

ZAŁĄCZNIK 6

KONCEPCJA ARCHITEKTONICZNO – URBANISTYCZNA

**4 BUDYNKI MIESZKALNE WIELORODZINNE O 5 CZĘŚCIACH NADZIEMNYCH, Z
LOKALAMI USŁUGOWYMI ORAZ BUDYNEK STANOWIĄCY WIELOSTANOWISKOWY
WIELOPOZIOMOWY GARAŻ NAZIEMNY**

ul. Mirkowska, KONSTANCIN- JEZIORNA

działka o nr ew. 17 (część działki) i 10/26 (część działki), obręb 02-01

Autor: mgr inż. arch. Marek Bulak

GP-7342/171/158/91

Architektoniczna do projektowania bez ograniczeń
MA-0119



KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA
CZĘŚĆ OPISOWA

1 Struktura funkcjonalna zabudowy i zagospodarowanie terenu, w szczególności określenie podstawowych funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu

1.1 Struktura funkcjonalna

Projektowana inwestycja polega na budowie 4 budynków mieszkalnych wielorodzinnych o 5 częściach nadziemnych, z lokalami usługowymi oraz budynku stanowiącego wielostanowiskowy wielopoziomowy garaż naziemny, na działkach o nr ew. 17 (część działki) i 10/26 (część działki), obręb 02-01 w Konstancinie-Jeziornie, w okolicy ulicy Mirkowskiej.

Funkcją podstawową projektowanych budynków będzie funkcja mieszkalna, zlokalizowana na kondygnacjach nadziemnych - pierwszej, drugiej, trzeciej i czwartej. Funkcją uzupełniającą będą stanowić lokale usługowe zlokalizowane na kondygnacjach pierwszej nadziemnej oraz pierwszej podziemnej budynku M2+M3 w części M2. Na części pierwszej kondygnacji nadziemnej w budynku M2+M3 (część M2) zaprojektowane wbudowane miejsca gromadzenia odpadów.

Budynek garażowy G1 skupia miejsca parkingowe w liczbie 272 sztuk.

1.2 Zagospodarowanie terenu

Teren inwestycji stanowiący części działek ewidencyjnych nr ew. 17 i 10/26, jest terenem niezabudowanym, częściowo ogrodzonym i utwardzonym. Teren pokryty jest głównie nieurządzoną zielenią, trawą, krzewami i drzewami. Na terenie działek ew. nr 17 i 10/26 znajdują się istniejące drzewa o wysokich walorach przyrodniczych przeznaczone do zachowania.

Projektowane zagospodarowanie terenu – inwestycja mieszkaniowa:

Projekt zakłada budowę czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych o pięciu częściach nadziemnych, o maksymalnie 4 kondygnacjach nadziemnych i wysokości maksymalnej 15,00 m mierzonej od poziomu terenu do górnej krawędzi gzymsu lub attyki budynku, z kondygnacjami podziemnymi mieszczącymi komórki lokatorskie oraz usługami nieuciążliwymi dla mieszkańców zlokalizowanymi na pierwszej kondygnacji nadziemnej i pierwszej kondygnacji podziemnej budynku M2+M3 (część M2). Projekt zakłada również realizację budynku garażu wielopoziomowego o 4 kondygnacjach nadziemnych i 1 kondygnacji podziemnej. Planuje się wysokość budynku garażu nie przekraczającą 15,00 m mierzonej od poziomu terenu do górnej krawędzi gzymsu lub attyki budynku. Projekt zagospodarowania terenu zakłada również realizację drogi wewnętrznej w systemie ruchu spowolnionego, siatkę ciągów pieszych i pieszo–rowerowych. Zakłada się realizację powierzchni zielonych urządzonych w postaci zieleńców wokół budynków i wzdłuż ww. ciągów, a także realizację elementów małej architektury takich jak ławki, donice, miejsca rekreacji i odpoczynku. Część powierzchni zielonej zaprojektowana jest na płycie stropowej kondygnacji podziemnej i wlicza się w 50% do bilansu terenu jako powierzchnia biologicznie czynna. Nie przewiduje się zmian w układzie sieci ulic.

Planowana inwestycja nie koliduje z zabudową istniejącą.

