

KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA

o b i e k t:

Dwa budynki mieszkalne wielorodzinne z garażem podziemnym, usługami, zbiornikami wód opadowych, zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną towarzyszącą



k a t e g o r i a o b i e k t u:

Kategoria XIII

l o k a l i z a c j a:

Błonie, dz. nr ewid. 17/1 i części działek 17/2 i 17/3 w Błoniu, nr obrębu 0032,
identyfikator działki ewidencyjnej : 143201_4.0032.17/1, 143201_4.0032.17/2, 143201_4.0032.17/3

i n w e s t o r:

Stanisław Anders
ul. Okrzei 5, 05-870 Błonie

p r o j e k t a n t:

pracownia projektowa euro
Blizne Jasińskiego. ul. Warszawska 90. 05-082 Stare Babice

s t a d i u m o p r a c o w a n i a:

KONCEPCJA URBANISTYCZNO -ARCHITEKTONICZNA

EGZEMPLARZ NR 1

p r o j e k t a n t a r c h i t e k t u r y:

mgr inż. arch. Sebastian Zalewski

MA/019/07



ZAWARTOŚĆ DOKUMENTACJI

Strona tytułowa. str. 1

Spis treści. str. 2

1. Opis do koncepcji	str. 3
• Podstawa opracowania	str. 3
• Przedmiot opracowania	str. 3
• Struktura funkcjonalna zabudowy i zagospodarowania terenu	str. 3
- Istniejące zagospodarowanie terenu	str. 3
- Projektowana struktura funkcjonalna zabudowy i zagospodarowania terenu	str. 4
- Program użytkowy, zamierzony sposób użytkowania	str. 4-6
• Układ urbanistyczny zespołu zabudowy i kompozycji architektonicznej	str. 6
• Przebieg głównym elementów sieci uzbrojenia terenu oraz dróg publicznych i wewnętrznych	str. 7
- Sieci uzbrojenia terenu	str. 7
- Układ komunikacyjny	str. 7-8
• Etapowanie realizacji i proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu	str. 8
• Powiązania przestrzenne planowanej inwestycji z terenami otaczającymi	str. 8
• Ocena oddziaływania inwestycji na środowisko	str. 9
2. Mapa z granicą terenu objętego wnioskiem	str. 10
3. Projekt PZT	str. 11
4. Lokalizacja na podkładzie z planem miejscowym	str. 12
5. Analiza przesłaniania_ dla budynków sąsiednich	str. 13
6. Analiza nasłonecznienia_ dla budynków sąsiednich	str. 14
7. Wizualizacje	str. 15-19
8. Dokumentacja rysunkowa	str. 20-23
• Rzut parteru	str. 20
• Rzut pięter I, II, III	str. 21
• Rzut garażu	str. 22
• Widoki elewacji	str. 23
9. Kopia mapy zasadniczej.	str. 24
10. Przygotowanie zawodowe, Izba zawodowa.	str. 25-26

1.0 Podstawa opracowania

- a.) Mapa zasadnicza w skali 1:500
- b.) Wizja lokalna
- c.) Wytyczne Inwestora odnośnie programu i standardu inwestycji
- d.) Obowiązujące przepisy i rozporządzenia.
- e.) Umowa na wykonanie prac projektowych pomiędzy projektantem a Inwestorem
- f.) Zapewnienia o możliwości przyłączenia do sieci

2.0 Przedmiot opracowania

Przedmiotem opracowania jest wniosek o podjęcie uchwały lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszących polegająca na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażem podziemnym, usługami, zbiornikami wód opadowych, zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną towarzyszącą.

Teren inwestycji obejmuje działkę nr ewid. 17/1 oraz część działki nr ewid. 17/2 i 17/3 granice terenu inwestycji oznaczono literami A, B, C, D, E, F, G, H, A na kopii mapy w skali 1:500 (stanowiącej załącznik do wniosku). Jednocześnie na tej samej mapie określono linią przerywaną koloru fioletowego granice obszaru oddziaływania planowanej inwestycji, który ogranicza się do terenu inwestycji.

3.0 Struktura funkcjonalna zabudowy i zagospodarowania terenu

3.1 Istniejące zagospodarowanie terenu

Teren inwestycji obejmuje działkę nr ew. 17/1 oraz część działki nr ew. 17/2 i 17/3 położone na terenie miasta Błonie. W rejonie ul. Grodziskiej. Obszar przyjęty do bilansu ma powierzchnię 3605,0m². Rzędne wysokościowe na przedmiotowym terenie wahają się od ok 90,00 m n. p. m do ok 91,40 m n.p.m. Teren opada w kierunku zachodnim. Na działce nr ew. 17/1 - jednej z przedmiotowych działek objętych planowaną inwestycją, znajduje się istniejący budynek mieszkalny do rozbiórki. Pozostały teren inwestycji jest użytkowany w części jako plac składowy. Teren porośnięty zielenią niską z pojedynczymi drzewami liściastymi.

