlanego.

1.1.3. Projektowane zagospodarowanie działki

Na działce zaprojektowano drogę wewnętrzną z wjazdem od ulicy Wczasowej, która zapewnia dojazd i dostęp do domów jednorodzinnych, zgodnie z wymogami Decyzji o Warunkach Zabudowy Nr GPN.6730.1 16.2012. Szerokość drogi w liniach rozgraniczających nie przekracza 7m. Przygotowywany jest również projekt dołączenia drogi wewnętrznej do drogi gminnej Kilińskiego co zapewni przejezdność bez zawracania. Działka od strony zachodniej i południowej częściowo pozostaje niezabudowana, z uwagi na zachowanie nieprzekraczalnej odległości zabudowy od ulicy Kilińskiego i Wczasowej. Na tym obszarze projektuje się niezbędną infrastrukturę do obsługi osiedla (tj. zbiornik odparowujący kanalizacji deszczowej oraz przepompownię kanalizacji sanitarnej, parking oraz teren rekreacyjny. Pozostałe część działki, zostaną zabudowane domami jednorodzinными, w zabudowie bliźniaczej, zlokalizowanymi w odległości min. 5m od granicy z drogą wewnętrzną. Powierzchnia zabudowy każdego z domów nie przekracza 80m². W pasie drogi wewnętrznej i chodnika będą zlokalizowane instalacje wodno-kanalizacyjne, gazowe i elektryczne. oraz przyłącza do szafek przyłączeniowych.

Na działkach przewiduje się zieleń niską oraz nasadzenia drzew (wg odrębnego opracowania).

Projektowane ukształtowanie terenu ma na celu niwelacją istniejącego obniżenia terenu w środkowej części działki. Projektowana rzeźba terenu wg rysunku planu zagospodarowania terenu. Teren działki będzie ogrodzony.

Domy jednorodzinne będą zlokalizowane wzdłuż drogi (ulicy) wewnętrznej w regularnych odstępach, od strony ulicy przed budynkami oraz w garażu będą miejsca parkingowe. Na terenie inwestycji nie przewiduje się ogrodzeń wewnętrznych, zarówno pomiędzy poszczególnymi domami jak i od strony ulicy wewnętrznej. Śmietniki oraz szafki przyłączeniowe zaprojektowano w linii rozgraniczającej ulicy wewnętrznej w formie wiat.

Wszystkie nowo projektowane budynki spełniają zapisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2004r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Bilans parkingowy dla projektowanej inwestycji:

Razem na terenie miejsc postojowych – 40, w tym 20 w garażach i 20 na terenie działek i parkingu.

1.1.4. Zestawienie powierzchni zagospodarowania działki

- ✓ łączna powierzchnia działek (6/3 - 6/11, 796/2, 796/3) - 9055,6 m² (100,00 %)
- ✓ powierzchnia zabudowy - 1337,8 m² (14,8%)
- ✓ teren utwardzony (jezdny+pieszy) - 2291,5 m² (25,3 %)
- ✓ teren biologicznie czynny (min 40%) - 5426,3 m² (59,9 %)
- ✓ powierzchnia całkowita - 2767,8 m²
- ✓ wskaźnik intensywności zabudowy (maks. 0,3) - 0,3

1.1.5. Informacja o wpisie do rejestru zabytków oraz czy podlegają ochronie na podstawie miejscowego planu.

Nie dotyczy nowoprojektowanych budynków.

1.1.6. Informacja o wpływie eksploatacji górniczej na działkę

Działka jest położona poza wszelkim wpływem eksploatacji górniczej.

1.1.7. Informacja o zagrożeniach inwestycji dla środowiska oraz higieny i zdrowia ludzi.

Projektowana inwestycja nie stwarza zagrożenia dla środowiska oraz higieny i zdrowia ludzi.

Odpady stałe będą przechowywane w śmietnikach, śmietniki są umieszczone przed budynkami.

Odpady stałe będą odbierany przez służby miejskie, na podstawie indywidualnych umów.

1.1.8. Inne konieczne dane wynikające ze specyfikacją, i charakteru oraz stopniem skomplikowania obiektu budowlanego lub robót budowlanych.

Nie występują inne konieczne dane wynikające ze specyfikacją, charakterem oraz stopniem skomplikowania obiektu budowlanego lub robót budowlanych.

Projektant arch. Marcin Gnich, nr upr. MA/044/2015

2. Projekt architektoniczno-budowlany

2.1 Część opisowa

2.1.1. Przeznaczenie i program użytkowy obiektu budowlanego oraz charakterystyczne parametry techniczne.

Zespół budynków Nowa Dęba to niskie kameralne budynki jednorodzinne, z dwoma lokalami mieszkalnymi, dwukondygnacyjne z tarasami. Budynki o nowoczesnej, prostej architekturze są niepodpiwniczone, posiadają dachy ze spadkiem, ukryte za attyką. Kolorystyka : tynk biel + antracyt w różnej konfiguracji (w zależności od wariantu budynku). Poziom podłogi posadowiony 32 cm powyżej poziomu terenu. Każdy z dwóch wydzielonych lokali w domu ma osobne wejście. Wszystkie parametry zgodne z wytycznymi wydanej decyzji o warunkach zabudowy.

Budynek typ Q3.2 i typ Q3.3

Poziomy posadowienia parteru – 0,00= od +168,27 do +168,48m npm (zgodnie z rzędną oznaczoną na rzucie planu zagospodarowania).

Wysokość budynku – 6,80m od poziomu parteru.

Poziom najwyższego punktu budynku – 7,21m od poziomu parteru.

2.1.2 Forma architektoniczna i funkcja obiektu budowlanego

Budynki Q3.2,Q3.3 mają formę prostopadłościennych nowoczesnych brył. Budynki są niepodpiwniczone, posiadają dachy ze spadkiem powyżej 5%. Każdy dach ma trzy połacie ze spadkiem ku zewnętrznej ścianie szczytowej. Prosta bryła budynków z zastosowaniem tradycyjnych materiałów wykończeniowych - tynk.

Budynki mieszkalne położone są prostopadle do wewnętrznej ulicy przebiegającej wzdłuż całego terenu osiedla, tworząc harmonijną zwartą całość.

Dach pokryty papą bitumiczną. Od strony ogrodowej każdy budynek posiada taras drewniany ażurowy wykończony deskami.

2.1.3. Rozwiązania zasadniczych elementów wyposażenia budowlano- instalacyjnego

Fundamenty

2 typy posadowienie budynku:

- a) na żelbetowych, monolitycznych ławach wysokości 40cm.m. Rzędna posadowienia -1,30 m w stosunku do zera budynku
- b) na żelbetowej, monolitycznej płycie wysokości 40cm. Rzędna posadowienia -1,30 m w stosunku do zera budynku

Ściany fundamentowe murowane z bloczków betonowych z wieńcem żelbetowym lub żelbetowe (wg rysunków części konstrukcyjnej projektu budowlanego, tom konstrukcja).

Stropy

Stropy zaprojektowano jako monolityczne, żelbetowe. Płyta nad parterem ma grubość 16 cm, płyta nad piętrem - 18 cm, zgodnie z projektem konstrukcji.

Ściany

Budynki zaprojektowano w konstrukcji tradycyjnej murowanej. Ściany fundamentowe murowane z bloczków betonowych z wieńcem żelbetowym lub żelbetowe wylewane.

