

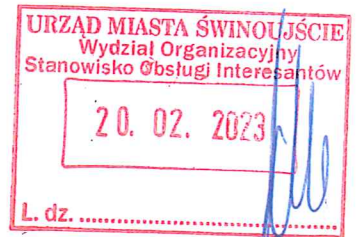
WNIOSEK O USTALENIE LOKALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ

Świnoujście, dnia 10.02.2023r.

IR.532.90. 01681 .DO.2022

WNIOSKODAWCA:

TBS Lokum sp. z o. o.
ul. Stanisława Wyspiańskiego 35C
72-600 Świnoujście



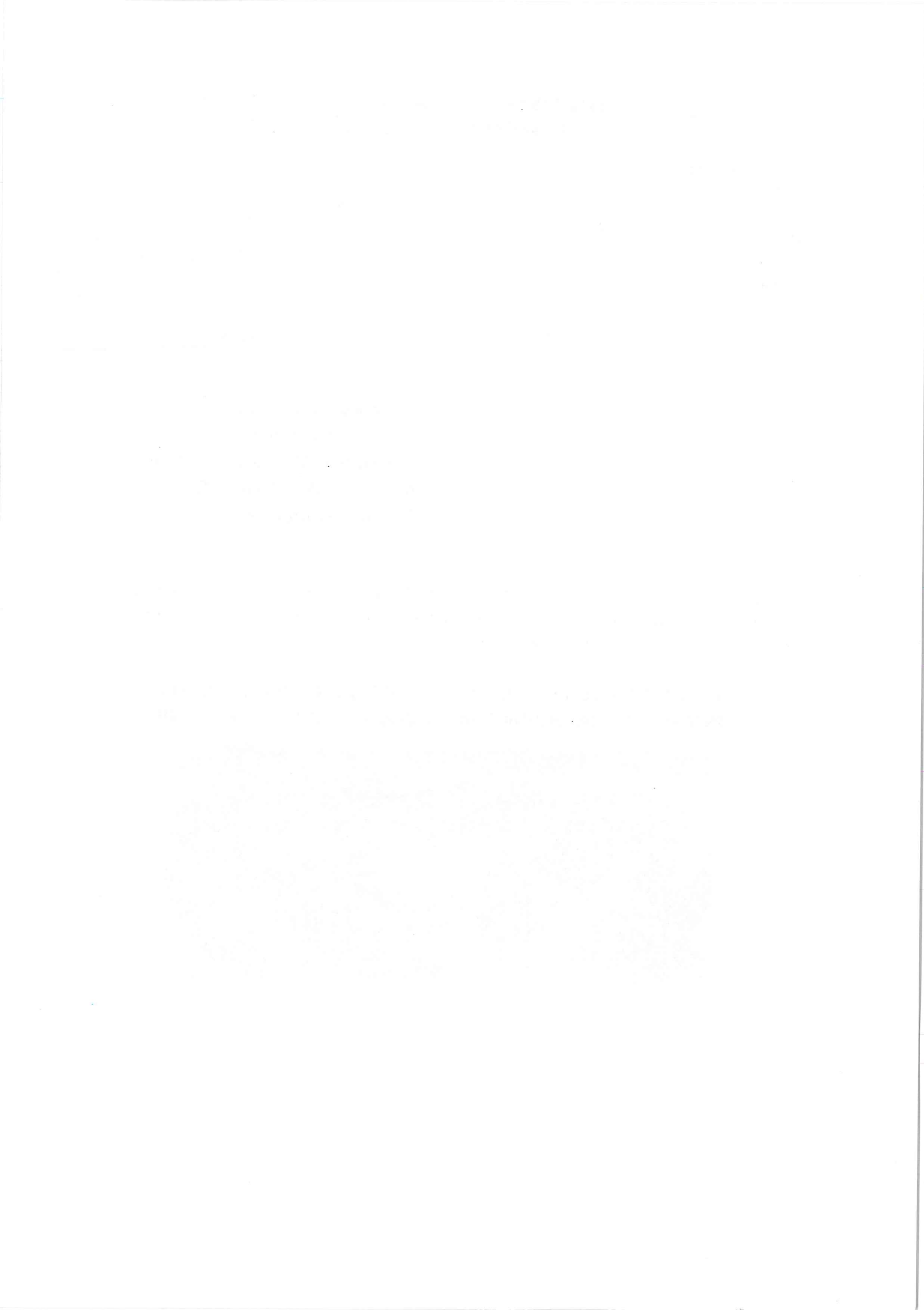
*Rada Miasta Świnoujście
za pośrednictwem
Prezydenta Miasta Świnoujście
ul. Wojska Polskiego 1/5,
72-600 Świnoujście*

1. Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących wnoszę o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej dla inwestycji polegającej na:

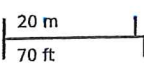
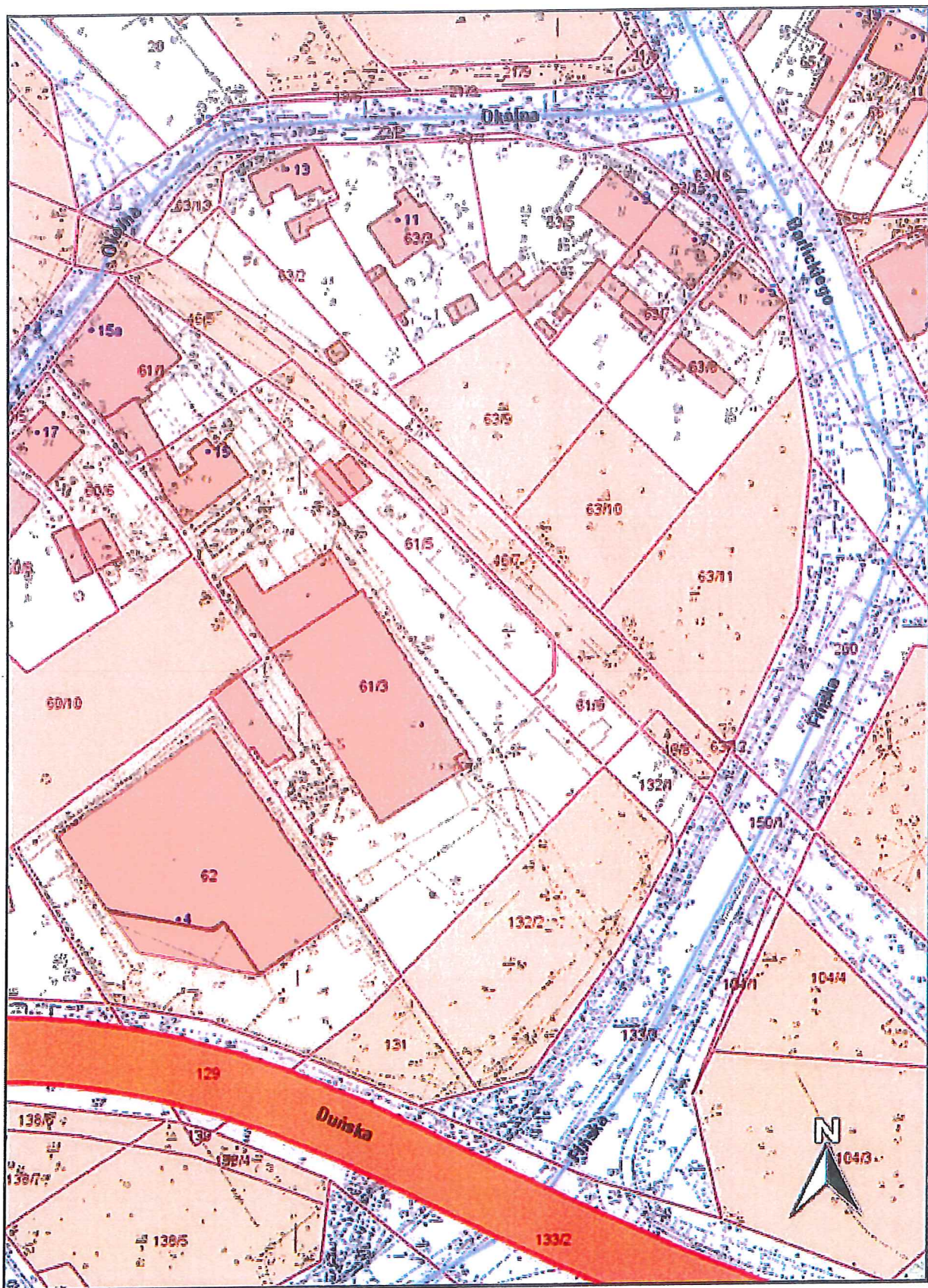
BUDOWA DWÓCH BUDYNKÓW WIELORODZINNYCH Z NIEZBĘDNĄ INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ I ZAGOSPODAROWANIEM TERENU



na nieruchomości przy ul. OKÓLNEJ 15
nr działek: 61/3, 61/5, 46/5, 46/6, obręb: 0014 Warszów
nr księgi wieczystej: 61/3 – KW SZ1W/00004765/3
nr księgi wieczystej: 61/5 – KW SZ1W/00050807/7
nr księgi wieczystej: 46/5 – KW SZ1W/00039202/3
nr księgi wieczystej: 46/6 – KW SZ1W/00039202/3



Lokalizacja inwestycji mieszkaniowej:



28/10/2022
Skala 1:1000

Materiały z tej strony mogą służyć jedynie w celach informacyjnych, nie stanowią podstawy prawnej.

2. Zawartość wniosku (zgodnie z art. 7 ust. 7):

2.1. - Granice terenu objętego wnioskiem przedstawione na kopii mapy zasadniczej w skali 1:500 – ZAŁĄCZNIK NR 1 MAPA

2.2. Planowana minimalna i maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań:

- a) minimalna: 2.700m²
- b) maksymalna: 3.300m²

2.3. Planowana minimalna i maksymalna liczba mieszkań:

- a) minimalna: 55
- b) maksymalna: 65

2.4. Określenie zakresu inwestycji przeznaczonego na działalność handlową i usługową:

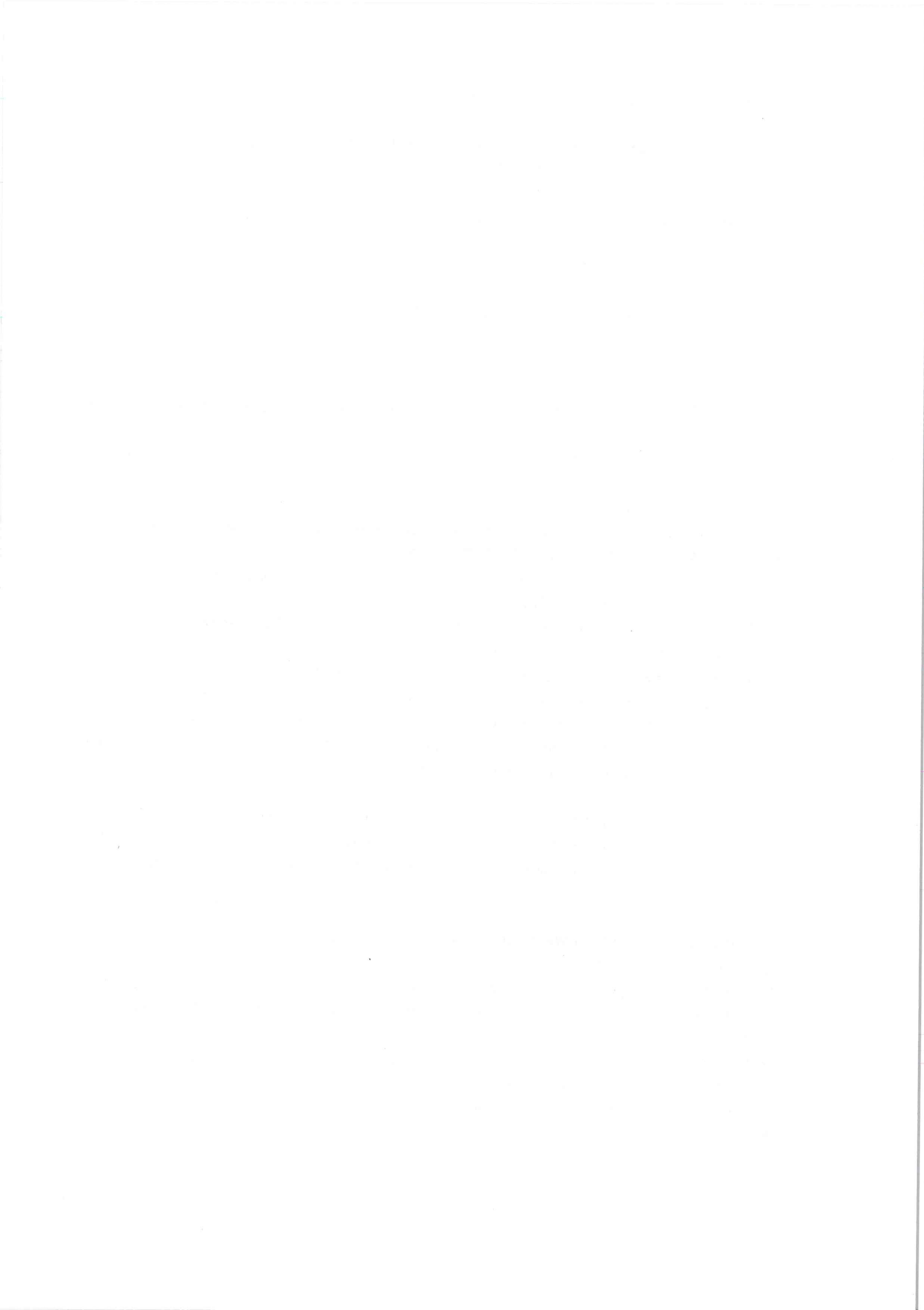
Nie dotyczy. W planowanej inwestycji mieszkaniowej nie przewiduje się działalności handlowej lub usługowej.