Teren Inwestycji jest uzbrojony. Wzdłuż wschodniej i południowej granicy przedmiotowych działek przebiega istniejąca sieć gazowa, elektryczna, teletechniczna, kanalizacji sanitarnej oraz sieć wodociągowa. Główny dojazd odbywał się za pomocą zjazdu na działkę nr ewid. 17/4 będącą własnością Inwestora, a następnie na ulicę Grodziską.

3.2 Projektowana struktura funkcjonalna zabudowy i zagospodarowania terenu

Na przedmiotowym terenie planuje się realizację dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażem podziemnym, usługami, zbiornikami wód opadowych, zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną towarzyszącą. Każdy z planowanych budynków projektowany jest jako czterokondygnacyjny z osobnym trzonem komunikacyjnym, wyposażonym w klatkę schodową i windę. Dojazd do planowanej inwestycji będzie odbywał się za pomocą projektowanego zjazdu z działki nr ew. 17/4 będącej własnością inwestora znajdującego się po południowej stronie terenu. Wzdłuż południowej granicy na terenie pod planowaną inwestycję zaprojektowano ciąg pieszo – jezdny, z którego dostępne są dwa wjazdy do garażu podziemnego. Z tej samej strony zaprojektowano główne wejście na wewnętrzny dziedziniec, z którego realizowane są wejścia do obu budynków. Na przedmiotowym terenie wzdłuż ciągu pieszo jezdnego od strony południowej zaprojektowano 12 miejsc postojowych w tym 6 miejsc dla osób niepełnosprawnych. Na pozostałym terenie zaprojektowano zieleni niską w postaci traw i krzewów. Tereny zielone na przedmiotowych działkach częściowo zaprojektowano na płycie garażu i częściowo na gruncie rodzimym.

Sieć wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, gazowa, energetyczna oraz teletechniczna znajdują się w drogach przylegających do terenu inwestycji od strony wschodniej i południowej i są wystarczające do realizacji planowanego przedsięwzięcia. Pod rampami zjazdowymi do garażu podziemnego projektuje się dwa zbiorniki na wody opadowe. Przewidywane zmiany w zagospodarowaniu terenu będą obejmowały również uporządkowanie zieleni niskiej, realizację nowych nasadzeń, wysokiej zieleni izolacyjnej od strony zachodniej inwestycji oraz wykonanie utwardzeń na dościach do budynków i strefy rekreacyjnej.

Przedmiotowe budynki wielorodzinne z garażem podziemnym i infrastrukturą towarzyszącą zostały zaprojektowane w sposób respektujący obowiązujące przepisy prawa, wymagania funkcjonalne wyznaczone przez inwestora jak i zachowując interesy osób trzecich tj. prawa własności, dostępu do drogi publicznej, dostępu do infrastruktury podziemnej, czasu nasłonecznienia i przesłaniania pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

3.3 Program użytkowy, zamierzony sposób użytkowania

Do przedmiotowego zestawienia dołączono opracowanie graficzne obejmujące rzuty kondygnacji z bilansem dla całego zakresu inwestycji.

Bilans powierzchni dla całej inwestycji – dwóch, czterokondygnacyjnych budynków wielorodzinnych z garażem podziemnym :

Powierzchnia użytkowa inwestycji:	3016,80m ²
Intensywność zabudowy nadziemna :	4866,00 m ²
Intensywność zabudowy nadziemna i podziemna :	7821,00 m ²
Powierzchnia zabudowy:	1396,5 m ²
Kubatura nadziemna:	19000,00 m ³
Kubatura podziemna:	8865,00 m ³
Wysokość :	13,50 m
Długość:	66,80 m
Szerokość:	37,60 m
Ilość kondygnacji nadziemnych:	IV, pasaż wew. I
Liczba lokali mieszkalnych:	63
Liczba lokali usługowych:	2
Liczba stanowisk postojowych:	104

Według normy PN-ISO 9836 Właściwości użytkowe w budownictwie.
Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych.