Ściany nośne zewnętrzne (SZ1) z pustaków ceramicznych UNI (188mm x 250mm x 220mm) lub zbieżnych, oraz wewnętrzne między segmentowe (SW1): z pustaków ceramicznych UNI (188mm x 250mm x 220mm) lub zbieżnych

Ścianki działowe (SW2) np. pustak z betonu komórkowego (60mm x 590mm x 240mm) lub zbieżny np. poro term.

Wykończenie ścian wewnętrznych - tynk cienkowarstwowy cementowo - wapienny, kolor biały.

Kominy

Kominy spalinowe/ dymowe / wentylacyjne zaprojektowano jako murowane z pustaków wentylacyjnych np. HOCH lub zbieżne.

Słup

W attyce są wylewane słupki żelbetowe 19 cm x 19 cm łączące wieńiec płyty stropowej nad piętrzem z wieńcem opaskowym wieńczącym attykę.

Nadproża

Nadproża żelbetowe wylewane razem z płytą stropową lub nad mniejszymi otworami – nadproża prefabrykowane

W ścianie wewnętrznych zaprojektowano nadproża prefabrykowane.

Dach

Dach o nachyleniu od 5% do 6,8 %. Spadki wyrobione w deskowaniu. Pokrycie dachu z papy wierzchniego krycia.

Ślusarka i stolarka okienna i drzwiowa

Stolarka okienna PCV w kolorze antracyt / grafit, pięciokomorowe.

Parapety zewnętrzne stalowe w kolorze zbieżnym z kolorem stolarki okiennej.

Drzwi zewnętrzne antywłamaniowe kolor wg elewacji, wewnętrzne drewniane, kolor zewnętrzny: naturalne drewno.

Wykończenie podłóg

Na podłogach wylewka betonowa, wykończenie w gestii docelowego Inwestora.

Wykończenie zewnętrzne

Elewacje wykończone tynkiem w kolorze białym. Na elewacji na parterze, oraz w małych powierzchniach piętra w zależności od wykończenia i typu budynku (rysunki elewacji) będą elementy z ciemniejszego tynku

Przegrody między i przy elewacjach budynku wykończone są drewnem (modrzew/sosna) z elementami stalowymi.

Taras

Wykończenie tarasu, płytki tarasowe, ze spadkiem od budynku.

Otoczenie budynku

Podstawowym materiałem wykończeniowym nawierzchni zewnętrznych jest kostka betonowa (grub. 6cm) wg planu zagospodarowania dla poszczególnych działek.

Pomieszczenie na odpady stałe (śmietnik)

Wiata śmietnikowa wykonana z bloczków betonowych lub cegły ceramicznej szer. 12cm, tynkowana, w kolorze białym, zadaszenie kryte ocynkowaną blachą falistą ze spadkiem.

2.1.4 Rozwiązania zasadniczych elementów wyposażenia budowlano- instalacyjnego Instalacja centralnego ogrzewania

Źródłem ciepła dla instalacji c.o. i c.wu. będzie wiszący kocioł kondensacyjny gazowy zlokalizowany w pomieszczeniu kuchni na parterze.

Grzejniki stalowe płytowe np. PURMO TYP CV22 I CV33 ,w łazienkach, drabinkowe np. PURMO TYP SANTORINI z grzałką elektryczną .

Instalacja wodna

Budynki będą zasilane w wodę z dwóch kierunków tj. z wodociągu gminnego Dn100 od strony ul. Wczasowej i ul Kilińskiego Dn80mm. Połączenie poprzez projektowany wodociąg D110mm osiedlowy w układzie pierścieniowym.

W budynkach pomiar wody będzie odbywał się w garażach. Ciepła woda o temp. 60°C przygotowana będzie w wiszącym kotle kondensacyjny o mocy cieplnej 5,6–20,50 kW ze zintegrowanym podgrzewaczem ciepłej wody o pojemności V=50l. Instalacja umożliwia podgrzewanie wody do 70 C w celu przeprowadzenia okresowej dezynfekcji termicznej przewodów ciepłej wody.

Doprowadzenie c.w. przewiduje się do: wanny, umywalk i zlewozmywaka.

Instalację zaprojektowano jako jednostrefową z rozdziałem dolnym z cyrkulacją poziomą i pionową wymuszoną.

Kanalizacja sanitarna

Ścieki sanitarne z projektowanych budynków będą odprowadzone przyłączami $\varnothing 160$ PVCu do kanału sanitarnego $\varnothing 200$ w ul Kilińskiego poprzez projektowany kanał osiedlowy $\varnothing 200$ mm grawitacyjno- tłoczny z pompownią ścieków sanitarnych oraz rurociągiem tłocznym do studni rozprężnej z włączeniem do proj. studni na przewodzie kanalizacji sanitarnej $\varnothing 200$ mm w ul. Kilińskiego.

Instalacja elektryczna

W budynku zaprojektowano tablicę elektryczną TM zasilaną ze złącza kablowo-pomiarowego zlokalizowanego w granicy działki. Układ pomiarowy 3-fazowy. Wewnętrzna linia zasilająca od złącza ZK do tablicy zasilającej zostanie poprowadzona w ziemi i wykonana kablem typu YKY 5x10 mm². Instalacja odgromowa wg części elektrycznej opracowania.

Należy zastosować osprzęt elektryczny podtynkowy. Wszystkie gniazda ze stykiem ochronnym.

Osprzęt instalacyjny:

- w kuchniach, łazienkach i na tarasie osprzęt o podwyższonym stopniu ochrony (IP44), bryzgoszczelne – gniazda wtyczkowe z klapką;

2.1.5. Charakterystyka energetyczna budynku

Charakterystyka energetyczna budynków wg projektów branżowych.

Izolacyjność cieplna przegród budowlanych oraz otworów okiennych i drzwiowych spełnia wymagania Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

2.1.6. Analiza alternatywnych źródeł energii

Teren inwestycji zasilany będzie za pomocą gazu i prądu. Na chwilę obecną nie ma możliwości rezygnacji z konwencjonalnych źródeł energii na rzecz alternatywnych, ponieważ jest to nieopłacalne. W przyszłości istnieje możliwość wykorzystania energii słonecznej (panele fotowoltaiczne i kolektory słoneczne).

2.1.7. Dane techniczne obiektu budowlanego charakteryzujące wpływ obiektu budowlanego na środowisko i jego wykorzystywanie oraz na zdrowie ludzi i obiekty sąsiednie

Projektowana inwestycja nie ma negatywnego wpływu na środowisko i jego wykorzystanie oraz na zdrowie i obiekty sąsiednie. Inwestycja będzie realizowana bez naruszania interesów osób trzecich.