2.5. Określenie zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu: – ZAŁĄCZNIK NR 2 PLANSZA ROZBIÓREK

- a) Rozbiórka istniejącego budynku (budynek oświatowy) oraz budynków i wiat gospodarczych, nawierzchni utwardzonych.
- b) Rozbiórka istniejącej instalacji infrastruktury podziemnej na terenie działki związanej z obecnie istniejącym budynkiem.
- c) Wycinka drzew kolidujących z nowym zagospodarowaniem.
- d) Uzbrojenie terenu w instalacje zewnętrzne oraz przyłącza, t.j.: wodociągowe, kanalizacji sanitarnej, gazowe, elektroenergetyczne, telekomunikacyjne, zgodnie z warunkami przyłączenia otrzymanymi u gestorów danych sieci oraz w system odprowadzenia wód opadowych na terenie inwestycji zgodnie z odrębnymi przepisami.
- e) Budowa inwestycji mieszkaniowej wraz z niezbędną infrastrukturą, chodnikami, pieszo jezdnią, parkingami terenowymi, placem zabaw, elementami małej architektury i terenami zieleni urządzonej, powiązaniem układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym,

2.6. Analiza powiązania inwestycji z uzbrojeniem terenu:

- 1) Istniejące uzbrojenie terenu działki do rozbiórki.
- 2) **Istniejące uzbrojenie na działkach sąsiednich miejskich (ul. Okólna + planowany „sięgacz”, ul. Fińska), umożliwia budowę niezbędnych przyłączy dla przedmiotowej inwestycji,**
- 3) Zaopatrzenie w energię elektryczną – zgodnie z warunkami przyłączenia,
- 4) Zaopatrzenie w wodę na cele bytowo-gospodarcze, ppoż. oraz odprowadzenie ścieków sanitarnych – zgodnie z warunkami przyłączenia,
- 5) Zaopatrzenie w gaz do celów grzewczych – zgodnie z warunkami przyłączenia.



2.7. Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej:

1) Zapotrzebowanie na wodę, energię oraz sposobu odprowadzania lub oczyszczania ścieków, a także innych potrzeb w zakresie uzbrojenia terenu, niezbędnej liczby miejsc postojowych, jak również sposobu zagospodarowywania odpadów:

- a) woda z wodociągu miejskiego (do 32 m³/d),
- b) ścieki do kanalizacji miejskiej (do 32 m³/d),
- c) ciepło z sieci miejskiej – nie ma możliwości podłączenia,
- d) gaz z sieci miejskiej – kotłownia gazowa (do 33 m³/h),
- e) energia elektryczna z sieci miejskiej (dwa budynki) (min. 330 kW),
- f) inne media – woda na cele p.poż. (min. 10 dm³/s),
- g) sposób odprowadzania wód opadowych, oczyszczania ścieków i unieszkodliwiania odpadów:
 - ścieki sanitarne z terenu inwestycji będą odprowadzane do sieci miejskiej,
 - wody opadowe z terenu inwestycji zostaną zagospodarowane na terenie inwestycji,
 - odpady bytowe będą składowane i segregowane w wiacie śmietnikowej, wywożone przez służby oczyszczania miasta na podstawie stosownej umowy pomiędzy wspólnotą a odbiorcą,
- h) liczba miejsc parkingowych: min. 0,8 MP/1 lok. mieszkalny,

2) Planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych, przedstawione w formie opisowej i graficznej – ZAŁĄCZNIK NR 3 ZAGOSPODAROWANIE TERENU:

a) **na przedmiotowym terenie inwestycji planowana jest lokalizacja:**

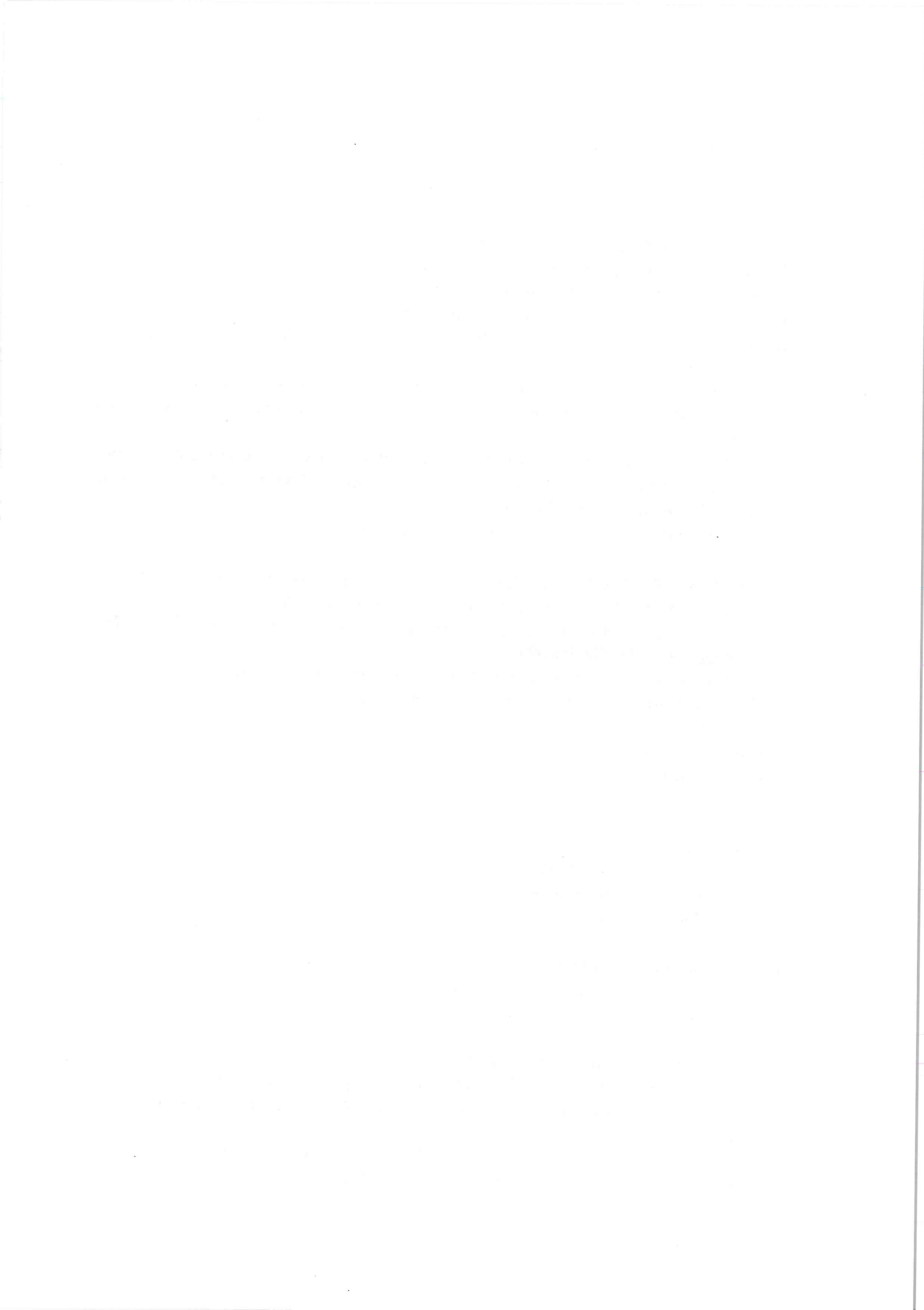
- dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
- parkingów zewnętrznych,
- wiaty rowerowej
- pieszo jezdni wewnętrznej,
- chodników,
- zieleni niskiej i wysokiej,
- placu zabaw,
- elementów małej architektury,
- miejsca gromadzenia odpadów stałych,
- infrastruktury technicznej,

b) **Przeznaczenie budynków:**

- budynek 1 – mieszkalny, wielorodzinny,
- budynek 2 – mieszkalny, wielorodzinny,

c) **Parametry projektowanej inwestycji:**

- powierzchnia terenu inwestycji (działki budowlanej): ok. 5 741 m², t.j.:
dz. nr 61/3 – 4.633 m²; dz. nr 61/6 - 683m²; dz. nr 46/5-239 m², dz. nr 46/6 -186 m²w tym:
 - powierzchnia zabudowy: do 30% powierzchni działki budowlanej,
 - pow. biologicznie czynna: min. 30% powierzchni działki budowlanej,



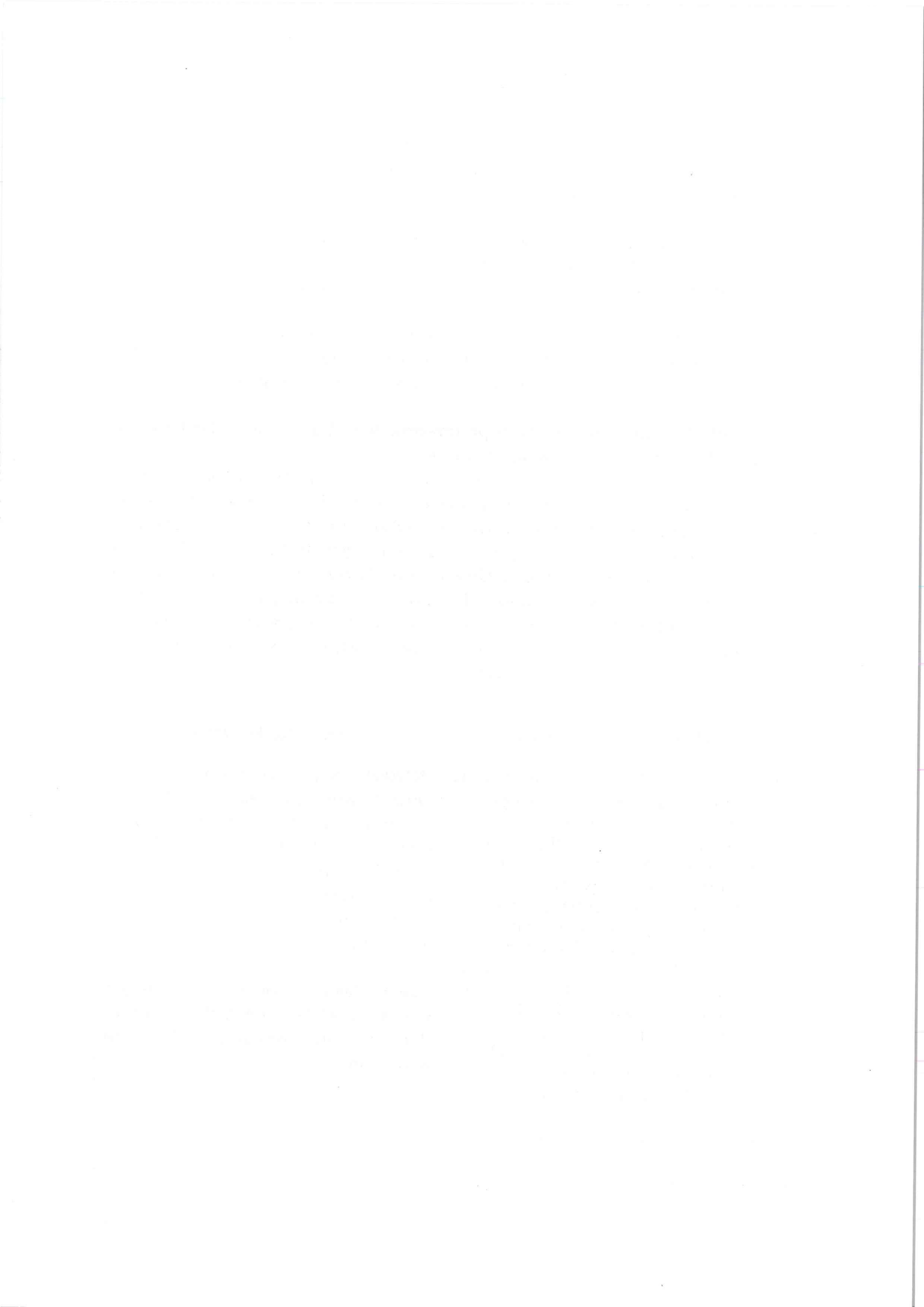
- powierzchnia nawierzchni utwardzonych: do 40% powierzchni działki budowlanej (w tym miejsca parkingowe),
- minimalny wskaźnik intensywności zabudowy IZ min = 0,3
- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy IZ max = 1,2
- wysokość zabudowy: do 15 m,
- liczba kondygnacji: 4,
- kształt dachu i kąt nachylenia połaci dachowych: płaski (do 5%),
- kubatura (zgodnie z koncepcją z dnia lutego 2021): do 17 625 m³,
- przewidywana liczba miejsc parkingowych: min. 0,8 MP/1 lok. mieszk.

3) Dopuszcza się zmiany szczegółowych rozwiązań technicznych oraz zmiany w zagospodarowaniu terenu na etapie projektowania, niepowodujące przekroczenia wskaźników urbanistycznych oraz środowiskowych.

