

EGZEMPLARZ **1**

KONCEPCJA ARCHITEKTONICZNA

NAZWA INWESTYCJI: **KONCEPCJA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
WIELORODZINNEJ NA DZIAŁKACH
NR 1839/8 i 418/1 PRZY UL. PUSCHA
W KIELCACH**

ADRES INWESTYCJI: **ul. J.B. Puscha w Kielcach**

NR DZ. EWID.: **1839/8 i 418/1, obręb 0009, miasto Kielce**

INWESTOR:



**KIELECKIE TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA
SPOŁECZNEGO SPÓŁKA Z O. O.**
25-635 Kielce, ul. J.B. Puscha 36/1

PROJEKTANT:



Biuro Projektów Budownictwa Sp. z o.o.
25-614 Kielce, ul. 1 Maja 224A

SPIS TREŚCI:

1.	OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA OBIEKTU	3
1.1.	PRZEDMIOT OPRACOWANIA	3
1.2.	STAN ISTNIEJĄCY.....	3
1.3.	ZAŁOŻENIA PROGRAMOWE I ZAKRES REALIZACJI INWESTYCJI.....	3
1.4.	BILANS POWIERZCHNI ZABUDOWY	3
1.4.1.	Projektowane budynki na działce nr 1839/8:	3
1.4.2.	Projektowane budynki na działce nr 418/1:	4
1.5.	ZESTAWIENIE MIESZKAŃ W POSZCZEGÓLNYCH BUDYNKACH.....	4
1.6.	BILANS MIEJSC PARKINGOWYCH ORAZ GARAŻY PODZIEMNYCH	6
2.	OPIS ZAGOSPODAROWANIA TERENU	7
2.1.	ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWANIA TERENU	7
2.1.1.	Lokalizacja terenu inwestycji oraz stan własności	7
2.1.2.	Funkcja i sposób zagospodarowania terenu.....	7
2.1.3.	Stosunek projektowanego obiektu do przepisów o ochronie dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.....	7
2.1.4.	Wpływ eksploatacji górniczej na teren inwestycji.....	7
2.1.5.	Zabudowa w sąsiedztwie inwestycji	7
2.1.6.	Infrastruktura techniczna terenu inwestycji.....	7
2.2.	PROJEKTOWANE BUDYNKI ORAZ ETAPOWANIE	8

1. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA OBIEKTU

1.1. Przedmiot opracowania

Przedmiotem opracowania jest **KONCEPCJA ARCHITEKTONICZNA** dla inwestycji:

KONCEPCJA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU NA DZIAŁKACH NR 1839/8 i 418/1 PRZY UL. PUSCHA W KIELCACH.

1.2. Stan istniejący

Działka posiada znaczny spadek terenu w kierunku północnym. W obrębie opracowania znajdują się sieci: elektroenergetyczna oraz ciepłownicza. Teren jest nieutwardzony, porośnięty krzewami. W pobliżu znajduje się zabudowa wielorodzinna do pięciu kondygnacji nadziemnych, oraz tereny zielone, niezabudowane.

1.3. Założenia programowe i zakres realizacji inwestycji

Zakres realizacji inwestycji obejmuje:

1. Budowa budynków mieszkalnych wielorodzinnych
2. Budowa infrastruktury drogowej: dróg, parkingów, placów manewrowych, chodników.
Oraz elementów małej architektury.

Zabudowę stanowi sześć budynków – cztery budynki na działce 1839/8 oraz dwa budynki na działce 418/1. Pod budynkami na działce 1839/8 zaprojektowano garaże podziemne, natomiast części podziemnej pod budynkami na działce 418/1 znajdują się komórki lokatorskie oraz pomieszczenia techniczne. Zaproponowano również parkingi zewnętrzne na terenie.

W koncepcji wykorzystano naturalny spadek terenu, lokalizując wjazdy do parkingów głównie od strony północnej. Pomiędzy budynkami znajduje się droga wewnętrzna stanowiąca również drogę pożarową. Projektowane budynki spełniają wymagania dotyczące zacieniania i przesłaniania.

Przewidziane są również elementy małej architektury, tj. ławki, wiaty śmietnikowe oraz plac zabaw – zlokalizowany pomiędzy budynkami „4”, „5” i „6”.

Rozplanowanie przestrzenne obiektów przedstawiono na rysunku zagospodarowania terenu.