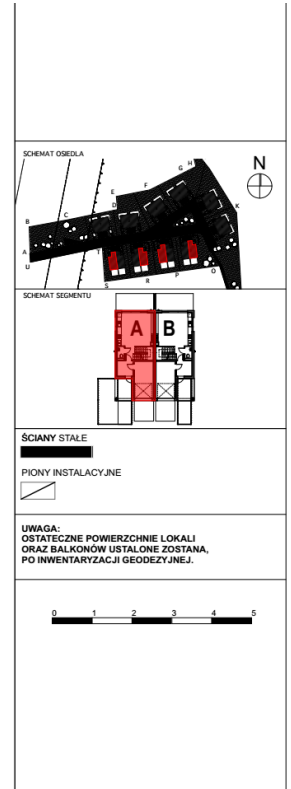
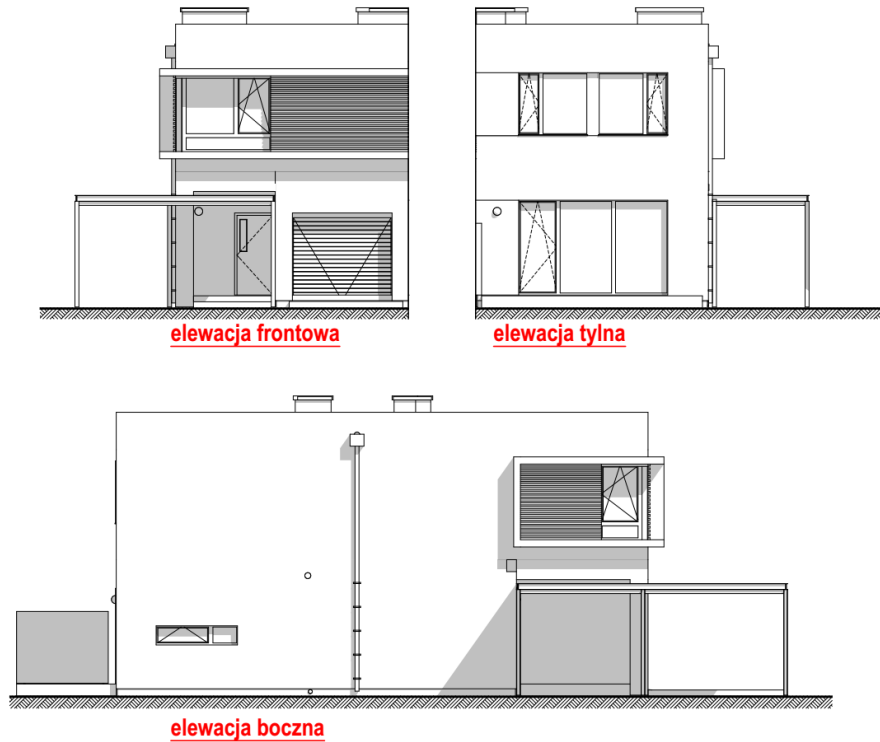
2.1.8. Warunki ochrony przeciwpożarowej

Budynki są budynkami niskimi, nie posiadającym stref pożarowych.

2.2 CZĘŚĆ RYSUNKOWA

BUDYNEK TYP Q 3.2

Elewacje

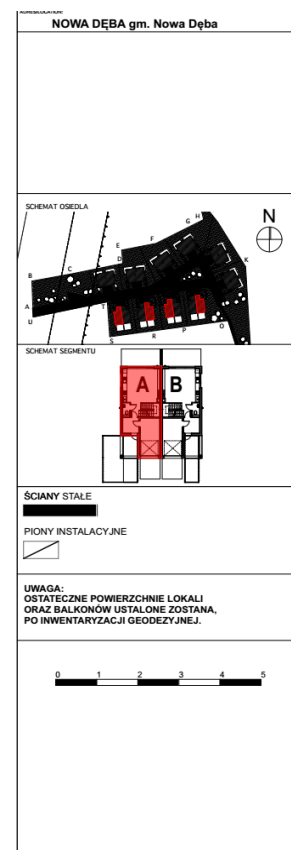


Przekroje budynków i zestawienie pomieszczeń

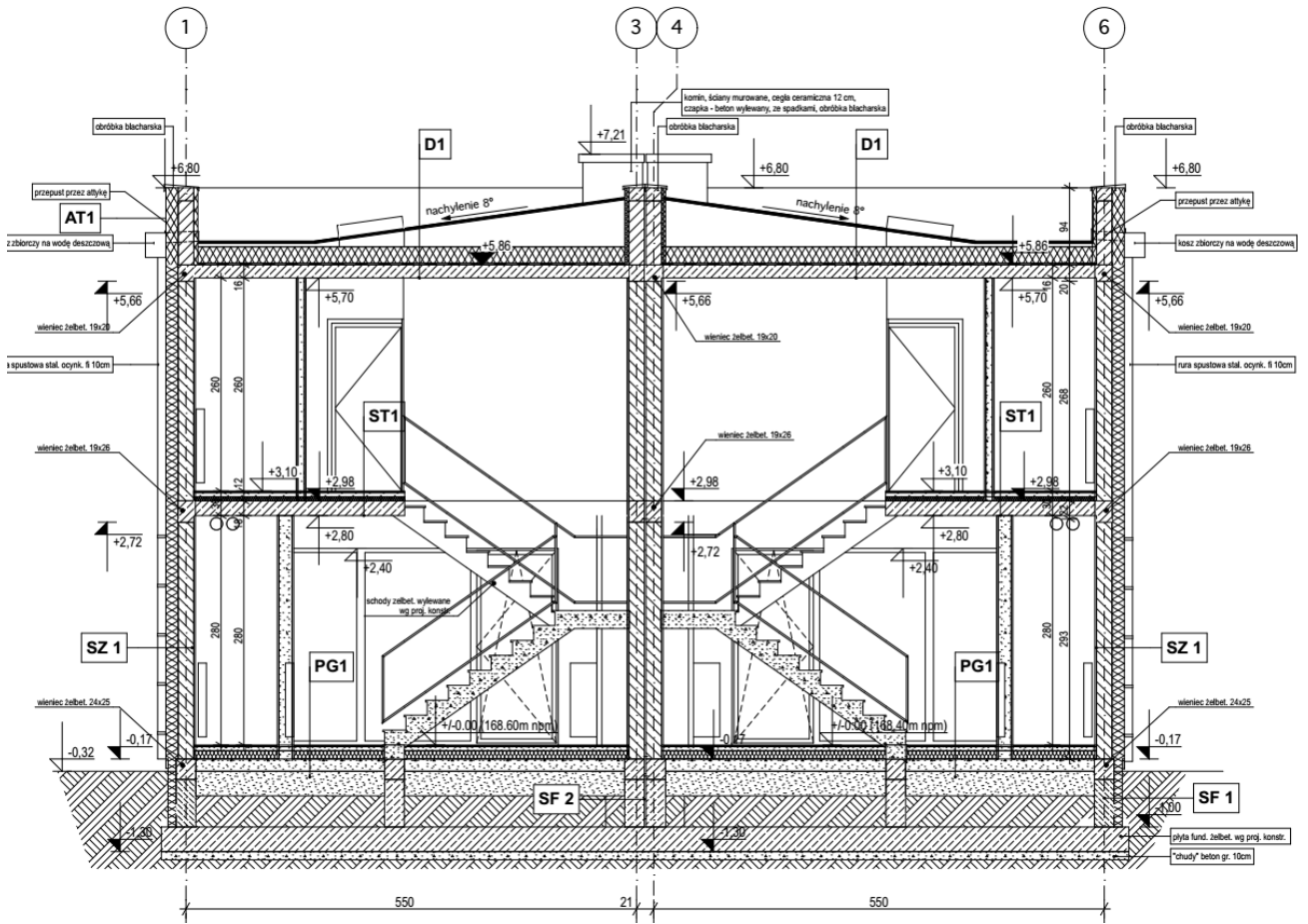


Zestawienie Pomieszczeń 3.2 A		
Kondygnacja	Nazwa strefy	Powierzchnia
Parter	garaz	15,42
Parter	hol	8,30
Parter	przedsiónek	5,11
Parter	salon z aneksem kuch.	25,75
Parter	wc	1,71
		56,29 m ²
Piętro +1	garderoba	2,34
Piętro +1	hol	6,02
Piętro +1	porządk.	3,32
Piętro +1	syppialnia 1	18,55
Piętro +1	syppialnia 2	12,43
Piętro +1	syppialnia 3	9,80
Piętro +1	łazienka	4,62
		57,08 m ²
		113,37 m ²