4) **Określenie charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji oraz dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko:**

Dla planowanej inwestycji objętej opracowaniem, na podstawie art. 63 ust. 2, art. 64 ust. 1 i art. 65 ust.3 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2013 r. poz. 1235 z późniejszymi zmianami) oraz §3 ust. 1 pkt. 53 lit. B, pkt. 56 lit. B Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 roku w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. nr 213, poz. 1397 z późn. zm.) stwierdza się, że inwestycja nie należy do inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko bądź potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

Wymogi rozporządzenia	Stan projektowany
§3, pkt. 53 zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą infrastrukturą:	
a) Objęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż: - 2 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt. 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt. 1-3 tej ustawy, - 4 ha na obszarach innych niż wymienione w tiret pierwsze,	Obszar inwestycji nie jest objęty formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt. 1-5, 8-9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt. 1-3 tej ustawy, Powierzchnia zabudowy inwestycji wynosi 0.5741 ha, czyli mniej niż 4 ha – decyzja środowiskowa nie jest wymagana,
b) Nieobjęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż:	Nie dotyczy



<p>- 0,5 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt. 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt. 1-3 tej ustawy,</p> <p>- 2 ha na obszarach innych niż wymienione w tiret pierwsze,</p>	
<p>§3, pkt. 56 garaże, parkingi samochodowe lub zespoły parkingów, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż:</p>	
<p>a) 0,2 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt. 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt. 1-3 tej ustawy</p>	<p>Obszar inwestycji nie jest objęty formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt. 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt. 1-3 ustawy</p>
<p>b) 0,5 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a</p>	<p>Powierzchnia użytkowa projektowanego parkingu wynosi: 0.0727 ha, czyli mniej niż 0,5 ha - decyzja środowiskowa nie jest wymagana.</p>

2.8. Wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją:

Obiekty objęte inwestycją mieszkaniową będą zlokalizowane w granicach następujących nieruchomości:

- 1) działka nr 61/3 / obręb 0014 Warszów / KW SZ1W/00004765/3,
- 2) działka nr 61/5 / obręb 0014 Warszów / KW SZ1W/00050807/7,
- 3) działka nr 46/5 / obręb 0014 Warszów / KW SZ1W/00039202/3.
- 4) działka nr 46/6 / obręb 0014 Warszów / KW SZ1W/00039202/3.

2.9. Wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1 (specustawy):

Nie wskazuje się nieruchomości, w stosunku do której decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

2.10. Wskazanie nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1 (specustawy), według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeśli została założona:

Nie wskazuje się nieruchomości, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej może wywołać skutek, o którym mowa w art. 38

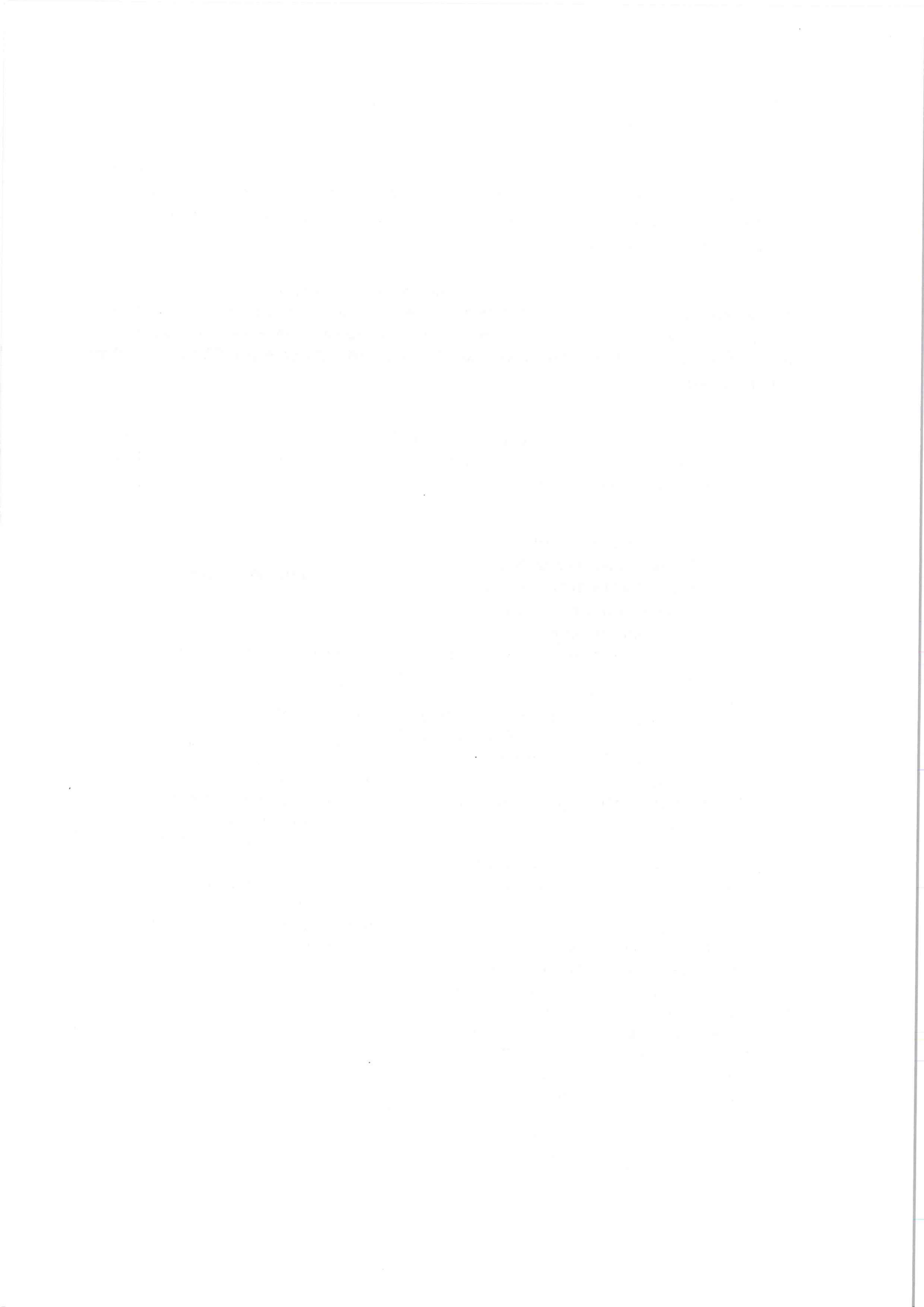
ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

2.11. Wskazanie, w jakim zakresie planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w przypadku wniosku o ustalenie lokalizacji na terenie, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego:

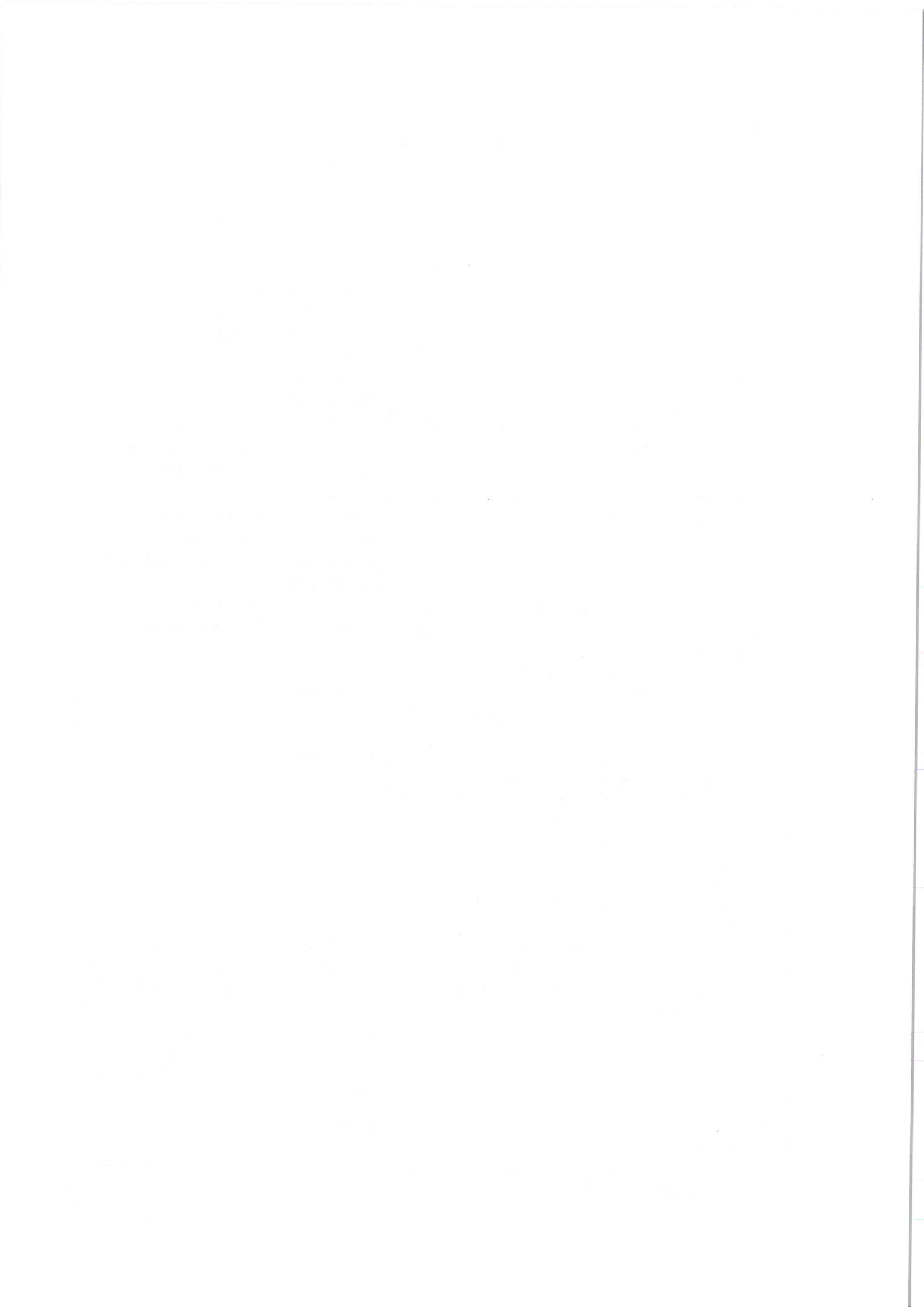
Dla terenu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego - **UCHWAŁA NR XXX/238/2016 RADY MIASTA ŚWINOUJŚCIE z dnia 15 stycznia 2016 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujście – jednostka obszarowa V – rejon ulic: Dworcowej, Fińskiej, Duńskiej i Norberta Barlickiego.**

Dla terenu inwestycji ustalono jednostkę planistyczną OG.V.08., dla której ustalono konkretne wymagania planistyczne, zestawione z wnioskowanym projektowanym stanem zagospodarowania działki w tabeli poniżej.

<p align="center">Wymogi MPZP UCHWAŁA NR XXX/238/201 RADY MIASTA ŚWINOUJŚCIE z dnia 15 stycznia 2016 r.</p>	<p align="center">Stan projektowany</p>
<p>1) Przeznaczenie terenu:</p>	
<p>a) zgodnie z ustaleniami mpzp teren zalicza się do kategorii terenów dla potrzeb powszechnych gminy, przeznaczonych na cele funkcji związanych z obsługą mieszkańców i realizacją zadań administracji publicznej, zgodnie z zapisami §4 ust. 5 ww uchwały;</p>	<p>a) funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa, wielorodzinna;</p> <p>b) funkcja uzupełniająca:</p>
<p>b) jako uzupełnienie funkcji podstawowej i przy uwzględnieniu ustaleń szczegółowych, zgodnie z zapisami §4 ust. 5 pkt 1 ww uchwały, dopuszcza się lokalizowanie:</p> <ul style="list-style-type: none"> - obiektów oświaty i kształcenia zawodowego wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, - obiektów i urządzeń socjalnych służących funkcjonowaniu funkcji podstawowej, - przestrzeni publicznych oraz elementów urządzenia tych przestrzeni, obiektów małej architektury, elementów urządzenia terenu, tablic i punktów informacyjnych, - elementów infrastruktury technicznej służącej funkcjonowaniu poszczególnych obiektów; 	<ul style="list-style-type: none"> - parkingi, chodniki, pieszo jezdnie, - elementy małej architektury, - plac zabaw i place zieleni, - miejsca gromadzenia odpadów stałych, - elementów infrastruktury technicznej służącej funkcjonowaniu poszczególnych obiektów;
<p>c) dopuszcza się lokalizację funkcji administracyjno-biurowej, usług rzemiosła</p>	



i drobnej wytwórczości, zgodnie z zapisami §33 pkt 1 ppkt c ww uchwały;	
2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i przestrzeni publicznych oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:	
a) lokalizacja zabudowy w oparciu o wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,	Z uwagi na rozbiórkę istniejącego obiektu i zmieniony charakter zabudowy – niezachowane
b) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy PZ = 0,3,	Wnioskowana powierzchnia projektowanej zabudowy – do. 30 % pow. dz. bud.- zachowane
c) dopuszczalny minimalny wskaźnik intensywności zabudowy IZ min = 0,3 i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy IZ max = 0,8,	Projektowany wskaźnik intensywności zabudowy ok. 1,09 – wnioskowany $0,3 \div 1,2$ niezachowane
d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych TZ = 0,3,	Wnioskowana powierzchnia biologicznie czynna – min. 30 % pow. dz. bud. – zachowane
e) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy HZ = 14,0 m n.p.t.,	Wnioskowana dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy do 15 m n.p.t. – niezachowane (przy czym wstępnie przewiduje się ok. 14 m n.p.t.)
f) przekrycie obiektów dachami płaskimi lub o pochyleniu połaci od 15° do 30°, ograniczenie to nie dotyczy lukarn oraz zadaszeń nad wejściami i podjazdami,	Wnioskowane pokrycie dachami płaskimi (do 5%) - zachowane
g) dominujące materiały: szkło, tynk, cegła licowa, drewno, kolorystyka jasna, neutralna,	zachowane
h) zagospodarowanie terenu w formie zieleni urządzonej z wykorzystaniem elementów małej architektury, przy czym w granicach całego terenu należy stosować spójny kompozycyjnie i materiałowo system obiektów małej architektury, mebli ulicznych, nośników informacyjnych, w tym tablic i urządzeń reklamowych, oświetlenia i urządzenia terenu,	zachowane
i) dopuszczalne ogrodzenia ażurowe o wysokości do 1,5 m, w formie obsadzeń zielenią np. żywopłot lub szpaler, w formie elementów małej architektury,	Wnioskuje się o możliwość projektowania ogrodzeń do wysokości 2,20 m oraz miejscowo wyższych ogrodzeń ażurowych przy projektowanym placu zabaw w celu bezpiecznego odgródnienia od sąsiedniej działki budowlanej - niezachowane
j) zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych;	zachowane
3) warunki ochrony i zagospodarowania, w tym wynikające z przepisów odrębnych: nie ustala się	