Wysokość budynków– 4 kondygnacje nadziemne, 1 kondygnacja podziemna. H= 13,50m

BILANS POWIERZCHNI TERENU

Pow. ewid. działek nr 17/1,17/2,17/3:

1580,0+1650,0+1000,0=4230,0m²

Łączna pow. terenu inwestycji ujęta w bilansie - 3605,00m² (100%)

POWIERZCHNIA ZABUDOWY - 1396,5m² (38,7%)

POWIERZCHNIA UTWARDZONA

Pow. drogi/ chodników/zjazdów - 648,00m²+467,0m²(pow.50%) = 1115,0m²(31,0%)

SUMA POWIERZCHNI ZABUDOWY I POW. UTWARDZONYCH - 2511,5m² (69,7%)

POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNNA

Pow. biologicznie czynna min. 25% - 901,25m² co stanowi 25% działki
min. 50% z pow. biol czynnej tzn. 450,63m² - teren ogólnodostępny !!!

Pow. biologicznie czynna 1093,5 m² (30,3%)

Pow. biologicznie czynna 100% 626,5 m²

Pow. biologicznie czynna 50% na garażu - 934,0 *50%= 467,0 m²

Pow. biologicznie czynna ŁĄCZNIE - 1093,5 m² (30,3%)

Pow. biol czynna OGÓLNODOSTĘPNA - 562,0 m² (51% z 1093,5m²) > min 450,63m²

WSKAŹNIK POW. ZABUDOWY - 1396,5/3605,0= 0,39

WSKAŹNIK INTENSYWNOŚCI ZAB, nadziemna - 4866/3605 = 1,3

WSKAŹNIK INTENSYWNOŚCI ZAB, podziemna+nadziemna - 7821/3605 = 2,17

4x KONDYGNACJE NADZIEMNE = max

Powierzchnia biologicznie czynna wynosi 1093,5m² co stanowi 30,3%

4.0 Układ urbanistyczny zespołu zabudowy i kompozycji architektonicznej

Projektowany układ urbanistyczny harmonijnie wpisuje się w istniejącą tkankę zabudowy, która charakteryzuje się współistnieniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej. Proponowana forma architektoniczna w łagodny sposób podkreśla skrzyżowanie drogi wojewódzkiej ul. Grodziskiej z wewnętrzną drogą dojazdową, tworząc w tym fragmencie miasta pierzeję uliczną. Dodatkowo projektowana zabudowa dopełnia pustą przestrzeń, wyrwę w tkance urbanistycznej miasta.

5.0 Przebieg głównym elementom sieci uzbrojenia terenu oraz dróg publicznych i wewnętrznych

5.1 Sieci uzbrojenia terenu

Sieć wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, gazowa, energetyczna oraz teletechniczna znajdują się w drogach przylegających do terenu inwestycji od strony wschodniej i południowej i są wystarczające do realizacji planowanego przedsięwzięcia.

- Zapotrzebowanie średnie dobowe na wodę dla projektowanej inwestycji: 20,2m³/d
- Zapotrzebowanie na wodę do celów przeciwpożarowych z hydrantów w ilości : 3l/s
- Zapotrzebowanie na energię elektryczną dla inwestycji wynosi: 160 kW
- Zapotrzebowanie maksymalne godzinowe na gaz dla proj. inwestycji: 20,0m³/h
- Paliwo gazowe : min. moc jednostek kotłowych 175kW
- Ścieki odprowadzone będą do miejskiej kanalizacji sanitarnej w ilości 18,1 m³/d
- Odprowadzenie wody opadowej: do szczelnych zbiorników wód opadowych lokalizowanych pod rampami zjazdowymi do garażu podziemnego.
- Sposób gromadzenia odpadów: W parterze projektowanych budynków znajdować się będzie pomieszczenie przeznaczone na pojemniki do segregacji odpadów (śmietniki wbudowane w bryłę budynku). Wywóz odpadów będzie odbywał się za pomocą wyspecjalizowanej firmy zewnętrznej na podstawie zawartej umowy.
- Dla zaspokojenia potrzeb parkingowych w ramach planowanej inwestycji zaprojektowano łącznie 104 miejsca postojowe. W tym: 92 miejsc postojowych w garażu podziemnym oraz 12 miejsc na terenie inwestycji z czego 6 dla osób niepełnosprawnych. Zgodnie z współczynnikiem miejsc parkingowych wynoszącym 1,5 miejsce postojowe na mieszkanie i 2 miejsca postojowe na lokal usługowy.

Budynek zasilany w podstawowe media z projektowanych przyłączy wg odrębnego opracowania i postępowania.