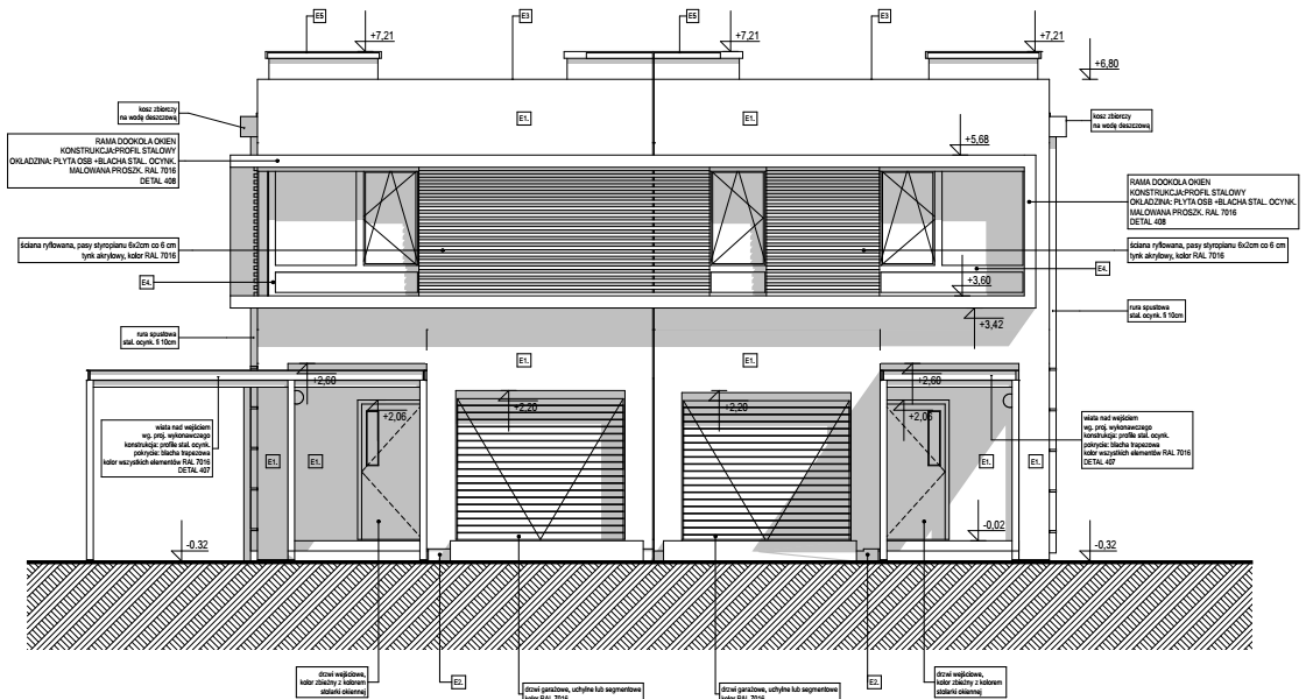
Zestawienie Powierzchni Tarasu 3.2 A		
Nazwa strefy	Powierzchnia	
taras	13,88	
	13,88 m ²	