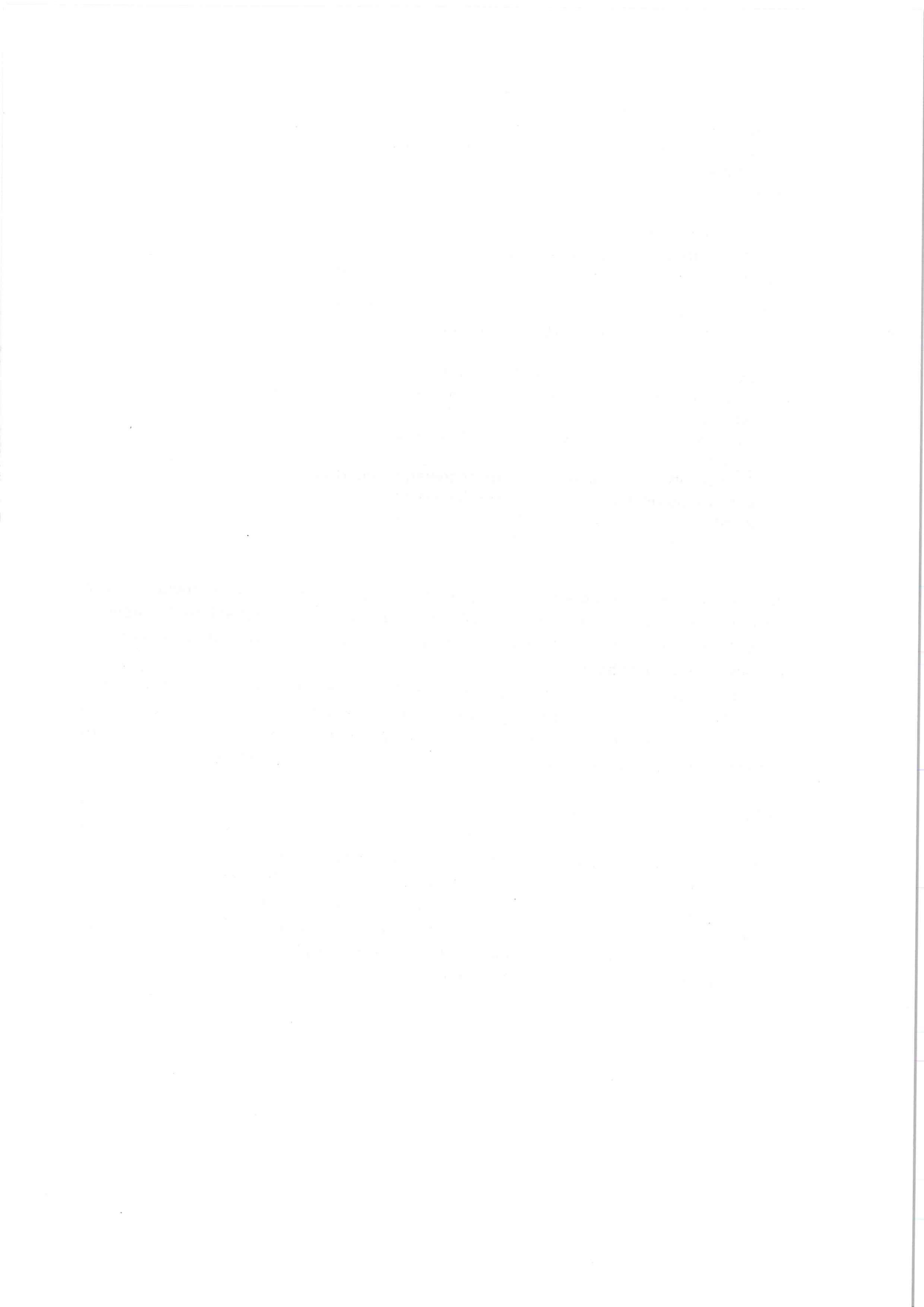


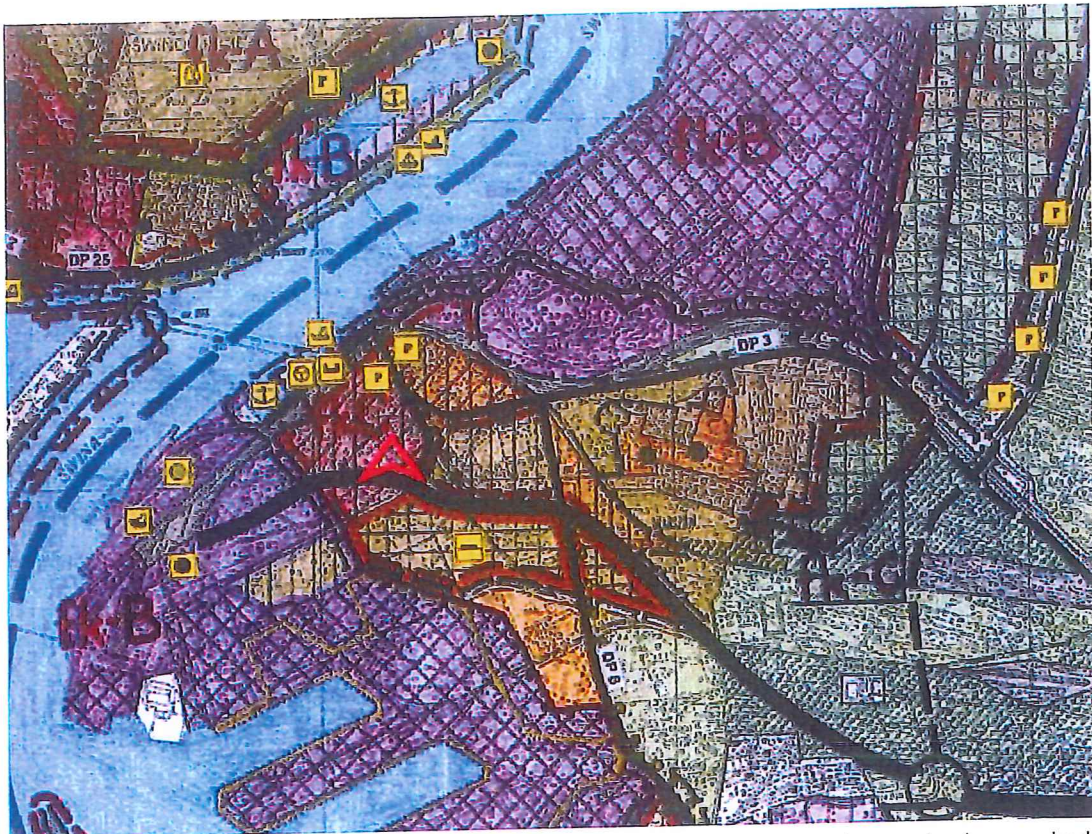
4) zasady i warunki scalania i podziału:	
a) podział poprzez wydzielenie terenu elementarnego w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,	nie dotyczy
c) dopuszcza się wydzielenie działki o pow. do 1000 m ² przy minimalnej szerokości frontu 20m, wg zasady określonej na rysunku planu;	nie dotyczy
5) obsługa inżynierska terenu:	
a) obsługa komunikacyjna z ulicy 06.V.KD.D,	zachowane
b) zabezpieczenie miejsc do parkowania w granicach terenu zgodnie z §10 niniejszej uchwały,	zachowane
c) obsługa inżynierska w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane w przyległych ulicach, zgodnie Działem II, Rozdziałem 3 niniejszej uchwały;	zachowane
6) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: użytkowanie istniejących obiektów oświaty i kształcenia zawodowego.	nie dotyczy

2.12. Wskazanie, że planowana inwestycja nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z wyłączeniem terenów, o których mowa w art. 5 ust. 4 (specustawy), oraz nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego:

Na podstawie art. 5 ust. 3 specustawy mieszkaniowej inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą realizuje się niezależnie od ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem, że nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Dla danego terenu, zgodnie z uchwałą Nr XVII/143/2015 Rady Miasta Świnoujście z dnia 17 grudnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujście, uchwalono zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujście, przyjętego uchwałą Nr LXVII/422/2002 Rady Miasta Świnoujście z dnia 5 lipca 2002 r. zmienionego uchwałą Rady Miasta Świnoujście Nr LVII/467/2009 z dnia 24 września 2009 r. oraz uchwałą Rady Miasta Świnoujście Nr XIV/100/2011 z dnia 8 września 2011 roku.





Teren planowanej inwestycji jest określony w Studium pod względem struktury funkcjonalno-przestrzennej jako centrum ogólnomiejskie i ośrodek dzielnicowy na prawobrzeżu, dla którego główne kierunki rozwoju zainwestowania miejskiego to uzupełnienie i rozwój struktur istniejących oraz przekształcenia zdegradowanych terenów.

W zakresie ochrony i kształtowania fizjonomii krajobrazu miasta teren objęty inwestycją zlokalizowany jest w strefie „C”, t.j. strefie przekształceń fizjonomii krajobrazu. Strefa ta obejmuje tereny zdegradowane krajobrazowo, a także obszary, gdzie planowane inwestycje zmienią całkowicie ich cechy fizjonomiczne. Zakłada się odpowiednio rewaloryzację i rekultywację obszarów zdegradowanych z reintegracją głównych elementów fizjonomii krajobrazu oraz twórcze zakomponowanie nowych wartości estetycznych krajobrazu w przypadku terenów przeznaczonych pod nowe inwestycje. Zgodnie z zapisami obowiązującego studium na terenach osiedla Warszów winna być lokalizowana zabudowa wielorodzinna.

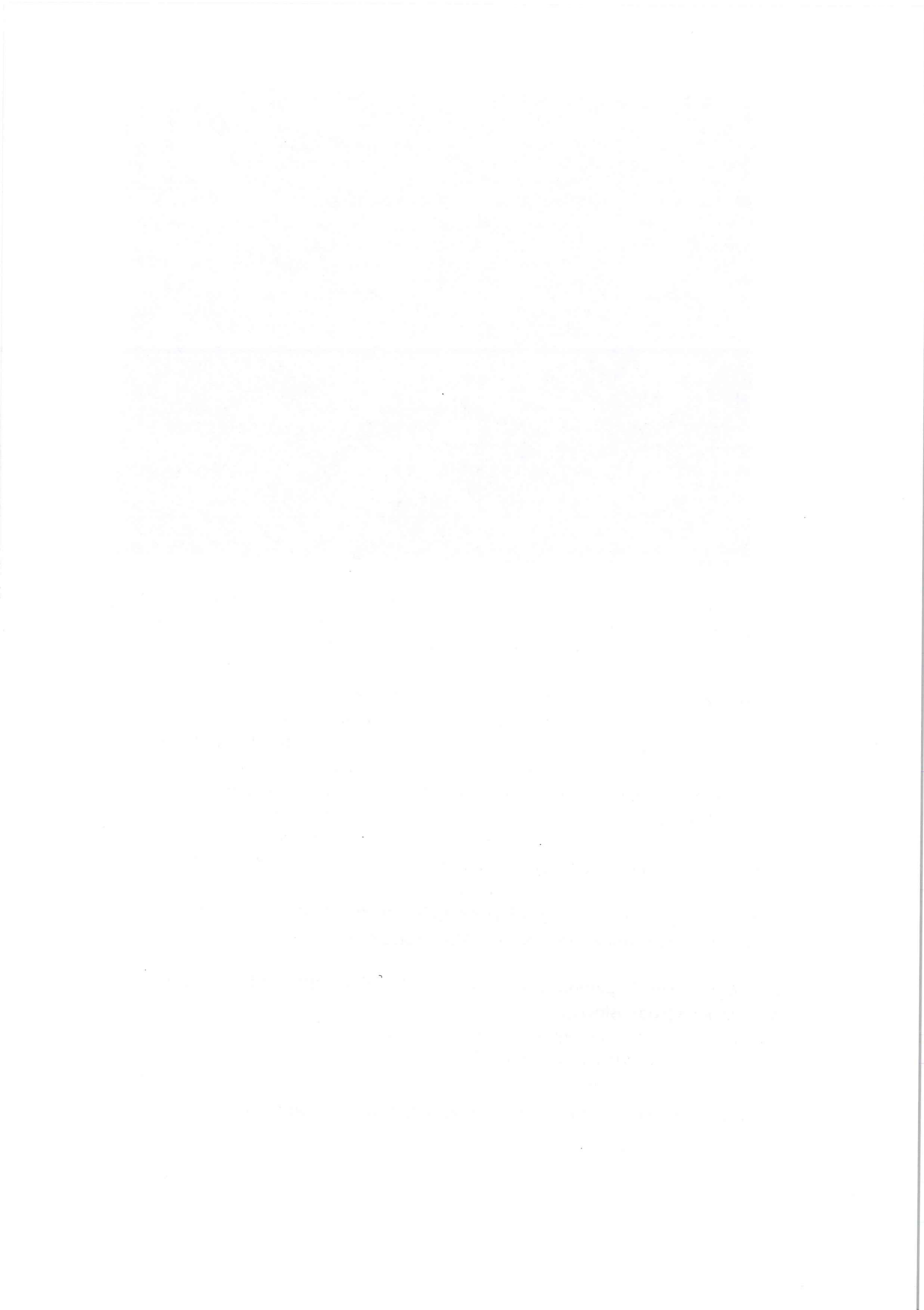
Przewidywana inwestycja mieszkaniowa nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