Planowana inwestycja koliduje z następującymi elementami infrastruktury podziemnej i naziemnej:

- fragmentaryczne ogrodzenie
- prowizoryczne utwardzenie betonowe
- urządzenia infrastruktury technicznej, takie jak: słupy energetyczne naziemne, elementy sieci SN oraz NN, elementy sieci kanalizacyjnej, elementy sieci ciepłowniczej.

1.3 Projektowany bilans terenu

Pow. terenu inwestycji mieszkaniowej – część dz. nr ew. 17 i część dz. nr ew. 10/26, obręb 02-01	18 221,00	m ²	100%
Powierzchnia zabudowy z uwzględnieniem kondygnacji podziemnej przykrytej zielenią	6 772,85	m ²	powierzchnia zabudowy / powierzchnia terenu: 37,17%
Pow. całkowita nadziemna Pow. całkowita podziemna	19 688,81 5 030,80	m ²	intensywność zabudowy cz. nadziemnej: 1,08
Powierzchnie utwardzone (chodniki, dojazdy, dojścia, część placu zabaw)	3 822,59	m ²	20,98%
Powierzchnia biologicznie czynna - zieleń na gruncie rodzimym	6 954,65	m ²	38,17%
Powierzchnia biologicznie czynna liczona jako 50% powierzchni tarasów i stropodachów oraz innych powierzchni zapewniających naturalną vegetację roślin, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m ²	1 438,21*50% = 719,11	m ²	
Suma powierzchni biologicznie czynnej	7 673,76	m ²	42,11%
Tereny zielone będąca częścią drogi wewnętrznej oraz teren oznaczony jako rezerwa	670,91		3,68%

Tereny zielone będąca częścią drogi wewnętrznej oraz teren oznaczony jako rezerwa na rysunku przedstawiającym zagospodarowanie terenu planowanej inwestycji nie zostały uwzględnione w bilansie powierzchni biologicznie czynnej.

Bilans miejsc postojowych

➤ Bilans miejsc parkingowych dla samochodów

Dla obliczenia wymaganej liczby miejsc parkingowych dla samochodów stosuje się zapisy uchwały Nr 730/VIII/58/2023 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 6 września 2023 r. w sprawie zmiany uchwały Nr 891/VII/49/2018 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 10 października 2018 r. w sprawie ustalenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie gminy Konstancin-Jeziorna. Stosując przywołaną uchwałę, przyjęto:

- wskaźnik miejsc parkingowych dla lokali mieszkalnych: 1,75 mp na lokal mieszkalny,
- wskaźnik miejsc parkingowych dla lokali usługowych: 3 mp na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług.

Przyjmując powyższe wskaźniki, dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, projektuje się łącznie 269 miejsc parkingowych, w tym:

- 254 mp dla 145 lokali mieszkalnych - wskaźnik 1,75
- 15 mp dla lokali usługowych o powierzchni 458,75 m² powierzchni użytkowej usługowej.

Miejsca parkingowe w liczbie 269 wynikających z zapotrzebowania projektuje się w garażu naziemnym wielopoziomowym, który mieści 272 mp.

Miejsca postojowe rowerowe:

Dla obliczenia wymaganej liczby miejsc parkingowych dla rowerów stosuje się przepisy Uchwały nr 891/VII/49/2018 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 10 października 2018 r. w sprawie ustalenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie gminy Konstancin-Jeziorna. Zgodnie z zapisami ww. uchwały przyjęto wskaźnik liczby miejsc parkingowych dla rowerów wynikających z zapotrzebowania dla lokali mieszkalnych i usług wynoszący:

1 miejsce parkingowe dla rowerów na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni lokalu mieszkalnego lub części budynku przeznaczony na działalność handlową lub gospodarczą.

Dla powierzchni mieszkalnej wynoszącej 9 000 m² liczba miejsc parkingowych dla rowerów: 90.
Dla powierzchni usługowej wynoszącej 458,75 m² liczba miejsc parkingowych dla rowerów: 5.
Zapotrzebowanie na miejsca parkingowe rowerowe: 95.

Miejsca parkingowe rowerowe dla powierzchni mieszkalnej przewidziano na kondygnacji -1 w obrębie komórek lokatorskich. Miejsca parkingowe dla rowerów dla powierzchni usługowej przewidziano na terenie, w pobliżu lokali usługowych.