5.2 Układ komunikacyjny

Główny dojazd dla planowanej inwestycji będzie odbywał się za pomocą projektowanego zjazdu z działki nr ewid. 17/4, będącej własnością Inwestora, a dalej na ulicę Grodziską. Planowana inwestycja nie wymaga realizacji drogi pożarowej.

Dla zaspokojenia potrzeb parkingowych w ramach planowanej inwestycji zaprojektowano łącznie 104 miejsca postojowe. W tym: 92 miejsc postojowych w garażu podziemnym oraz 12 miejsc na terenie inwestycji z czego 6 dla osób niepełnosprawnych. Zgodnie z współczynnikiem miejsc parkingowych wynoszącym 1,5 miejsca postojowego na mieszkanie i 2 miejsca postojowe na lokal usługowy.

Wzdłuż południowej granicy na terenie pod planowaną inwestycję zaprojektowano ciąg pieszo – jezdny, z którego dostępne są wejścia do lokali usługowych, wjazdy do garażu podziemnego oraz 12 stanowisk postojowych zewnętrznych z w tym 6 stanowisk przystosowanych dla osób niepełnosprawnych.

W centralnej części pasażu umieszczono główne wejście do części wspólnej- wewnętrznego dziedzińca. Z którego projektuje się dostęp do klatek schodowych obsługujących oba budynki.

Przy głównym wejściu na wewnętrzny dziedziniec projektuje się plac zabaw o minimalnej powierzchni 50,0m². Mieszkania w parterze budynków będą posiadały dostęp do ogródków.

Planuje się wytworzenie lokalnych ciągów pieszych, które skomunikują osiedle z terenem otaczającym.

6.0 Etapowanie realizacji i proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu

Planowana inwestycja planowana jest jako realizacja jednoetapowa. Konstrukcja i struktura budynków umożliwi również realizację inwestycji jako dwuetapową.

Każdy z budynków projektowany jest jako czterokondygnacyjny z garażem podziemnym z osobnym trzonem komunikacyjnym, wyposażonym w klatkę schodową i windę.

Dojazd do planowanej inwestycji będzie odbywał się za pomocą projektowanego zjazdu z działki nr ewid. 17/4 będącej własnością inwestora znajdującego się po południowej stronie terenu. Pierwszy etap polegać będzie na realizacji przedmiotowego zjazdu, urządzeniu drogi dojazdowej i realizacji pierwszego budynku czterokondygnacyjnego z garażem podziemnym bądź realizacji obu budynków równocześnie.

7.0 Powiązania przestrzenne planowanej inwestycji z terenami otaczającymi

Teren inwestycji sąsiaduje od:

- północy z budynkami mieszkalnymi w zabudowie jednorodzinnej
- południa z dz. nr ewid. 17/4, będącą własnością Inwestora – stanowiącą drogę dojazdową do planowanej inwestycji oraz do terenu produkcyjno-usługowego, na której zlokalizowana jest stacja paliw.
- wschodu z dz. drogową ulicą Grodziską
- zachodu z budynkami mieszkalnymi w zabudowie jednorodzinnej.

Projektowane budynki nie będą ograniczać minimalnego czasu nasłonecznienia oraz powodować przesłania sąsiednich budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi zlokalizowanych na sąsiednich działkach. Na poparcie tego faktu przedłożono analizy nasłonecznienia i przesłaniania dla sąsiednich budynków. Projektowane budynki nie będą wprowadzać ograniczeń w dostępie do drogi publicznej oraz infrastruktury inżynierskiej dla innych budynków lub potencjalnych inwestycji.

8.0 Ocena oddziaływania inwestycji na środowisko

Planowane budynki mieszkalne wielorodzinne z garażem podziemnym i infrastrukturą techniczną nie emitują ponadnormatywnego hałasu bądź ponadnormatywnych uciążliwości w zakresie emisji pól elektromagnetycznych. Planowana inwestycja nie jest wymieniona na liście przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Na podstawie Dz. U. z 2019r. poz.1839 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco lub potencjalnie wpływać na środowisko, należy stwierdzić, że przedmiotowa inwestycja – budowa dwóch budynków mieszkalnych z garażem podziemnym, usługami, zbiornikami wód opadowych, zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną towarzyszącą zlokalizowanych na dz. ewid. Nr 17/1 i na części dz. nr ewid. 17/2 i 17/3 z obrębu 0032, w Błoniu nie wymaga sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko i uzyskania decyzji o oddziaływaniu na środowisko.