2.13. Wykazanie, że planowana inwestycja odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3 (specustawy):

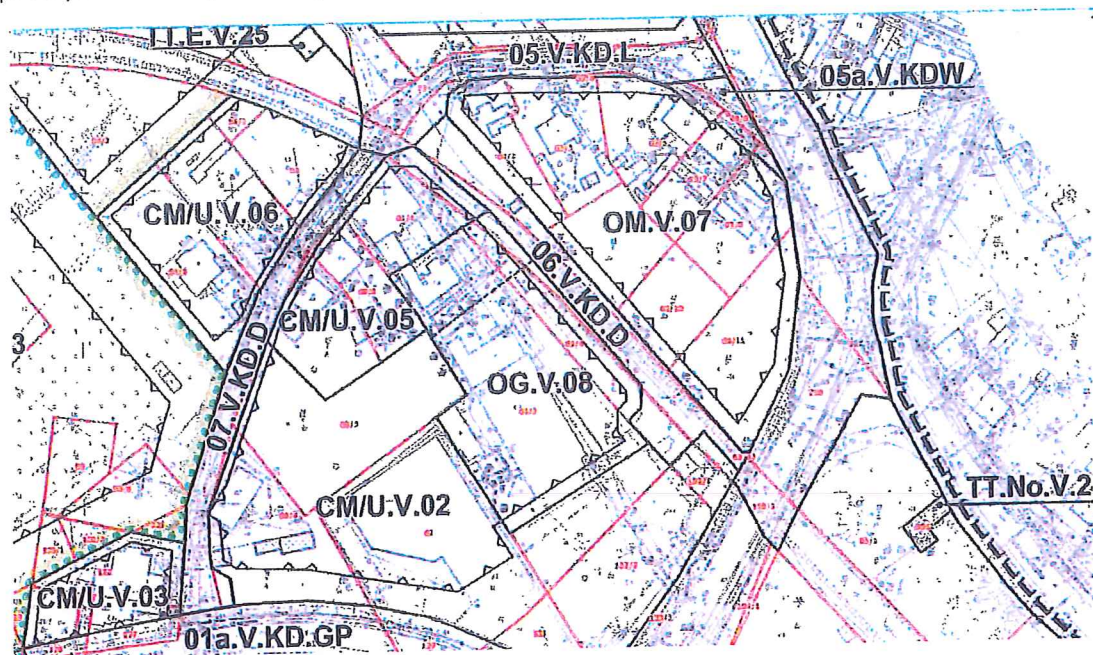
W rozdziale 3 specustawy mieszkaniowej ustala się standardy lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych, według których inwestycję mieszkaniową lokalizuje się na obszarze spełniającym określone w ustawie warunki – zgodnie z art. 17 specustawy:

a) TEREN NA KTÓRYM LOKALIZUJE SIĘ INWESTYCJE MA ZAPEWNIONE:

- dostęp do drogi publicznej



Planowana w MPZP (teren 06.V.KD.D.) droga publiczna w klasie dojazdowej (od strony ul. Okólnej) w formie sięgacza zakończonęgo placem manewrowym i przejściem pieszym do ulicy Fińskiej.



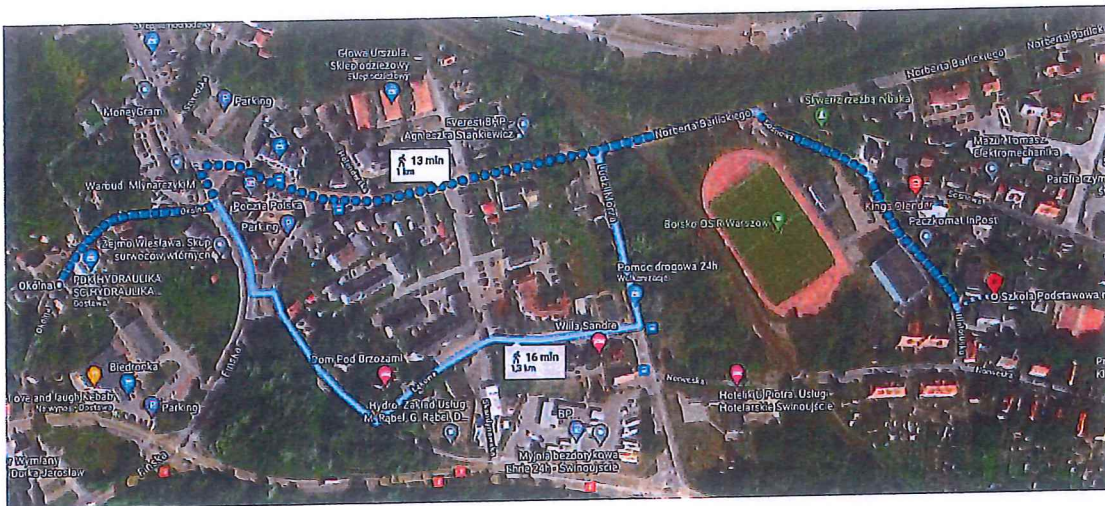
- dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej (w ul. Okólna wraz z planowanym sięgaczem)
- dostęp do sieci elektrycznej (w ul. Okólna i Fińska)

b) INWESTYCJA ZLOKALIZOWANA W MIEJSCU KTÓRE SPEŁNIA WYMOGI USTAWY W SPRAWIE ODLEGŁOŚCI:

- odległość przystanku komunikacji miejskiej < 1 000m (PRZYSTANEK BARLICKIEGO – POCZTA)



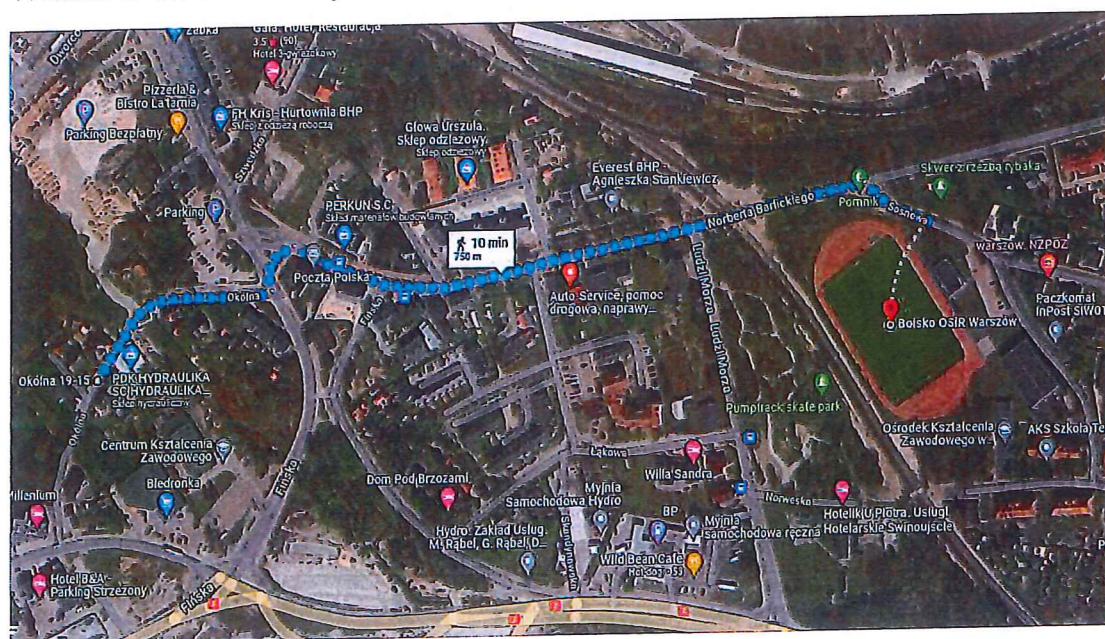
- odległość szkoły podstawowej < 3 000m (SZKOŁA PODSTAWOWA NR 2 UL. BIAŁORUSKA 2)



- odległość przedszkola < 3 000 m (PRZEDSZKOLE MIEJSKIE NR 9, UL. SOSNOWA 16)



- odległość od terenów wypoczynku i rekreacji lub sportu < 3 000 m (boisko OSiR Warszów ul. Sosnowa)



- budynek nie jest wyższy niż 4 kondygnacje nadziemne

1870

1871

1872

1873

1874

1875

1876

1877

1878

1879

1880

1881

1882

1883

1884

1885

1886

1887

1888

1889

1890

1891

1892

1893

1894

1895

1896

1897

1898

1899

1900

1901

1902

1903

1904

1905

1906

1907

1908

1909

1910

1911

1912

1913

1914

1915

1916

1917

1918

1919

1920

1921

1922

1923

1924

1925

1926

1927

1928

1929

1930

1931

1932

1933

1934

1935

1936

1937

1938

1939

1940

1941

1942

1943

1944

1945

1946

1947

1948

1949

1950

1951

1952

1953

1954

1955

1956

1957

1958

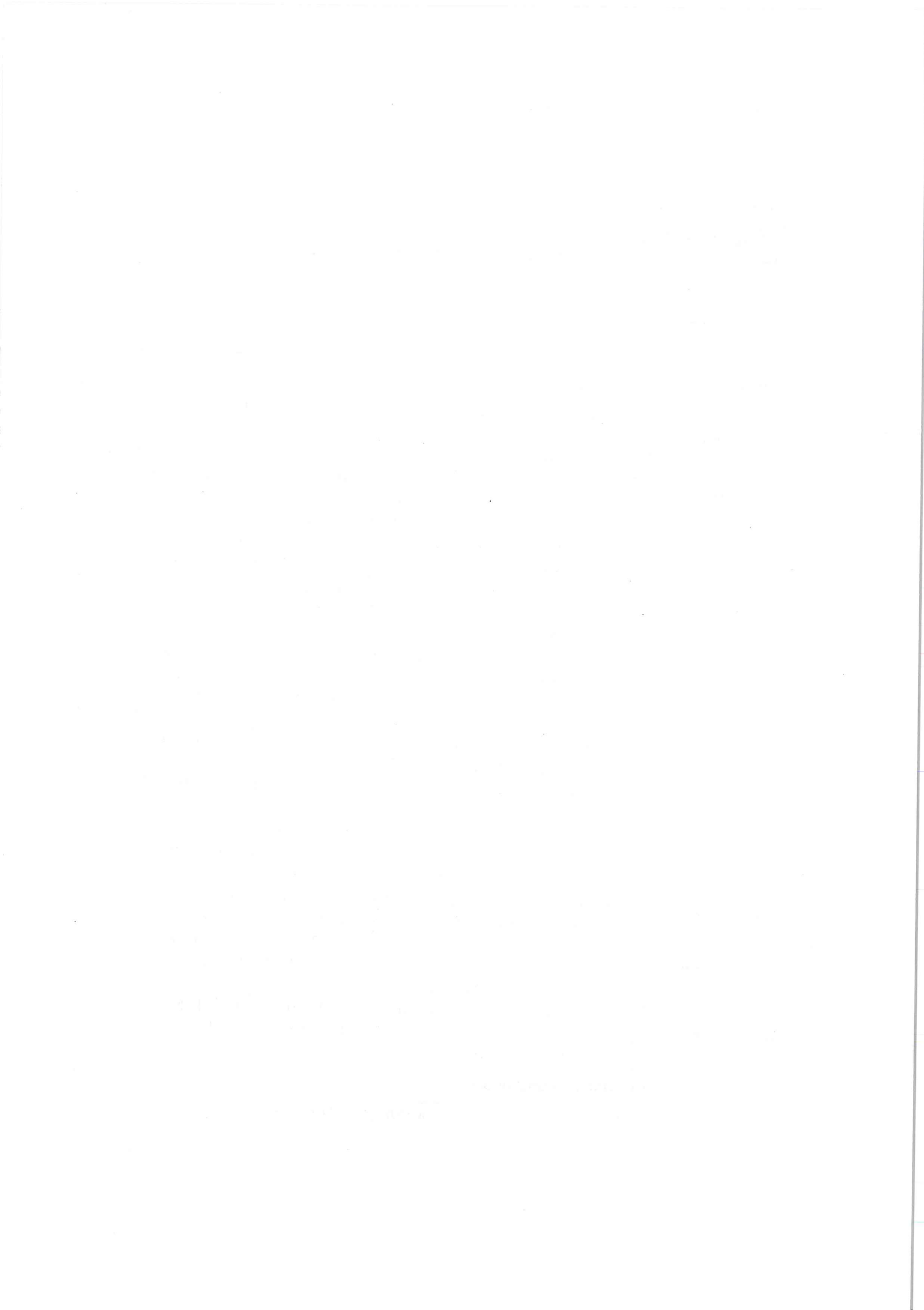
1959

1960

- planowana liczba mieszkańców (zgodnie z ustawą – iloraz powierzchni użytkowej mieszkań i wskaźnika 28m²): 100 – 115 mieszkańców