1.4 Charakterystyczne parametry projektowanego obiektu

1) Powierzchnie

- Powierzchnia całkowita nadziemna zabudowy mieszkaniowej i garażu wielopoziomowego – 19 688,81 m²
- Powierzchnia całkowita podziemna - 5 030,80 m²

- Kubatura brutto - 75 934,19 m³

- Powierzchnia użytkowa mieszkalna:

 - minimalna – ok 8 600 m²

 - maksymalna – ok 9 000 m²

- Powierzchnia użytkowa garażu wielostanowiskowego - 7177,27 m²

- Liczba lokali mieszkalnych:

 - minimalna liczba mieszkań - 140

 - maksymalna liczba mieszkań - 145

- Powierzchnia użytkowa usługowa – 458,75 m²

2) Szerokość elewacji

Maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych – maksymalnie 56,50 m (budynek M5, M6)

Maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku garażu wielopoziomowego – maksymalnie 37,55 m.

3) Wysokości, liczba kondygnacji, kąt nachylenia dachów

- Wys. zabudowy mierzona od poziomu terenu do gzymsu nad ostatnią kondygnacją mieszkalną: maksymalnie 15,00 m

- Wys. zabudowy dla garażu wielopoziomowego – maksymalnie 15,00 m.

- Liczba kondygnacji zabudowy mieszkaniowej: IV nadziemne + I podziemna (komórki lokatorskie, pom. techniczne).

- Liczba kondygnacji dla garażu wielopoziomowego – IV kondygnacje nadziemne + I kondygnacja podziemna.

- Kąt nachylenia dachów:

 - dla budynku garażowego: od 2° do 40°

 - dla budynków mieszkalnych: od 2° do 40°

2. Układ urbanistyczny zespołu zabudowy i kompozycji architektonicznej obiektów o funkcji podstawowej

Ze względu na charakter lokalizacji, na której planowana jest inwestycja, projektowane budynki mieszkaniowe wielorodzinne, z usługami w parterze i na kondygnacji podziemnej stanowiąc będą znaczący i rozpoznawalny element zagospodarowania terenu w tej części miasta. Założeniem projektowym dla kształtowania układu urbanistycznego jest nawiązanie do układu zabudowy w najbliższym otoczeniu, tj. Osiedla Mirków, które charakteryzuje się rozproszonym układem budynków oraz terenami zielonymi przenikającymi się z zabudową.

Proponowany układ urbanistyczny zakłada realizację 4 budynków mieszkalnych wielorodzinnych o 5 częściach naziemnych o maksymalnej długości elewacji 56,50 m, niepowiązanych ze sobą w części podziemnej i nadziemnej oraz realizację budynku garażowego wielopoziomowego. Miejsca postojowe na potrzeby lokali mieszkalnych i lokali usługowych zlokalizowano w garażu naziemnym wielopoziomowym, zlokalizowanym przy zjeździe na teren inwestycji z ul. Mirkowskiej. Części budynków IV-kondygnacyjnych mieszkalnych wielorodzinnych, znajdujące się w bezpośrednim zbliżeniu do zabudowań dawnej Królewskiej Fabryki Papieru, zostały ograniczone do III kondygnacji.

Planuje się wprowadzenie zieleni urządzonej wzdłuż ciągów pieszych i wokół każdego z planowanych budynków oraz obszernego terenu zielonego pomiędzy budynkiem G1 i częścią M2 budynku M2+M3. Przedmiotowy teren, pełniący funkcję wypoczynkową i rekreacyjną, znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie placu miejskiego, realizowanego w ramach działań projektowo-wykonawczych wokół Papierni.

Na terenie założenia planuje się realizację rozwiązań proekologicznych – elementów infrastruktury zielono - błękitnej, tj. ogrodów deszczowych z roślinnością hydrofitową, zielonych ścian (pnąca na elewacji budynku garażowego), a także całorocznych szklarni na dachach.