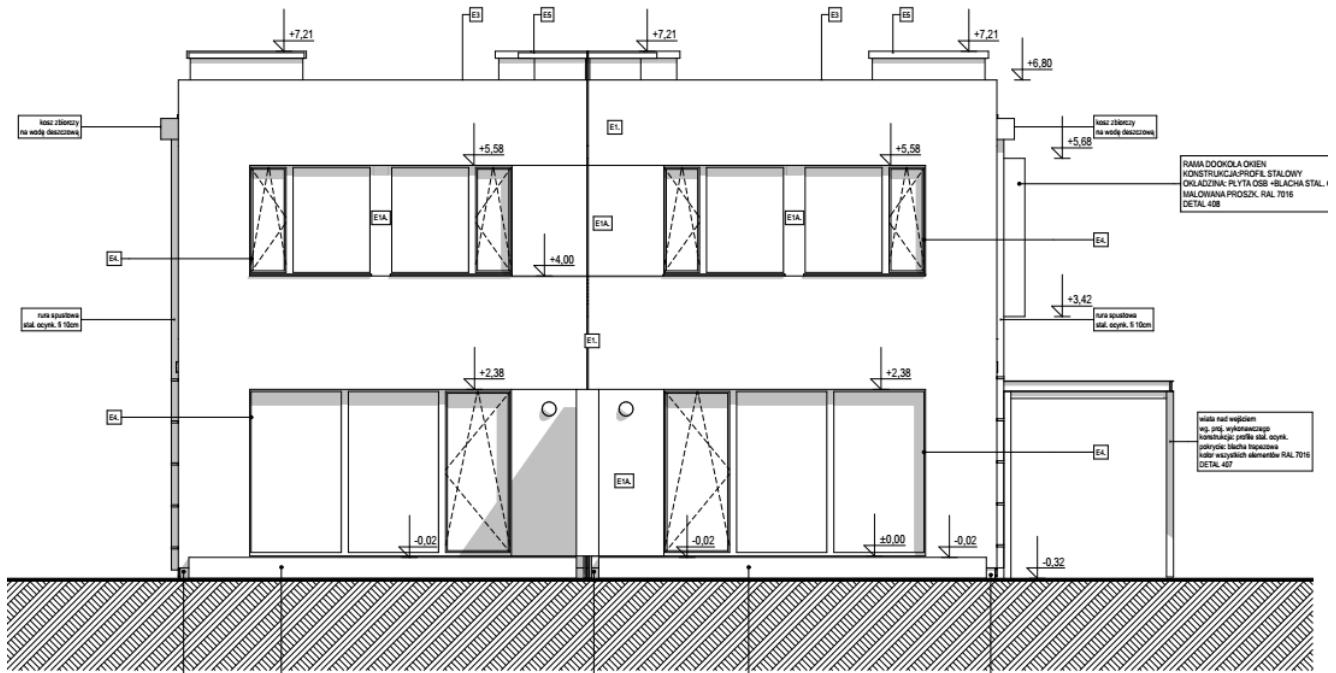
Przekrój A-A



Elevacja frontowa

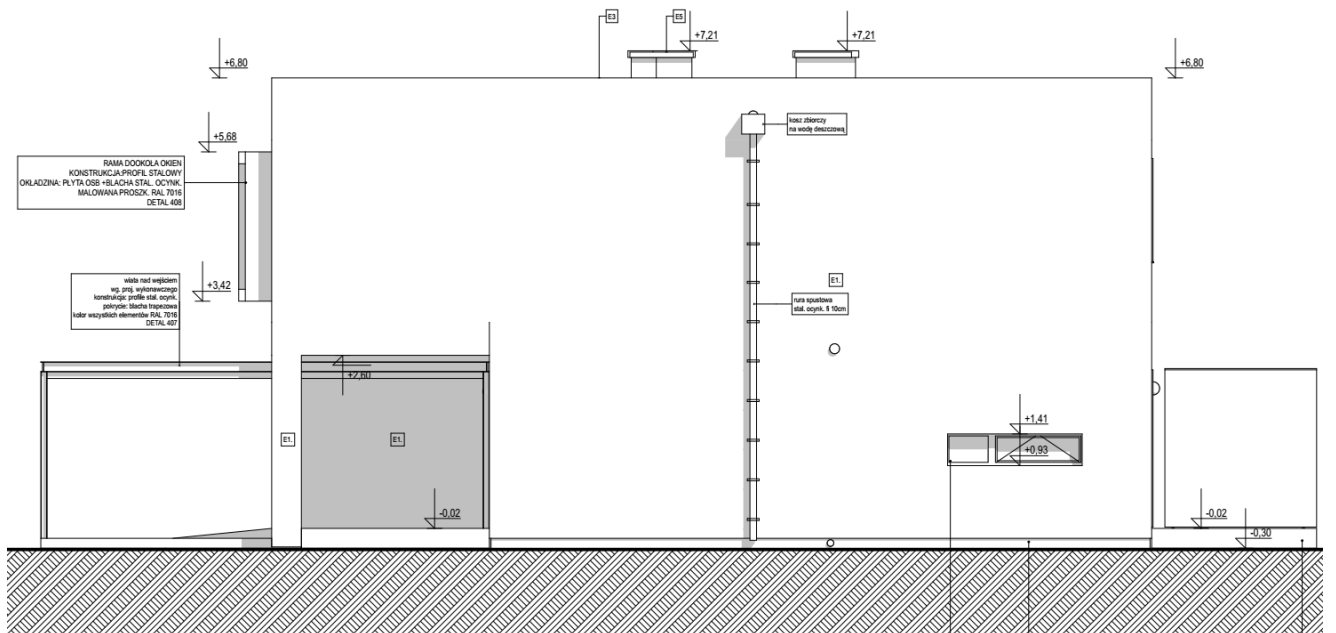


Elewacja ogrodowa

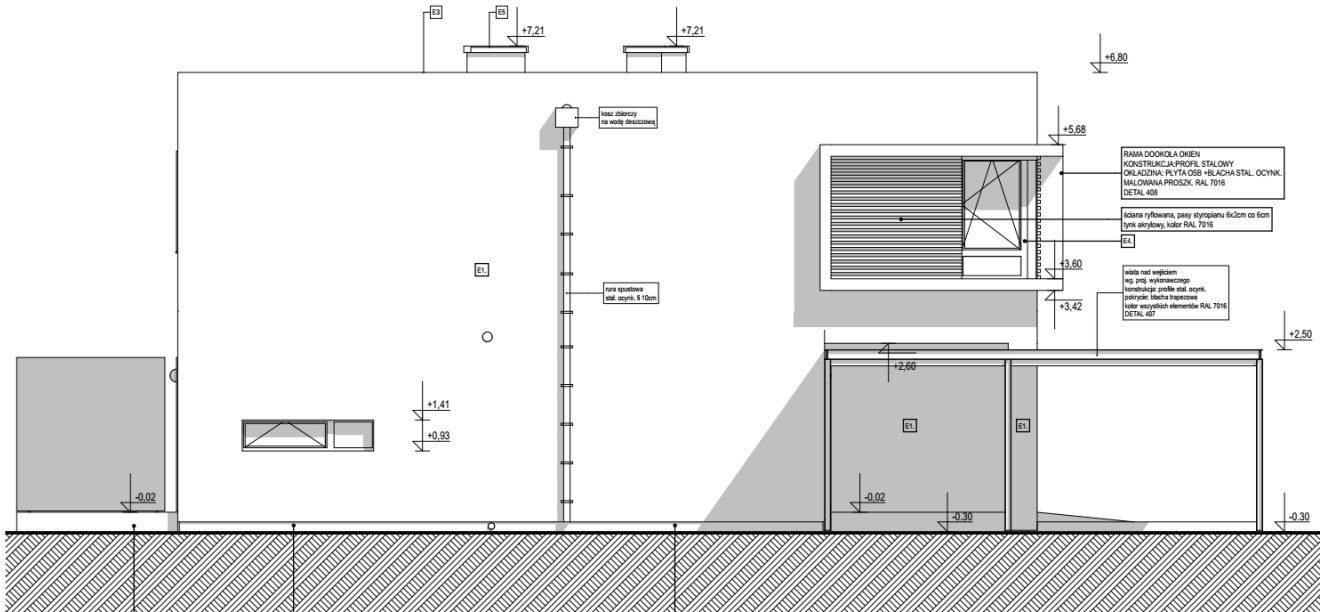


- E1 - tynk akrylowy, faktura kasza o grubości ziarna 1,5mm barwiony w masie, kolor RAL 9003
- E1a - tynk akrylowy, faktura kasza o grubości ziarna 1,5mm barwiony w masie, kolor RAL 7016
- E2 - cokół - tynk mozaikowy, wodoodporny, kolor RAL 7016.
- E3 - obróbka blacharska, blacha cynkowo - tytanowa łączona na rąbek stojący, według rozwiązań systemowych.
- E4 - stolarka okienna, PCV, kolor grafit/antracyt, szklenie jednokomorowe 1,3 W/m²
- E5 - komin, ściany murowane, cegła ceramiczna 12 cm, czapka - beton wylewany, ze spadkami, obróbka blacharska, tynk akrylowy

Elewacja boczna A-8

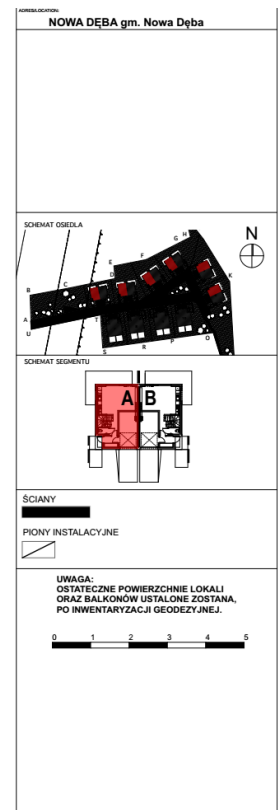
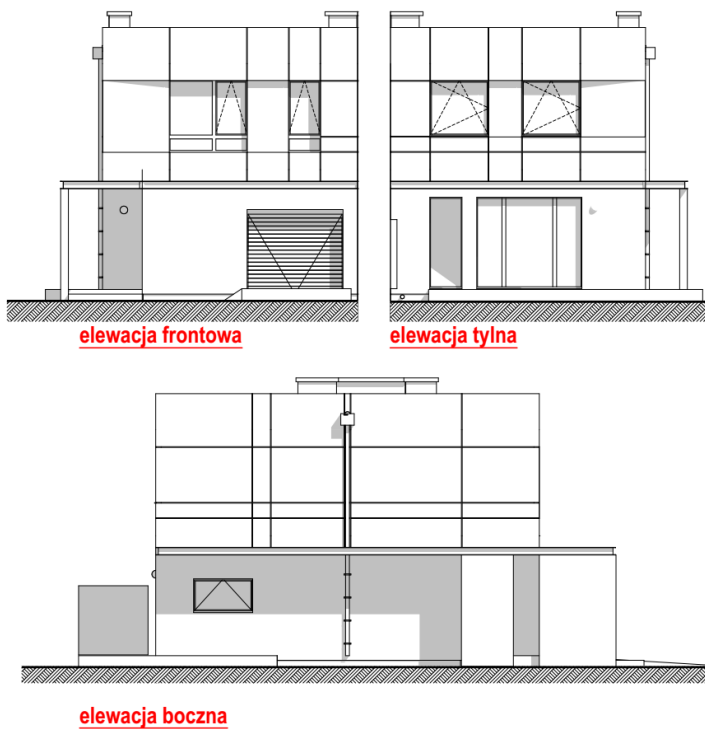