3. Załączniki do wniosku:

Do wniosku dołączam		
		Ilość
ZAŁĄCZNIK NR 1	Granice terenu objętego wnioskiem (przedstawione na kopii mapy zasadniczej lub w przypadku jej braku na kopii mapy ewidencyjnej w skali 1:1000 lub większej).	1
ZAŁĄCZNIK NR 2	Określenie zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu.	1
ZAŁĄCZNIK NR 3	Planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych	1
ZAŁĄCZNIK NR 4	Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna, o której mowa w art. 6 (specustawy) zawiera w szczególności:	1
	<ul style="list-style-type: none"> informacje dotyczące struktury funkcjonalnej zabudowy i zagospodarowania terenu, w szczególności określenie podstawowych funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu 	
	<ul style="list-style-type: none"> informacje dotyczące układu urbanistycznego zespołów zabudowy i kompozycji architektonicznej obiektów o funkcji podstawowej 	
	<ul style="list-style-type: none"> informacje dotyczące przebiegu głównych elementów sieci uzbrojenia terenu oraz dróg publicznych i wewnętrznych niezbędnych dla obsługi proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu 	
	<ul style="list-style-type: none"> informacje dotyczące etapów realizacji proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu 	
	<ul style="list-style-type: none"> informacje dotyczące powiązania przestrzennego planowanej inwestycji z terenami otaczającymi 	
	<ul style="list-style-type: none"> wizualizacje proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu sporządzoną w sposób umożliwiający zapoznanie się z nią osobom nieposiadającym wiedzy specjalistycznej 	
ZAŁĄCZNIK NR 5	Oświadczenie inwestora, że nie zachodzi kolizja lokalizacji inwestycji z inwestycjami, o których mowa w art. 4 pkt 1-12 (specustawy).	1
ZAŁĄCZNIK NR 6	Uzgodnienie, o którym mowa w art. 10 ust. 2 (specustawy), w przypadku realizacji inwestycji na terenach, o których mowa w art. 10 ust. 1 (specustawy).	1
ZAŁĄCZNIK NR 7	Uzgodnienie, o którym mowa w art. 11 ust. 2 pkt 1 lub 2 (specustawy), w przypadku realizacji inwestycji na terenach, o których mowa w art. 11 ust. 1 (specustawy).	1
	Dokumenty dodatkowe	
	Potwierdzenie, że osoba sporządzająca koncepcję urbanistyczno-architektoniczną:	



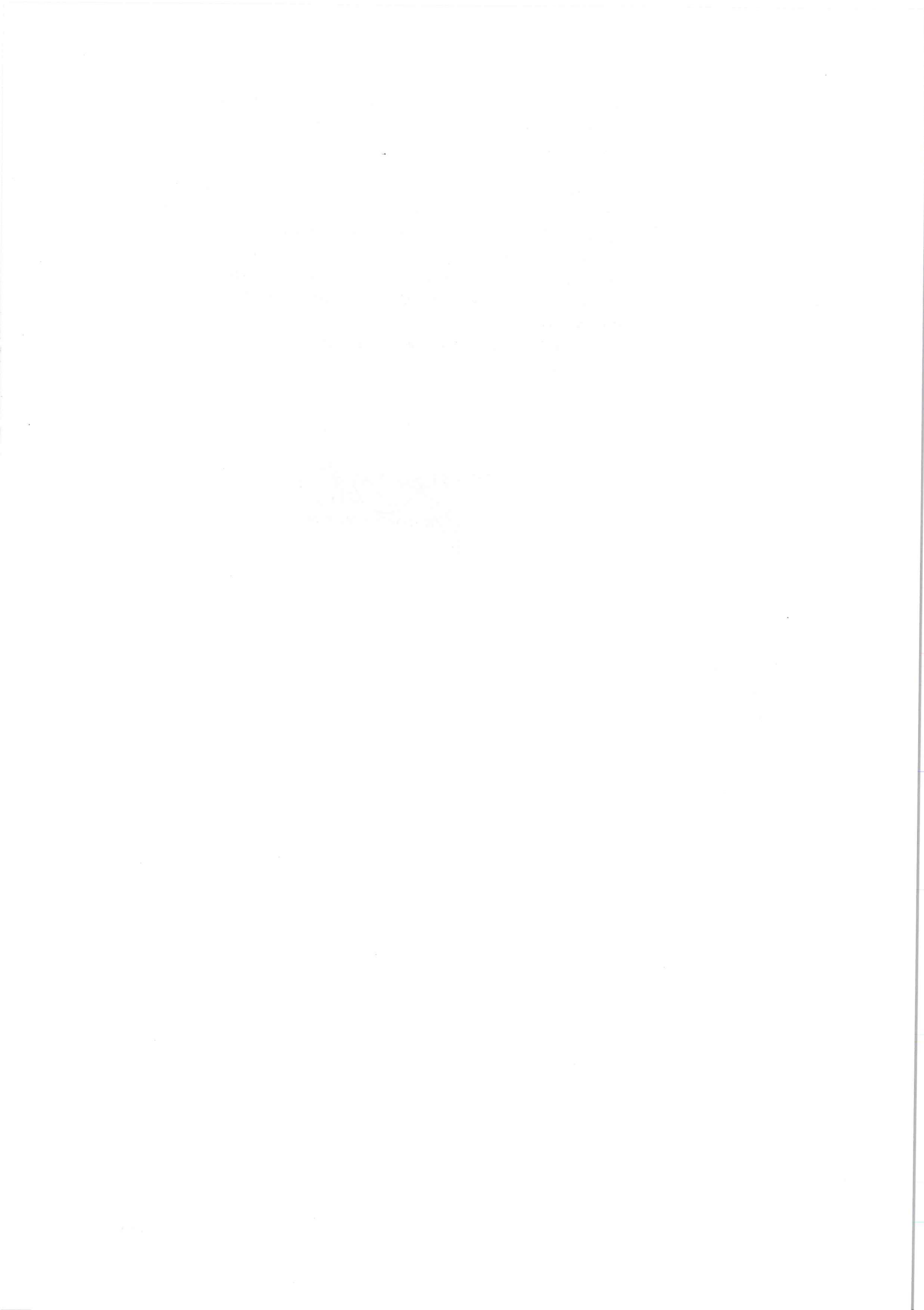
	<ul style="list-style-type: none"> • spełniania warunki o których mowa w art. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, lub • jest wpisana na listę izby samorządu zawodowego architektów posiadająca uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej lub uprawnienia budowlane do projektowania i kierowania robotami budowlanym bez ograniczeń w specjalności architektonicznej (w formie aktualnego zaświadczenia wraz z podanym numerem uprawnień). 	
	Pełnomocnictwo oraz dowód uiszczenia opłaty skarbowej (17 zł) o ile jest wymagane.	

Z poważaniem,

PREZES ZARZĄDU
[Signature]
 Hanna Kraszewska-Jurkowska

Otrzymują:

1. adresat
2. aa



OŚWIADCZENIE INWESTORA

W myśl ustawy z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (art.4, pkt1-13).

Ja niżej podpisany **JOLANTA KRASZEWSKA - JURKOWSKA**

Legitymujący się dowodem osobistym nr **CG2 223093**

Wydanym przez **burmistrz Polie**

Zamieszkały **UL. WYSPIAŃSKIEGO 35C, 72-600 ŚWINOUJŚCIE**

Oświadczam że planowana inwestycja mieszkaniowa przy ul. Okólnej 15 nie będzie kolidowała z poniższymi inwestycjami:

- 1) ustawie z dnia 20 grudnia 1996 r. o portach i przystaniach morskich (Dz. U. z 2017 r. poz. 1933), w zakresie inwestycji dotyczących infrastruktury portowej oraz infrastruktury zapewniającej dostęp do portów lub przystani morskich,
- 2) ustawie z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2018 r. poz. 1474),
- 3) ustawie z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2017 r. poz. 2117 i 2361 oraz z 2018 r. poz. 650, 927 i 1338),
- 4) ustawie z dnia 12 lutego 2009 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie lotnisk użytku publicznego (Dz. U. z 2018 r. poz. 1380),
- 5) ustawie z dnia 24 kwietnia 2009 r. o inwestycjach w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu (Dz. U. z 2017 r. poz. 2302),
- 6) ustawie z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 2062 oraz z 2018 r. poz. 1118),
- 7) ustawie z dnia 8 lipca 2010 r. o szczególnych zasadach przygotowania do realizacji inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych (Dz. U. z 2018 r. poz. 433),
- 8) ustawie z dnia 29 czerwca 2011 r. o przygotowaniu i realizacji inwestycji w zakresie obiektów energetyki jądrowej oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2017 r. poz. 552 i 1566),
- 9) ustawie z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2018 r. poz. 404),

10) ustawie z dnia 24 lutego 2017 r. o inwestycjach w zakresie budowy drogi wodnej łączącej Zalew Wiślany z Zatoką Gdańską (Dz. U. poz. 820 oraz z 2018 r. poz. 1402),

11) ustawie z dnia 7 kwietnia 2017 r. o inwestycjach w zakresie budowy lub przebudowy toru wodnego Świnoujście – Szczecin do głębokości 12,5 metra (Dz. U. poz. 990),

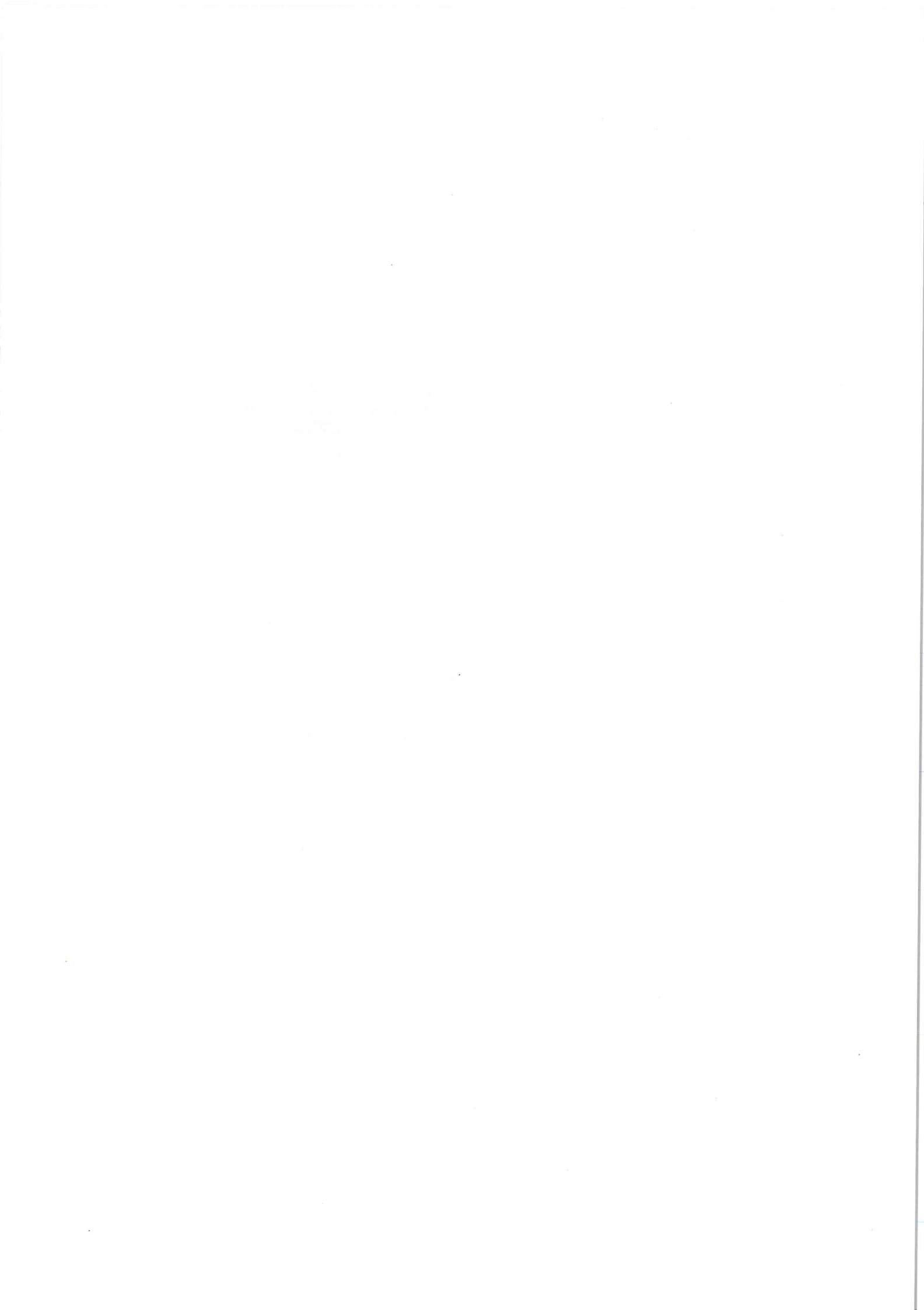
12) ustawie z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (Dz. U. poz. 1089)

PREZES ZARZĄDU

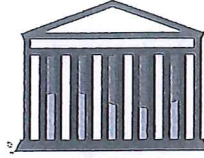
20. 02. 2023

Jolanta Kroszewska-Jurkowska

.....
Data i podpis



PRACOWNIA PROJEKTOWA

**ARKADA**

mgr inż. arch. Anna Patrycja Flicińska
ul. MICKIEWICZA 127/2, 71-260 SZCZECIN, TEL. 914314242
a.flicinska@arkada-projekt.pl

ZAMAWIAJĄCY:

TBS LOKUM SP. Z O.O.
UL. STANISŁAWA WYSPIAŃSKIEGO 35C, 72-600 ŚWINOUJŚCIE

NAZWA ZAMÓWIENIA:

**KONCEPCJA FUNKCJONALNA BUDOWY BUDYNKU WIELORODZINNEGO
PRZY UL. OKÓLNEJ W ŚWINOUJŚCIU**

KONCEPCJA PROJEKTOWA BUDYNKI BEZ GARAŻY



OPRACOWAŁ :

mgr inż. arch. Anna Flicińska

LUTY 2021

1. ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA

OPIS TECHNICZNY

CZEŚĆ RYSUNKOWA:

1.	PLANSZA ROZBIÓREK	1:500
2.	ZAGOSPODAROWANIE TERENU	1:500
3.	SCHEMAT OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ I UZBROJENIA TERENU	1:500
4.	PRZEKRÓJ PRZEZ TEREN	1:200
4.	KLATKA 1 – RZUTY, PRZEKRÓJ	1:200
5.	KLATKA 1 – ARANŻACJA	1:100
6.	KLATKA 1 - ELEWACJE	1:200
7.	KLATKA 2 – RZUTY, PRZEKRÓJ	1:200
8.	KLATKA 2 - ARANŻACJA	1:100
9.	KLATKA 2 - ELEWACJE	1:200
10.	WIDOK 1	
11.	WIDOK 2	
12.	WIDOK 3	
13.	WIDOK 4	
14.	WIDOK 5	

1. OPIS OGÓLNY PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

1.1. PRZEDMIOT I CELE OPRACOWANIA

Przedmiotem zamówienia jest opracowanie koncepcji funkcjonalnej budowy zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych – budynki 4 kondygnacyjne niepodpiwniczone przy ul. Okólnej w Świnoujściu.