1.4. Bilans powierzchni zabudowy

1.4.1. Projektowane budynki na działce nr 1839/8:

Powierzchnia terenu: **10 099,00 m²**

Powierzchnia zabudowy: **1 892,00 m² (18,73%)**

Budynek nr 1 – pow. zabudowy: 487 m²

Budynek nr 2 – pow. zabudowy: 455 m²

Budynek nr 3 – pow. zabudowy: 405 m²

Budynek nr 4 – pow. zabudowy: 545 m²

1.4.2. Projektowane budynki na działce nr 418/1:

Powierzchnia terenu: **10 001,00 m²**

Powierzchnia zabudowy: **804,00 m² (8,04%)**

Budynek nr 5 – pow. zabudowy: 402 m²

Budynek nr 6 – pow. zabudowy: 402 m²

1.5. Zestawienie mieszkań w poszczególnych budynkach

BUDYNEK NR 1 (35 MIESZKAŃ) – KONDYGNACJA POWTARZALNA		
NR MIESZKANIA:	POWIERZCHNIA:	ILOŚĆ POKOI:
Mieszkanie nr 1	48,33 m ²	2
Mieszkanie nr 2	60,53 m ²	3
Mieszkanie nr 3	45,66 m ²	2
Mieszkanie nr 4	45,88 m ²	2
Mieszkanie nr 5	56,14 m ²	3
Mieszkanie nr 6	51,08 m ²	3
Mieszkanie nr 7	49,94 m ²	2
SUMA POWIERZCHNI NA KONDYGNACJI: 357,56 m²		
PUM W BUDYNKU NR 1: 1 787,80 m²		

BUDYNEK NR 2 (35 MIESZKAŃ) – KONDYGNACJA POWTARZALNA		
NR MIESZKANIA:	POWIERZCHNIA:	ILOŚĆ POKOI:
Mieszkanie nr 1	47,29 m ²	2
Mieszkanie nr 2	59,28 m ²	3
Mieszkanie nr 3	47,65 m ²	2
Mieszkanie nr 4	47,26 m ²	2
Mieszkanie nr 5	49,87 m ²	2
Mieszkanie nr 6	40,68 m ²	2
Mieszkanie nr 7	40,41 m ²	2
SUMA POWIERZCHNI NA KONDYGNACJI: 332,44 m²		
PUM W BUDYNKU NR 2: 1 662,20 m²		

BUDYNEK NR 3 (30 MIESZKAŃ) – KONDYGNACJA POWTARZALNA		
NR MIESZKANIA:	POWIERZCHNIA:	ILOŚĆ POKOI:
Mieszkanie nr 1	47,29 m ²	2
Mieszkanie nr 2	59,28 m ²	3
Mieszkanie nr 3	47,72 m ²	2
Mieszkanie nr 4	47,29 m ²	2
Mieszkanie nr 5	54,91 m ²	3
Mieszkanie nr 6	36,37 m ²	2
SUMA POWIERZCHNI NA KONDYGNACJI: 292,86 m²		
PUM W BUDYNKU NR 3: 1 464,30 m²		

BUDYNEK NR 4 (45 MIESZKAŃ) – KONDYGNACJA POWTARZALNA		
NR MIESZKANIA:	POWIERZCHNIA:	ILOŚĆ POKOI:
Mieszkanie nr 1	40,35 m ²	2
Mieszkanie nr 2	43,11 m ²	2
Mieszkanie nr 3	41,14 m ²	2
Mieszkanie nr 4	39,14 m ²	2
Mieszkanie nr 5	42,44 m ²	2
Mieszkanie nr 6	42,44 m ²	2
Mieszkanie nr 7	39,78 m ²	2
Mieszkanie nr 8	60,25 m ²	3
Mieszkanie nr 9	45,82 m ²	2
SUMA POWIERZCHNI NA KONDYGNACJI: 394,47 m²		
PUM W BUDYNKU NR 4: 1 972,35 m²		

BUDYNEK NR 5 (30 MIESZKAŃ) – KONDYGNACJA POWTARZALNA		
NR MIESZKANIA:	POWIERZCHNIA:	ILOŚĆ POKOI:
Mieszkanie nr 1	47,29 m ²	2
Mieszkanie nr 2	59,28 m ²	3
Mieszkanie nr 3	47,65 m ²	2
Mieszkanie nr 4	47,20 m ²	2
Mieszkanie nr 5	54,91 m ²	3
Mieszkanie nr 6	36,37 m ²	2
SUMA POWIERZCHNI NA KONDYGNACJI: 292,70 m²		
PUM W BUDYNKU NR 5: 1 463,50 m²		

BUDYNEK NR 6 (30 MIESZKAŃ) – KONDYGNACJA POWTARZALNA		
NR MIESZKANIA:	POWIERZCHNIA:	ILOŚĆ POKOI:
Mieszkanie nr 1	47,29 m ²	2
Mieszkanie nr 2	59,28 m ²	3
Mieszkanie nr 3	47,65 m ²	2
Mieszkanie nr 4	47,20 m ²	2
Mieszkanie nr 5	54,91 m ²	3
Mieszkanie nr 6	36,37 m ²	2
SUMA POWIERZCHNI NA KONDYGNACJI: 292,70 m²		
PUM W BUDYNKU NR 6: 1 463,50 m²		

W sumie w sześciu budynkach znajduje się 205 mieszkań.