Elewacja boczna A-9

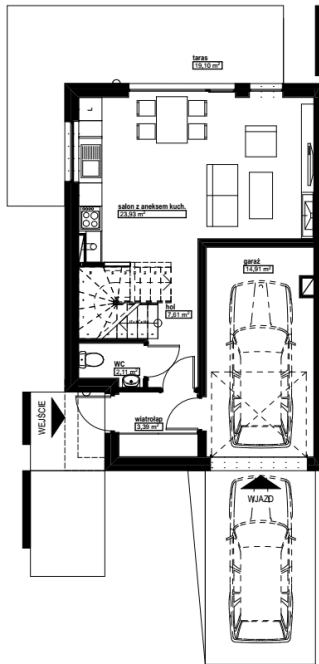


BUDYNEK TYP Q 3.3

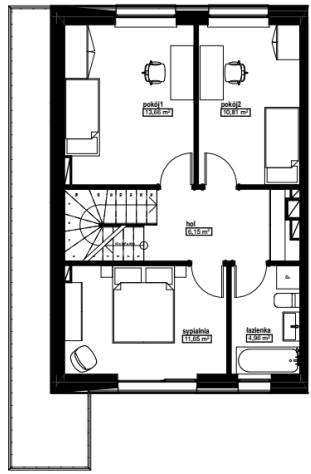
Elewacje



Przekroje budynków i zestawienie pomieszczeń



PARTER



PIĘTRO +1

Zestawienie Pomieszczeń 3.3A		
Kondygnacja	Nazwa strefy	Powierzchnia
Parter	WC	2,11
Parter	garaż	14,07
Parter	hol	7,61
Parter	salon z aneksem kuch.	23,93
Parter	wiatrołap	3,39
		51,95 m²
Piętro +1	hol	6,15
Piętro +1	pokój1	13,66
Piętro +1	pokój2	10,81
Piętro +1	sypialnia	11,65
Piętro +1	łazienka	4,96
		47,23 m²
		99,18 m²

Zestawienie Powierzchni Tarasu 3.3A	
Nazwa strefy	Powierzchnia
taras	19,10
	19,10 m²