Celem opracowania jest:

- znalezienie optymalnego zagospodarowania terenów opracowywanego obszaru,
- stworzenie zabudowy mieszkaniowej racjonalnie wykorzystującej istniejące warunki przestrzenne przy zachowaniu możliwie dużej ilości mieszkań w standardzie lokali komunalnych,
- jasne i wyraziste zdefiniowanie charakteru przestrzeni, jej struktury, formy, granic, wejść, kierunków, dominujących elementów oraz wewnętrznych podziałów.

Niniejsza koncepcja jest opracowaniem obrazującym rozwiązania koncepcyjne, wizualizacyjne oraz funkcjonalno – użytkowe, jak również programowo – przestrzenne kompleksu zabudowy wielorodzinnej.

1.2. CHARAKTERYSTYCZNE PARAMETRY OKREŚLAJĄCE WIELKOŚĆ OBIEKTU, STAN ISTNIEJĄCY I ZAKRES ROBÓT PROJEKTOWYCH I BUDOWLANYCH,

Teren na którym zaplanowano inwestycję stanowi działka nr 61/3 i 61/5 obręb 0014, oraz jako część terenu inwestycyjnego działka nr 46/6 obręb 0014, które na chwilę obecną są objęte Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego UCHWAŁA NR XXX/238/2016 RADY MIASTA ŚWINOUJŚCIE z dnia 15 stycznia 2016 r.

Obecnie na terenie zlokalizowany jest budynek dawnej szkoły i budynki magazynowo-gospodarcze przeznaczone do rozbiórki.

POWIERZCHNIA DZIAŁKI: nr 61/3 -4633 m²; nr 61/6 -683m² oraz działka 46/6 -186 m² jako część terenu inwestycyjnego uwzględniana jedynie w bilansie.

Zaprojektowano 2 budynki mieszkalne 4-kondygnacyjne. W części komunikacji ogólnej znajdują się dźwig osobowy, pomieszczenie techniczne i komórki lokatorskie. Wjazd na teren znajduje się od ul. Okólnej.

Zaprojektowano 59 mieszkań, dla każdego mieszkania zgodnie z warunkami zabudowy przewidziano miejsca parkingowe – 56 miejsc na terenie działki, w tym 3 miejsca dla osób niepełnosprawnych. Mieszkania zlokalizowano na 4 powtarzalnych kondygnacjach .

PRZYBLIŻONE PARAMETRY BUDYNKÓW:

POWIERZCHNIA ZABUDOWY: 1268 m²

POWIERZCHNIA UŻYTKOWA budynków: 2991m²

POWIERZCHNIA ŚMIETNIKA: 25m²

WYSOKOŚĆ:13,9m

KUBATURA: 17 625 m³

1.3. ZGODNOŚĆ Z MPZP

Teren na którym zaplanowano inwestycję jest objęty Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego. UCHWAŁA NR XXX/238/2016 RADY MIASTA ŚWINOUJŚCIE z dnia 15 stycznia 2016 r. Teren elementarny OG.V.08 składający się z działek: 61/3, 61/6, 46/6.

Wymagania stawiane MPZP:

- 1) 1,0 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie w zabudowie wielorodzinnej – **przyjęto wskaźnik 0,95 miejsca**
- 2) przeznaczenie terenu: tereny dla potrzeb powszechnych gminy – **przyjęto zabudowa ogólnie mieszkaniowa**
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy – z uwagi na rozbiórkę istniejącego obiektu i zmieniony charakter zabudowy – **nie zachowane**
- 4) wskaźnik powierzchni zabudowy 0,3 – **ok. 23% zachowane**
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy 0,3 -0,8 – **1,09 niezachowane**
- 6) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 0,3 – **ok. 46% zachowane**
- 7) maksymalna wysokość zabudowy 14 m n.p.t – 13,90 m n.p.t **zachowane**
- 8) pokrycie dachami płaskimi – **zachowane**

1.4. OGÓLNE WŁAŚCIWOŚCI FUNKCJONALNO - UŻYTKOWE

Obiekt w całości ma być dostępny dla osób niepełnosprawnych.

Założenie składa się z dwóch budynków – jednoklatkowych, z lokalami mieszkalnymi, ustawionych względem siebie prostopadle.

Teren obsługiwany będzie z ul. Okólnej poprzez wjazd przy działce nr 61/6 we wschodniej części działki oraz alternatywnie od strony północnej poprzez działkę 46/6.

Na terenie zlokalizowano pieszo-jezdnię wewnętrzną wraz z miejscami postojowymi dla łącznie 56 samochodów (w tym 3 miejsca dla osób niepełnosprawnych).

Przy wjeździe wschodnim na teren zlokalizowano śmietnik mieszczący 8 pojemników 1100L i 24 miejsca parkingowe. W południowej części działki zlokalizowano kolejne 32 miejsca parkingowe.

Wejścia do budynków odbywają się przez dostawione wiatrołapy, w każdym jest wejście na główną klatkę schodową, do windy osobowej obsługującej wszystkie piętra, tu także znalazły swoje miejsce skrzynki na listy.

Na klatce schodowej przy wejściu znajdują się liczniki prądu. Na każdej kondygnacji zlokalizowano pomieszczenia techniczne oraz wydzielone komórki lokatorskie mieszczące 3 rowery dla mieszkań 3 pokojowych i dwa rowery dla mieszkań 2 pokojowych i mniejszych. W budynku nr 2 na najwyższej kondygnacji w pionie mieszkań jednopokojowych zaprojektowano kotłownię obsługującą oba budynki.

Na parterze część mieszkań została przystosowana dla osób niepełnosprawnych z powiększoną łazienką. Każde mieszkanie posiada własny balkon. Wysokość pomieszczeń użytkowych to ok. 2,6m.

Łącznie w budynkach mieści się 59 mieszkań, w tym:

- jednopokojowych – 3 mieszkania, o łącznej PU =111m²
- dwupokojowych – 32 mieszkań, o łącznej PU =1476m²
- trzypokojowych – 24 mieszkań, o łącznej PU =1404m²

Łącznie PU mieszkań 2991m²

KLATKA 1 (28 MIESZKAŃ):

Mieszkanie M2 - pow.: 43m² , ilość: 4

Mieszkanie M2 - pow.: 49m² , ilość: 4

Mieszkanie M2 - pow.: 55m² , ilość: 4

Mieszkanie M3 - pow.: 56m² , ilość: 8

Mieszkanie M3 - pow.: 61m² , ilość: 8

Powierzchnia użytkowa wszystkich mieszkań: 1524m²

+ powierzchnia komunikacji: 320m²

KLATKA 2 (31 MIESZKAŃ):

Mieszkanie M1 - pow.: 37m² , ilość: 3

1 M1 - kotłownia

Mieszkanie M2 - pow.: 39m² , ilość: 4

Mieszkanie M2 - pow.: 42m² , ilość: 4

Mieszkanie M2 - pow.: 43m² , ilość: 4

Mieszkanie M2 - pow.: 49m² , ilość: 8

Mieszkanie M3 - pow.: 56m² , ilość: 4

Mieszkanie M3 - pow.: 61m² , ilość: 4

Powierzchnia użytkowa wszystkich mieszkań: 1467m²

+ powierzchnia komunikacji: 320m²

POWIERZCHNIA UŻYTKOWA MIESZKAŃ CAŁOŚĆ: 2991 m²

ILOŚĆ WSZYSTKICH MIESZKAŃ: 59

1.5. OPIS PLANOWANEGO STANDARDU WYKOŃCZENIA

1. OPIS ZAGOSPODAROWANIA TERENU :

- 1.1. Pieszo jezdnia – nawierzchnia z kostki betonowej na podbudowie
- 1.2. Miejsca postojowe – ażurowe płyty betonowe wypełnienie oczek żwirem na podbudowie, miejsca dla niepełnosprawnych z kostki betonowej na podbudowie
- 1.3. Wiata śmietnikowa- zamykana na klucz
- 1.4. Lampy terenowe – h=4m LED
- 1.5. Ławki terenowe i kosze na śmieci - przeznaczone do użytku zewnętrznego, konstrukcja metalowa, elementy wykończeniowe drewniane
- 1.6. Nasadzenia – drzewa i krzewy
- 1.7. Pozostały teren – zieleń niska, trawa

2. OPIS KONSTRUKCJI :

- 2.1. Ławy fundamentowe, żelbetowe
- 2.2. Ściany nośne fundamentowe – bloczki betonowe/żelbetowe
- 2.3. Ściany nośne kondygnacji nadziemnych - murowane z bloczków silikatowych
- 2.4. Ściany między lokalowe – murowane z bloczków silikatowych
- 2.5. Nadproża okienne i drzwiowe, belki - żelbetowe prefabrykowane, wylewane
- 2.6. Stropy - żelbetowe "wylewane na mokro" lub prefabrykowane
- 2.7. Płyty balkonowe - prefabrykowane z betonu Płyty balkonowe zaprojektowane jako płyty bez potrzeby izolacji i obróbek blacharskich. Powierzchnia górna balkonu wyłożona płytkami gresowymi mrozoodpornymi. Płyty mocowane za pomocą łączników termoizolacyjnych ze zbrojeniem.
- 2.8. Balustrady mocowane za pomocą tulei i śrub ze stali nierdzewnej do powierzchni czołowych płyt.
- 2.9. Biegi schodowe, spoczniki klatek schodowych - żelbetowe "wylewane na mokro" lub prefabrykowane, wykończone płytkami gresowymi.

2.10. Stropodach - płyta żelbetowa "wylewana na mokro" lub prefabrykowana. Ze spadkiem kopertowym w kierunku osi budynku, woda deszczowa sprowadzona wewnątrz pomieszczenia technicznego na klatkach schodowych.

3. OPIS ROZWIĄZAŃ MATERIAŁOWYCH:

- 3.1. Izolacja fundamentów – izolacja ciężka przeciwwodna wg wybranego systemu producenta + styrodur 12cm
- 3.2. Izolacja ścian zewnętrznych ponad cokołem - styropian min.gr. 20 cm, osiatkowany i wykończony wyprawą elewacyjną mineralną
- 3.3. Podłoga na gruncie - styropian podłogowy gr. 15 cm, pozostałe stropy międzykondygnacyjne - styropian podłogowy gr. 5 cm
- 3.4. izolacja stropodachu - płyty spadkowe ze styropianu lub wełny mineralnej
- 3.5. Stolarka okienna – Okna PCV z okleiną zewnętrzną w kolorze antracyt, wewnątrz białe; szyba termoizolacyjna, o wsp. $U=0,9 \text{ W/m}^2\text{xK}$ Okna wyposażone w nawiewniki, Profile okienne pięciokomorowe, w drzwiach balkonowych wzmocnione, w oknach na parterze z okuciami antywłamaniowymi. Parapety wewnętrzne z konglomeratu lub z płyt wiórowych laminowanych w kolorze białym.
- 3.6. Drzwi wejściowe do budynku – aluminiowe o wzmocnionym profilu zamkniętym z samozamykaczami; szyba termoizolacyjna (wsp. $U=1,1 \text{ W/m}^2\text{xK}$), szklenie szkłem bezpiecznym. Szerokość głównych skrzydeł drzwiowych powinna wynosić co najmniej 90 cm w świetle przejścia.
- 3.7. Winda bezreduktorowa hydrauliczna, szyb windowy żelbetowy; głębokość x szerokość kabiny min. 2,1 x 1,1 m, szyb wentylowany wentylacją grawitacyjną, nawiew w nadszybiu.
- 3.8. System rur spustowych –wewnątrz budynku
- 3.9. Parapety zewnętrzne - blacha powlekana w kolorze stolarki okiennej
- 3.10. Kominy obmurowane cegłą pełną klinkierową, czapki kominowe betonowe gr. 5 cm, wyloty kanałów wentylacyjnych skierowane na boki
- 3.11. Pokrycie dachu - papa termozgrzewalna dachowa
- 3.12. Balustrady balkonów oraz balustrady wewnętrzne –słupki i pochwyt -stal nierdzewna, wypełnienie panel z blachy nierdzewnej perforowanej i ścianki murowane z fakturowanym tynkiem w formie desek
- 3.13. Wykończenie cokołu –płytki klinkierowe mrozoodporne, na kleju elastycznym mrozoodpornym, wykładane z uwzględnieniem dylatacji

4. WYKOŃCZENIE WEWNĘTRZNE

4.1. Ściany i sufity:

- tynki wewnętrzne jednowarstwowe gipsowe wykonane mechanicznie na ścianach i sufitach, następnie gładzone, gruntowane; w pomieszczeniach mokrych tynki cementowo-wapienne,
- ściany i sufity lokali malowane dwukrotnie farbą emulsyjną akrylową na biało,
- w łazienkach do wys. co najmniej 2,0 m od posadzki okładziny z glazury; ściana ponad glazurą malowana farbami odpornymi na wilgoć,
- w kuchniach nad ciągiem roboczym pas z glazury o wys. 60 cm (tzw. „fartuch”).