PUM dla całej Inwestycji wynosi 9 813,65 m².

1.6. Bilans miejsc parkingowych oraz garaży podziemnych

Pod budynkami nr „1”, „2”, „3” oraz „4” zlokalizowane są garaże podziemne.

W sumie w halach garażowych zlokalizowano 134 miejsca parkingowe.

Na terenie znajduje się 112 miejsc parkingowych.

W sumie w Inwestycji przewidziano 246 miejsc parkingowych dla 205 projektowanych mieszkań.

Spełniono współczynnik 1,2 miejsca parkingowego na mieszkanie.

Poniżej zestawienie powierzchni poszczególnych hal garażowych (bez pomieszczeń pomocniczych i komórek lokatorskich) oraz ilości miejsc parkingowych.

HALE GARAŻOWE:	POWIERZCHNIA HALI (BEZ POM. TECHN. I KOMÓREK)	ILOŚĆ MIEJSC PARKINGOWYCH
HALA POD BUD. NR 1	880,80 m ²	27
HALA POD BUD. NR 2	977,70 m ²	32
HALA POD BUD. NR 3	1 071,40 m ²	33
HALA POD BUD. NR 4	1 166,40 m ²	42

2. OPIS ZAGOSPODAROWANIA TERENU

2.1. Istniejący stan zagospodarowania terenu

2.1.1. Lokalizacja terenu inwestycji oraz stan własności

Inwestycja, będąca przedmiotem opracowania, zlokalizowana jest w Kielcach, na działkach o numerach ew. 1839/8 i 418/1. Działki stanowią własność Inwestora. Zakres opracowania ma kształt wielokąta i oznaczony został na projekcie zagospodarowania terenu.

2.1.2. Funkcja i sposób zagospodarowania terenu

Działki, na których usytuowane będą projektowane obiekty są niezabudowane. Spadek w kierunku północnym. Dostęp z terenu inwestycji do drogi publicznej będzie zapewniony poprzez zjazd z ulicy Puscha. Realizacja inwestycji będzie wymagała wycinki drzew i krzewów.

2.1.3. Stosunek projektowanego obiektu do przepisów o ochronie dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Na terenie inwestycji i w bezpośrednim zasięgu oddziaływania planowanego przedsięwzięcia brak jest zabytków chronionych na podstawie przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003 r. Nr 162 poz. 1568 z późn. zmianami).

2.1.4. Wpływ eksploatacji górniczej na teren inwestycji

Teren inwestycji nie znajduje się na terenach górniczych w rozumieniu ustawy z 9 czerwca 2011r. Prawo geologiczne i górnicze, ani nie jest narażony na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożony osuwaniem mas ziemnych.

2.1.5. Zabudowa w sąsiedztwie inwestycji

Projektowana inwestycja w sąsiedztwie będzie graniczyć z budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi na działce nr 1839/7. Pozostałe działki sąsiednie są niezabudowane.

2.1.6. Infrastruktura techniczna terenu inwestycji

Dla projektowanej inwestycji należy zapewnić:

- Zaopatrzenie w energię elektryczną – z projektowanego przyłącza energetycznego
- Zaopatrzenie w ciepło – z projektowanego przyłącza sieci ciepłowniczej
- Zaopatrzenie w wodę – z projektowanego przyłącza do sieci wodociągowej miejskiej
- Odprowadzenie wód opadowych – do miejskiej kanalizacji deszczowej
- Odprowadzenie ścieków sanitarnych – do projektowanego przyłącza do kanalizacji sanitarnej miejskiej
- Wywóz odpadów – z wyznaczonych miejsc na kontenery do czasowego gromadzenia odpadów, segregowanie i wywożenie odpadów stałych przez specjalistycznego odbiorcę
- Dojazd do terenu inwestycji – przez zjazd z ulicy Puscha

2.2. Projektowane budynki oraz etapowanie

W obrębie inwestycji zaprojektowano 6 budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz wewnętrzną drogę dojazdową stanowiącą również drogę pożarową.

Na działce 1839/8 zlokalizowane będą 4 budynki mieszkalne o nr „1”; „2” „3” i „4”.

Budynek nr „3” o pow. zabudowy 487 m² wraz z najbliższymi zagospodarowaniem będzie realizowany w I etapie inwestycji.

Budynek nr „2” o pow. zabudowy 455 m² wraz z najbliższymi zagospodarowaniem będzie realizowany w II etapie inwestycji.

Budynek nr „4” o pow. zabudowy 405 m² wraz z najbliższymi zagospodarowaniem będzie realizowany w III etapie inwestycji.

Budynek nr „1” o pow. zabudowy 545 m² wraz z najbliższymi zagospodarowaniem będzie realizowany w IV etapie inwestycji.

Na działce nr 418/1 będą zlokalizowane 2 budynki, które będą realizowane w ostatnim etapie.