OWERS/OWERS
NOWA DEBA gm. Nowa Dęba

SCHEMAT OŚCIEŻLA

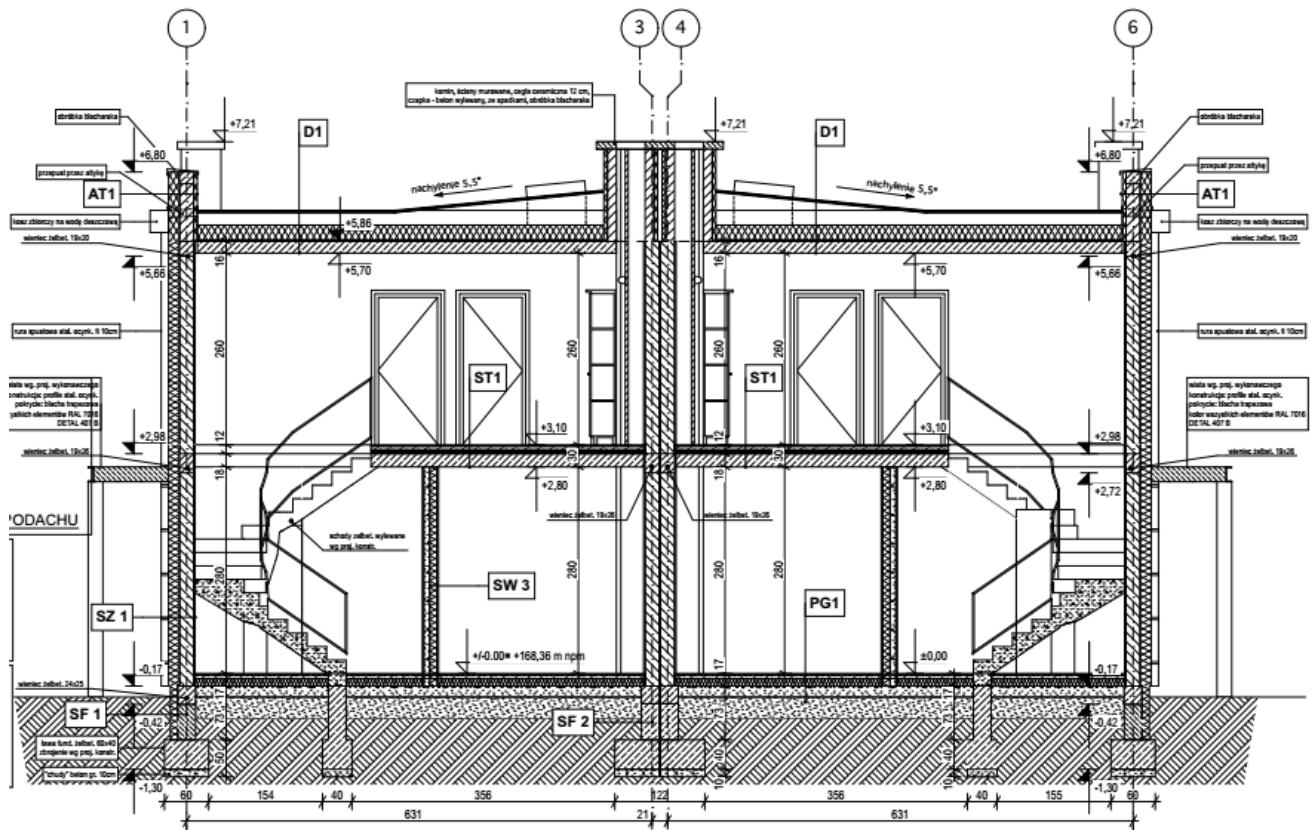
SCHEMAT SEGMENTU

SCIANY

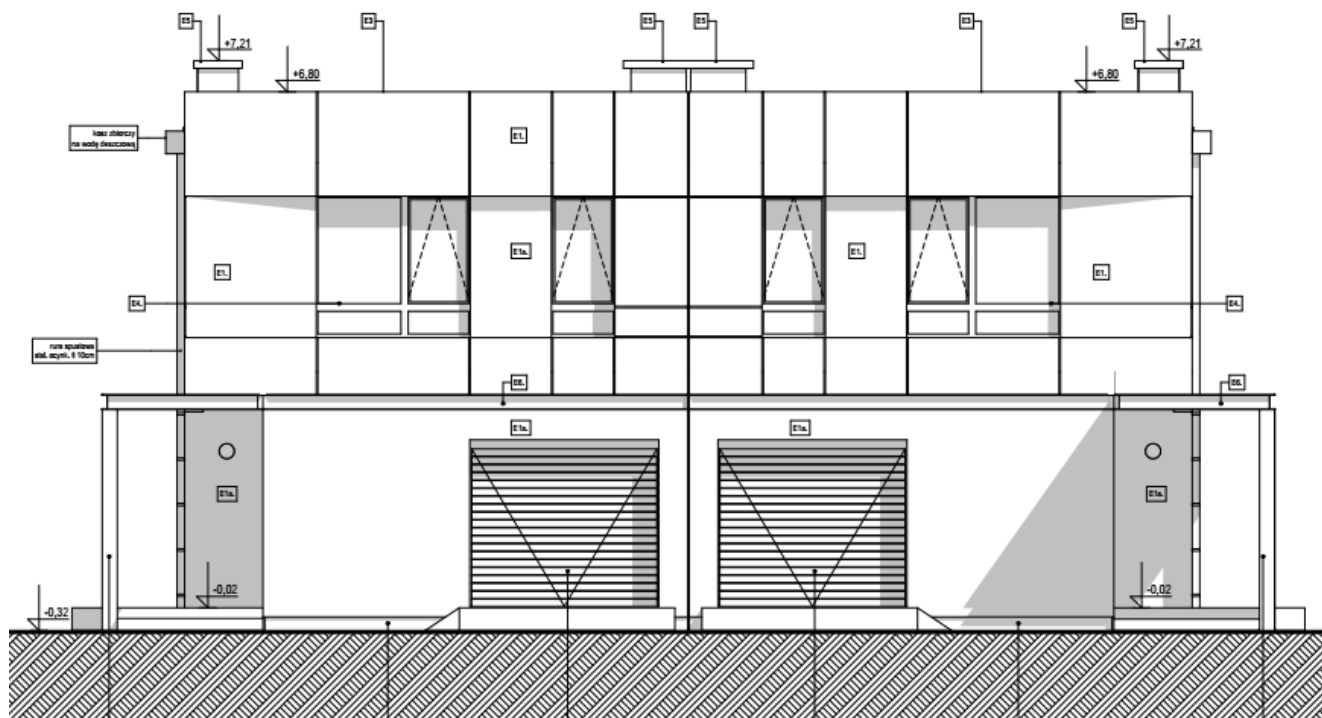
PIŃONY INSTALACYJNE

UWAGA: OSTATYCZNE POWIERZCHNIE LOKALI ORAZ BALKONÓW USTALONE ZOSTAŁY PO INWENTARYZACJI GEODEZYJNEJ.