Teren nie podlega ochronie prawnej pod względem dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Projekt zagospodarowania terenu dla projektowanego przedsięwzięcia spełnia wymagania z § 12 oraz § 13 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, a działki sąsiednie nie znajdują się w obszarze oddziaływania przedmiotowej inwestycji. Projektowana inwestycja nie wpłynie na pogorszenie się warunków użytkowania terenu, nie spowoduje też zagrożeń dla środowiska naturalnego. Projektowane urządzenia i instalacje, sposób odprowadzenia nieczystości i wody opadowej, gromadzenia odpadów, zapewnia całkowity brak wpływu na jakość środowiska naturalnego w obszarze planowanej inwestycji.

Opracował:

mgr inż. arch. Sebastian Zalewski

MA/019/07





IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

MAZOWIECKA OKRĘGOWA IZBA ARCHITEKTÓW
KOMISJA KWALIFIKACYJNA

KK/075/07

Nr upr. MA/019/07

Warszawa, dnia 2 czerwca 2007 r.

DECYZJA/KK/031/07

Na podstawie art. 12 ust. 1 pkt 1 i ust. 2, art. 13 ust. 1 pkt 1 i art. 14 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118; z późn. zmianami), art. 11 i 24 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów (Dz. U. z 2001 r. Nr 5, poz. 42; z późn. zmianami), oraz art. 104 i 107 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego

stwierdza się, że

**Pan magister inżynier architekt Sebastian Zalewski
posiada odpowiednie wykształcenie techniczne i praktykę zawodową
i nadaje się uprawnienia budowlane w specjalności architektonicznej do projektowania bez
ograniczeń**

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

Od decyzji przysługuje Panu odwołanie do Krajowej Komisji Kwalifikacyjnej Izby Architektów. Odwołanie wnosi się za pośrednictwem organu, który wydał decyzję tj. Okręgowej Komisji Kwalifikacyjnej Mazowieckiej Okręgowej Izby Architektów, w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji.

Przewodniczący OKK MOIA arch. Janusz Pachowski

Zastępca Przewodniczącego OKK MOIA arch. Andrzej Sowa

Sekretarz OKK MOIA arch. Elżbieta Dziubak

Członek OKK MOIA arch. Anna Wojterska - Talarczyk

Członek OKK MOIA arch. Radosław Kowalewski

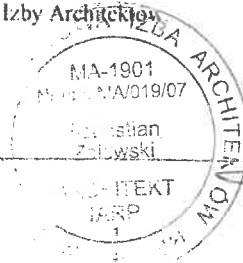
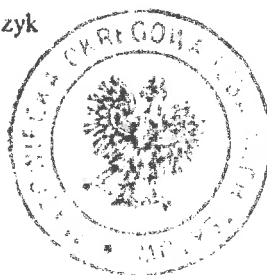
Członek OKK MOIA arch. Andrzej Nasfeter

Członek OKK MOIA arch. Stanisław Stefanowicz

Otrzymują:

1. Wnioskodawca: Sebastian Zalewski
2. Gdy decyzja stanie się ostateczna: 1) Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego - w celu wpisania do centralnego rejestru osób posiadających uprawnienia budowlane, 2) Okręgowa Rada Izby Architektów

3. u.a.



[Handwritten signatures of the commission members: Janusz Pachowski, Andrzej Sowa, Elżbieta Dziubak, Anna Wojterska - Talarczyk, Radosław Kowalewski, Andrzej Nasfeter, Stanisław Stefanowicz]

PODZIAŁOWA KOMISJA

[Handwritten signature]



IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Mazowiecka Okręgowa Rada Izby Architektów RP

ZAŚWIADCZENIE - ORYGINAŁ

(wypis z listy architektów)

Mazowiecka Okręgowa Rada Izby Architektów RP zaświadcza, że:

mgr inż. arch. Sebastian ZALEWSKI

posiadający kwalifikacje zawodowe do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie w specjalności architektonicznej i w zakresie posiadanych uprawnień nr **MA/019/07**, jest wpisany na listę członków Mazowieckiej Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem: **MA-1901**.

Członek czynny od: 11-09-2007 r.

Data i miejsce wygenerowania zaświadczenia: 09-04-2025 r. Warszawa.

Zaświadczenie jest ważne do dnia: **30-06-2026 r.**

Podpisano elektronicznie w systemie informatycznym Izby Architektów RP przez:
Anatol Kuczyński, Sekretarz Okręgowej Rady Izby Architektów RP.

Nr weryfikacyjny zaświadczenia:

MA-1901-AD6F-FAY8-4YD9-B281

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.

POSWIADCZONO ZGODNOŚCIĄ