4.2. Posadzki:

- w pokojach i przedpokojach - panele podłogowe drewnopochodne laminowane, pod panelami mata podłogowa wygłuszająca 5 mm, pod matą folia PCV na zakładkę 10 cm; panele o klasie ścieralności AC4, w pokojach o klasie użyteczności 22, w przedpokojach i pokojach dziennych o kl. už. 23, listwy przypodłogowe systemowe w kolorze paneli;

– w łazienkach i kuchniach oraz w obrębie aneksów kuchennych - terakota lub gres, w łazienkach przed klejeniem terakoty lub gresu zastosowana masy uszczelniające elastyczne z taśmą przyścienną;

– płytki podłogowe, antypoślizgowe o klasie min. R9, cokoty przyścienne na wys. 10 cm z płytek użytych na podłodze, wykończone od góry masą akrylową do wykończenia, malowaną w kolorze ścian.

- w korytarzach i na klatce schodowej oraz na balkonach – płytki gresowe, antypoślizgowe, o klasie min. R9, cokoty przyścienne na wys. 10 cm

4.3. Drzwi wewnętrzne lokalowe:

wg systemu wybranej firmy, z ościeżnicą regulowaną, płycinowe. Drzwi łazienek z podcięciem w dolnej cz. skrzydła o łącznej min. pow. 0,022 m², klamki systemowe, w łazienkach zamek WC z pokrętkiem jednostronnym;

4.4. Izolacje przeciwwilgociowe:

Izolacja posadzek w łazienkach - folia izolacyjna z wywinętymi taśmami (z jednego systemu izolacji danego producenta) na ścianę na wys. 10 cm oraz folia izolacyjna w płynie: w obrębie kabin prysznicowych od poziomu posadzki do wysokości min. 2,0 m z 10 cm marginesem poza obręb kabin oraz na ścianach przyległych do wanien kąpielowych od poziomu posadzki do wysokości min. 2,0 m z 10 cm marginesem poza obręb wanny w rzucie poziomym.

4.5. Mieszkania dla niepełnosprawnych (N):

Elementy wyposażenia - zastosowane elementy przeznaczone dla osób niepełnosprawnych wybranego producenta:

– drzwi do wszystkich pomieszczeń o szerokości w świetle: 90 cm,

– łazienki: brodziki o nawierzchni antypoślizgowej, bez progów - montowane w wylewce posadzkowej, zapewniając poziom brodziku na poziomie posadzki łazienki; posadzka z płytek antypoślizgowych,

– możliwość zamontowania uchwytów i siedziska pod prysznicem (przy czym w mieszkaniu, w którym będzie mieszkać osoba niepełnosprawna, ww. elementy od razu zostaną zamontowane w łazience).

4.6. Łazienka - wyposażenie:

– umywalka biała wisząca, owalna, szer. 60 cm, z syfonem, z półpostumentem,

– miska ustępowa lejowa owalna wisząca o wym. min. 53x35 cm, na stelażu podtynkowym, obudowanym w systemie suchej zabudowy i obłożonym płytkami, ze spłuczką z przyciskiem sedesowym dwustopniowym oraz deską sedesową antybakteryjną owalną białą,

– wanna biała, akrylowa, o wym. 150x70cm, z baterią wannową stojącą z mieszaczem, ze słuchawką prysznicową, z zabudową boczną systemową lub wykonaną w systemie suchej zabudowy i obłożoną płytkami, z zaworami i odpływem zasyfonowanym, pod wanną, z dostępem przez drzwiczki rewizyjne,

– brodzik biały akrylowy (w mieszkaniach dla niepełnosprawnych) o wym. 90x90 cm, z kabiną z drzwiami przesuwными szklanymi nieprzeziernymi, zlicowany z posadzką.

4.7. Kuchenka z piekarnikiem – elektryczne

4.8. W mieszkaniach w każdym pokoju gniazda TV, Internet i telefon.

5. WYKOŃCZENIE ZEWNĘTRZNE

5.1. Ściany

- cokół, wejścia do klatek , niektóre ściany i niektóre ścianki balkonowe – płytki klinkierowe, klasy A1, mrozoodporne o wydłużonym kształcie

- ściany od parteru do II piętra – tynk silikatowy, cienkowarstwowy ma siatce wzmacniającej (podwójnej), biały

- ściany na III piętrze oraz ściany klatek schodowych – tynk silikatowy, cienkowarstwowy na siatce wzmacniającej (podwójnej), barwiony w masie kolor szary

5.2. Balkony

- ścianki balkonowe – część wykończona klinkierem, a część tynk imitujący fakturę drewna, która jest odciskana w tynku za pomocą formy silikonowej, lub płyty HPL , przykładowe:

- posadzki na balkonach - płytki gresowe, antypoślizgowe, o klasie min. R9, mrozoodporne, przykładowe:

- balustrady - słupki i pochwyt -stal nierdzewna, wypełnienie paneli siatką cięto-ciągnioną w ramce z kątowników

6. INSTALACJE SANITARNE

Przyłącza sanitarne:

- Woda – zasilanie z sieci miejskiej. Ze względu na niskie ciśnienie w sieci (20-25mH2O) konieczny jest montaż zestawu hydroforowego (jeden zestaw dla obu budynków)
- Woda p.poż. – przy odpowiednim ciśnieniu w sieci miejskiej -2 hydranty miejskie w odległości 75 m i 150 m od budynku
- Kanalizacja sanitarna- odprowadzenie ścieków do sieci miejskiej ks
- Kanalizacja deszczowa – zagospodarowanie wody deszczowej na terenie inwestora – podziemny zbiornik wody do podlewania i przelew do zbiorników retencyjno-rozsączających – zlokalizowane w terenie zielonym lub pod parkingami. Zbiornik podziemny o pojemności ok.30-35m³ wyposażony w zestaw pompowy. Przelew ze zbiornika do zbiorników rozsączających. Posadowienie zbiornika podziemnego z uwagi na lustro wody na wysokości ok.1,1 ppt (możliwe wahania do 0,5m) powinno uwzględniać wypór wody oraz odpowiednie dociążenie. Preferowany zbiornik żelbetowy usytuowany w terenie zielonym. Montaż zbiornika centralnie na działce pomiędzy budynkami . Wody deszczowe z dróg i parkingów –oczyszczane na separatorze benzyn zblokowanym z osadnikiem piasku
- Gaz ziemny – zasilanie z sieci miejskiej

Instalacja wody :

- Piony i główne rozprowadzenie instalacji wody zimnej i ciepłej oraz cyrkulacji z rur PEX/Al/PEX . W lokalach – instalacje z rur PEX- rozprowadzenie w posadzkach
- Rozprowadzenie instalacji w szachtach , brzdach posadzkowych i ściennych
- Woda ciepła przygotowywana w zasobnikowym podgrzewaczu ciepłej wody
- liczniki wody zimnej i ciepłej dla mieszkańców w szachtach dostępnych od klatki schodowej

Instalacja kanalizacji sanitarnej:

- piony i podejścia do urządzeń z rur PCV lub PP. Zalecane stosowanie rur niskoszumowych
- instalacje pod posadzką z rur PCV-S

Instalacja c.o.

- ogrzewanie podłogowe niskoparametrowe (max45/35C) z regulacją poszczególnych obwodów
- Piony i główne rozprowadzenie instalacji c.o. z rur PEX/Al/PEX . W lokalach – instalacje z rur PEX- rozprowadzenie w posadzkach
- w łazienkach dodatkowo grzejniki drabinkowe z grzałką elektryczną
- opcja dodatkowa : zawór regulacyjny 2- drogowy sterowany z regulatora mieszkaniowego z programem tygodniowym 5/7
- liczniki ciepła dla mieszkań w szachtach dostępnych od klatki schodowej

Instalacja wentylacji

- wentylacja – system wentylacji mechanicznej zbiorczej ze zmiennym strumieniem przepływającego powietrza – wspólne piony wywiewne dla pomieszczeń jednego typu tj.: WC, łazienek lub kuchni
- nawiew – higrosterowalne nawietrzaki okienne
- wywiew – higrosterowalne wywiewniki w kuchniach , łazienkach i WC
- Centralne wentylatory wywiewne na zakończeniach pionów na dachu.
- Opcjonalnie wentylacja mechaniczna nawiewno-wywiewna z odzyskiem ciepła.
 - Indywidualne jednostki mieszkaniowe.
 - Wspólne kanały Powietrza dostarczanego i usuwanego.
 - Konieczność miejscowego obniżenia stropu na zamocowanie jednostki oraz rozprowadzenia.

Źródło ciepła – proponowane:

Wariant 1

- okres letni i przejściowy (do tz=-5C) – 2-4 pompy ciepła powietrze –woda (praca w okresie 80-90% roku)
- okres szczytowy (tz poniżej -5C) – 2 kondensacyjne wiszące kotły gazowe jednofunkcyjne
- zasobnikowe podgrzewacze wody

Wariant 2

- 2 absorpcyjne gazowe pompy ciepła – montaż na dachu
- zasobnikowe podgrzewacze wody

Źródło ciepła wspólne dla obu budynków . Przyłącze cieplne pomiędzy budynkami – przyłącze cwu, cyrkulacji i c.o. – wykonane będzie z rur preizolowanych PE.

Uwaga:

- Ze względu na bardzo rygorystyczne warunki maksymalnego współczynnika EP dla budynków mieszkalnych od roku 2021 konieczne jest wykonanie projektowanej charakterystyki energetycznej już na początku projektowania budynku aby określić systemy wentylacji mieszkań, systemy c.o. oraz przygotowania c.w.u. , a także rodzaj źródła ciepła wraz z analizą ekonomiczną przyjętych rozwiązań technicznych.
- Zalecany montaż ogniw fotowoltaicznych (branża elektryczna) –zasilanie z ogniw FW części wspólnych budynku oraz źródła ciepła.

7. INSTALACJE ELEKTRYCZNE

Zasilanie budynku

Zakład energetyczny zabuduje złącza kablowe we wnękach ścian przy wejściach do każdej klatki i doprowadzi zasilanie do tych złączy. Granica stron będzie na zaciskach w tych złączach.

Dla każdego mieszkania przewidziano moc 12kW z zabezpieczeniem przelicznikowym 20A. Zakład energetyczny zabuduje złącza kablowe we wnękach ścian przy wejściach do każdej klatki i doprowadzi zasilanie do tych złączy. Granica stron będzie na zaciskach w tych złączach.

Dla każdego mieszkania przewidziano moc 12kW z zabezpieczeniem przelicznikowym 20A. Bilans klatka nr 1 (ADM: 20kW (części wspólne, garaż, winda), 28 mieszkań, współczynnik $k_z=0,223$ wg SEP-E-0002):

$$28 \text{ szt.} \cdot 12 \text{ kW} \cdot 0,2448 + 20 \text{ kW} = 94,928 \text{ kW}$$

Bilans klatka nr 2 (ADM: 20kW (części wspólne, garaż, winda), licznik oświetlenia terenu 12kW, 31 mieszkań, współczynnik $k_z=0,209$ wg SEP-E-0002):

$$31 \text{ szt.} \cdot 12 \text{ kW} \cdot 0,209 + 20 \text{ kW} + 12 \text{ kW} = 109,748 \text{ kW}$$

Tablice z układami zbiorczymi należy zlokalizować na parterze klatki Schodowej lub na poziomie garażu. Przyjąć należy WLZ do mieszkań YDY5x6mm².

Instalacje elektryczne:

- Należy wykonać oświetlenie terenu na słupach $h=4\text{m}$ z oświetleniem LED,
- Należy wykonać podgrzewanie podjazdów
- Przygotować rurę rezerwową od budynku do miejsca parkingowego dla niepełnosprawnych dla punktu zasilania samochodów elektrycznych (nie objętych tą inwestycją)
- Instalacja oświetlenia części wspólnych na czujkę ruchu,
- Bez instalacji gniazd w częściach wspólnych
- Mieszkania wyposażone w tablice elektryczna z instalacją gniazd i oświetlenia bez oprav. Do kuchenki elektrycznej instalacja 3 fazowa YDY5x2,5.
- Należy wykonać instalacje oddymiania

Instalacje teletechniczne:

- Należy ułożyć 2 rezerwowe rury $\phi 110$ do granicy działki i zakończyć studniami przy budynku i granicy działki dla przyłącza telekomunikacyjnego
- Budynek wyposażyc w instalacje telewizyjną z anteną na dachu
- Do każdego mieszkania do skrzynki mieszkaniowej doprowadzić instalacje światłowodową, skrętkową i z kabla koncentrycznego
- W każdym pokoju należy przewidzieć doprowadzenie światłowodu, koncentryka i skrętki.

Arch. Anna Flicińska