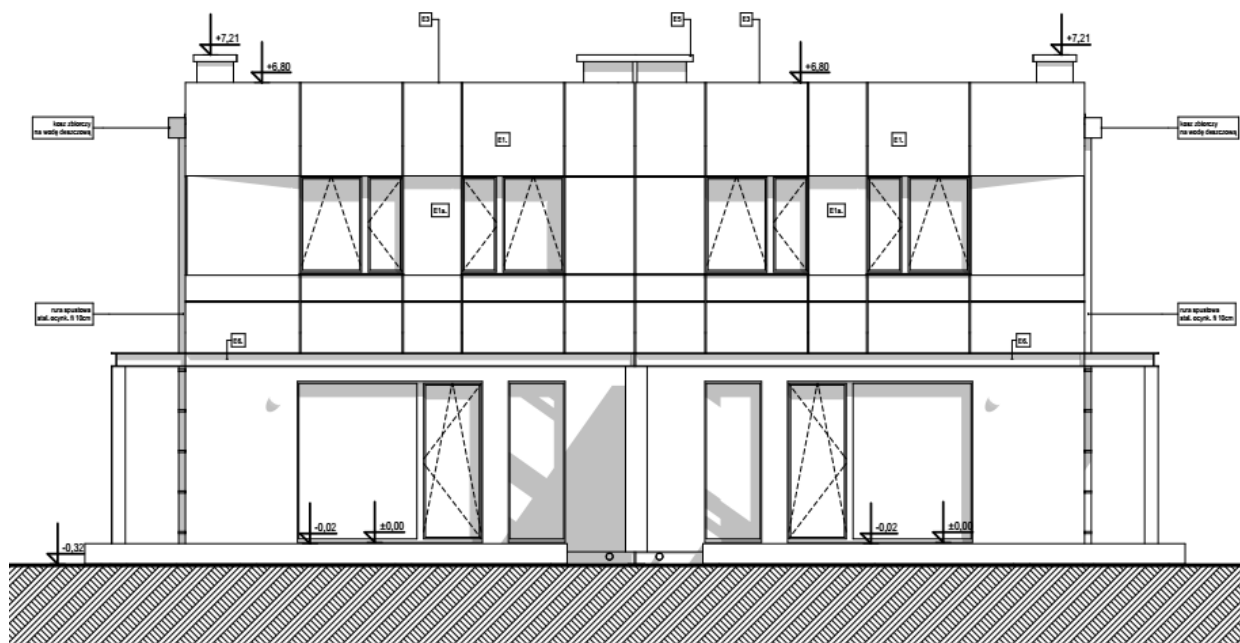
Przekrój A-A



Elewacja frontowa

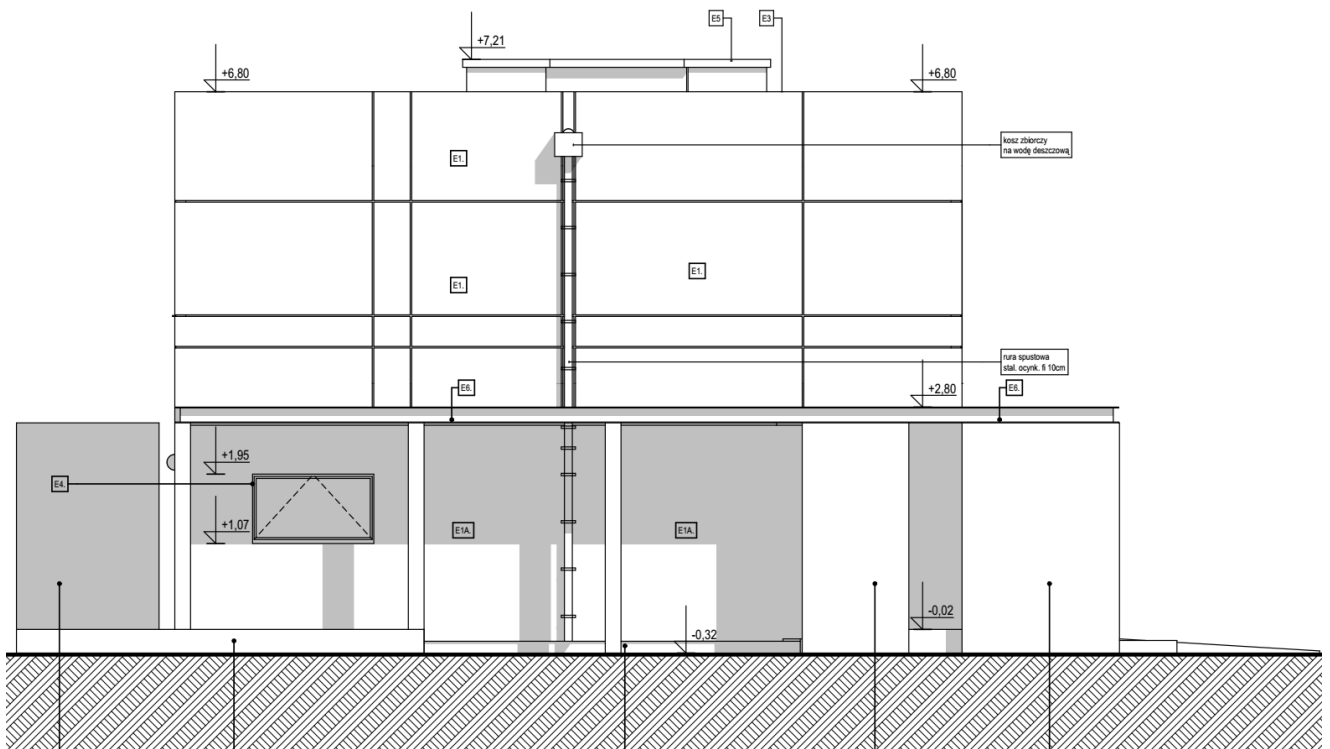


Elewacja ogrodowa

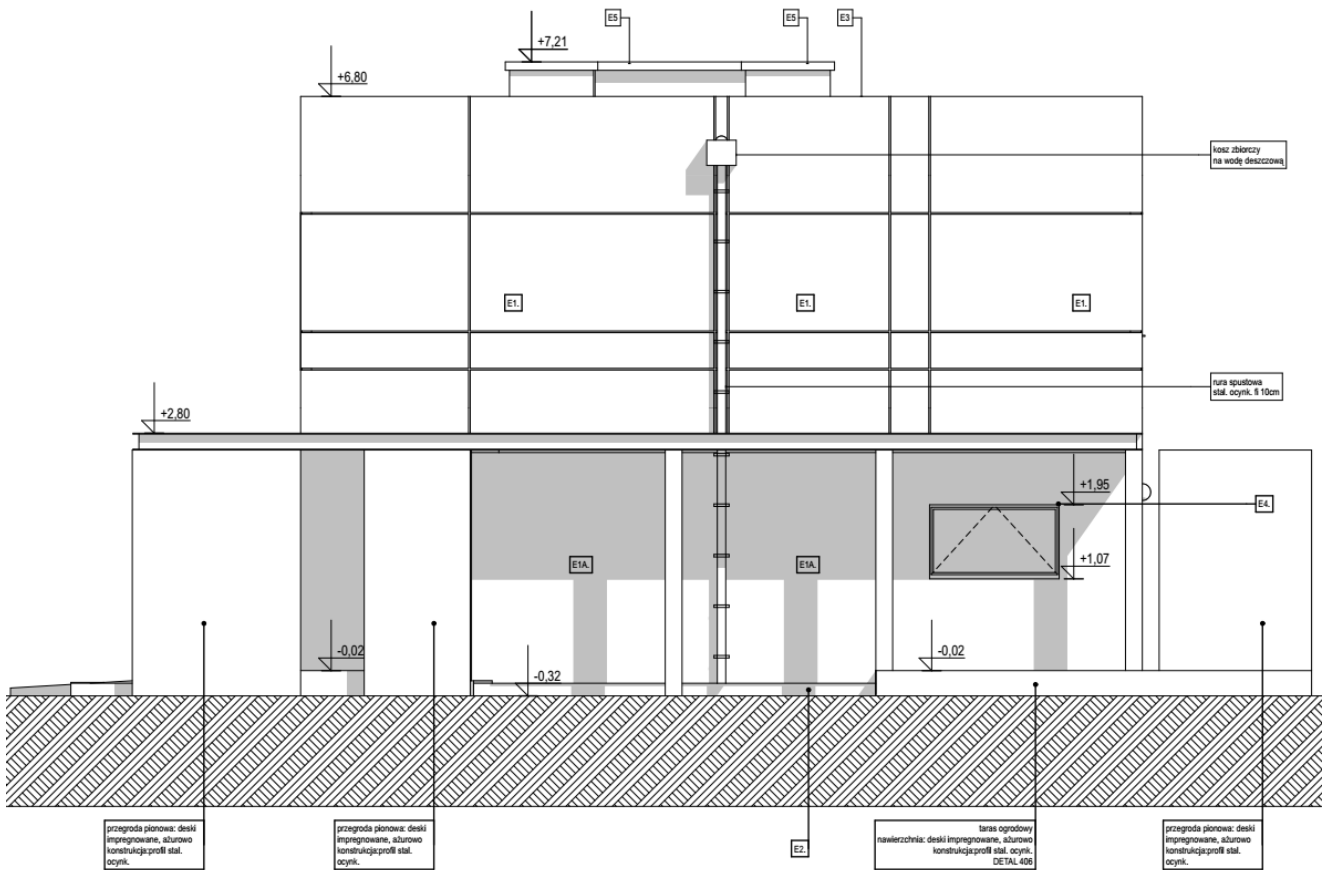


- E1. - tynk akrylowy, faktura kasza o grubości ziarna 1,5mm barwiony w masie, kolor RAL 9003
- E1a. - tynk akrylowy, faktura kasza o grubości ziarna 1,5mm barwiony w masie, kolor RAL 7016
- E2. - cokół - tynk mozaikowy, wodoodporny, kolor RAL 7016.
- E3. - obróbka blacharska, blacha cynkowo - tytanowa łączona na rąbek stojący, według rozwiązań systemowych.
- E4. - stolarka okienna, PCV, kolor grafit/antracyt, szklenie jednokomorowe 1,3 W/m²
- E5. - komin, ściany murowane, cegła ceramiczna 12 cm, czapka - beton wylewany, ze spadkami, obróbka blacharska, tynk akrylowy
- E6. - obróbka blacharska /konstrukcja zadaszenia kolor RAL 7016

Elewacja boczna A-8



Elewacja boczna A-9



2.3 ZESTAWIENIE POWIERZCHNI DLA POSZCZEGÓLNYCH BUDYNKÓW

Zabudowa bliźniacza, każdy budynek ma dwa lokale mieszkalne

BUDYNEK typ Q3.2

Powierzchnia zabudowy.....	141,10 m ²
Powierzchnia użytkowa.....	226,74 m ²² (229,0m ²)
Powierzchnia całkowita.....	298,80 m ²
Wysokość	6,80 m (7,21m)
Kubatura	1072,36 m ³
ILOŚĆ BUDYNKÓW Q3.2 NA OSIEDLU.....	4

BUDYNEK typ Q3.3

Powierzchnia zabudowy.....	128,90 m ²
Powierzchnia użytkowa.....	198,36 m ² (203,0m ²)
Powierzchnia całkowita.....	261,10m ²
Wysokość	6,80 m (7,21m)
Kubatura.....	905,76 m ³
ILOŚĆ BUDYNKÓW Q3.3 NA OSIEDLU.....	6

PROJEKT ZAMIENNY DLA PARTERU BUDYNKÓW TYP Q 3.3

Na wniosek klientów postanowiliśmy zaproponować dla zainteresowanych projekt zamienny dla parteru budynków typu Q 3.3. W ten sposób można zwiększyć przestrzeń salonu, uzyskać większy metraż na kuchnię oraz pomieszczenia gospodarcze. Konstrukcja budynku jest taka, że pozwala na dowolne aranżacje i dowolne ustawiania ścian w obrębie wewnętrznych powierzchni.

Jedną z takich propozycji aranżacji parteru przedstawiamy na szkicu poniżej (dla segmentu z prawej strony z lewej będzie symetrycznie). Daje to dodatkowy komfort mieszkalny na parterze. Natomiast samochody mogą parkować na podjazdach przed domem lub na parkingu wewnętrznym.