3. Uzbrojenia terenu oraz dróg publicznych i wewnętrznych niezbędnych dla obsługi proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu

3.1 Przebieg głównych elementów sieci uzbrojenia terenu

- wodociągowej – proponowaną trasę przyłączy oraz sieci przedstawiono na rysunku „Koncepcja przebiegu uzbrojenia terenu”. Każdy budynek zostanie zasilony osobnym przyłączem. Sieć oraz przyłącza zostaną zrealizowane na terenie drogi wewnętrznej oraz na terenie pomiędzy drogą a projektowanymi budynkami zgodnie z umową zawartą pomiędzy wnioskodawcą a Gminą Konstancin-Jeziorna. Z umowy tej wynika również, że jej realizacja zapewni możliwości dostawy określonej ilości wody do inwestycji mieszkaniowej;
- kanalizacji sanitarnej – proponowaną trasę przyłączy oraz sieci przedstawiono na rysunku „Koncepcja przebiegu uzbrojenia terenu”. Każdy budynek zostanie zasilony osobnym przyłączem. Sieć oraz przyłącza zostaną zrealizowane na terenie drogi wewnętrznej oraz na terenie pomiędzy drogą a projektowanymi budynkami zgodnie z umową, zawartą pomiędzy wnioskodawcą a Gminą Konstancin-Jeziorna. Z umowy tej wynika również, że jej realizacji zapewni możliwości odbioru określonej ilości ścieków z inwestycji mieszkaniowej;
- energetycznej – proponowaną trasę przyłącza oraz sieci przedstawiono na rysunku „Koncepcja przebiegu uzbrojenia terenu”. PGE Dystrybucja S.A. (Oddział Warszawa, Rejon Energetyczny Jeziorna) wydała w dniu 14.11.2023 r. oświadczenie o możliwości zapewnienia dostaw energii oraz warunkach przyłączenia dla inwestycji mieszkaniowej;
- c. o. – proponowaną trasę sieci oraz przyłączy pokazano na rysunku „Koncepcja przebiegu uzbrojenia terenu”. PGNiG Termika Energetyka Rozproszona Sp. z o.o. wydała w dniu 8.12.2023 r. potwierdzenie możliwości zapewnienia dostaw ciepła do projektowanego zamierzenia budowlanego;
- teletechnicznych – proponowaną trasę przyłączy pokazano na rysunku „Koncepcja przebiegu uzbrojenia terenu”. Realizacja po stronie dostawcy usług;
- wody opadowe i roztopowe odprowadzane będą powierzchniowo, retencjonowane i zagospodarowane w ogrodach deszczowych porośniętych roślinnością hydrofitową filtrującą.

3.2 Przebieg dróg publicznych niezbędnych dla obsługi proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu.

Projektowana inwestycja posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej ul. Mirkowskiej. Obsługa komunikacyjna przedmiotowej inwestycji będzie realizowana, poczynając od ul. Mirkowskiej, poprzez projektowany zjazd oraz drogę wewnętrzną o szerokości jezdnej 6 m na fragmencie działki nr ew. 17. Projekt przebudowy zjazdu z ul. Mirkowskiej będzie przedmiotem odrębnego opracowania.

Lokalizację zjazdu z ul. Mirkowskiej, a także układ komunikacyjny przedstawiono w rysunku Koncepcji zagospodarowania terenu, stanowiącego część składową niniejszej Koncepcji urbanistyczno-architektonicznej.

4. Etapy realizacji proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu

Przewiduje się jednoetapową realizację proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu.

5. Powiązania przestrzenne planowanej inwestycji z terenami otaczającymi

- powiązanie poprzez kontynuację rodzaju i skali zabudowy występującej w najbliższym otoczeniu,
- udostępnienie terenu inwestycji dla społeczności lokalnej wraz z usługami oraz terenami zielonymi o charakterze rekreacyjnym,
- powiązanie funkcjonalne z zabudowaniami dawnej Królewskiej Fabryki Papieru, w której projektuje się funkcje ogólnomiejskie według odrębnych opracowań projektowych i postępowań administracyjnych.

5.1 Zaświadczenie i kopia uprawnień projektanta

Dokument potwierdzający, że osoba sporządzająca i sprawdzająca koncepcję urbanistyczno-architektoniczną posiada uprawnienia określone w art. 6 ust. 4 potwierdzające, że wpisana jest na listę izby samorządu zawodowego architektów posiadająca uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej stanowi załącznik do niniejszej koncepcji.

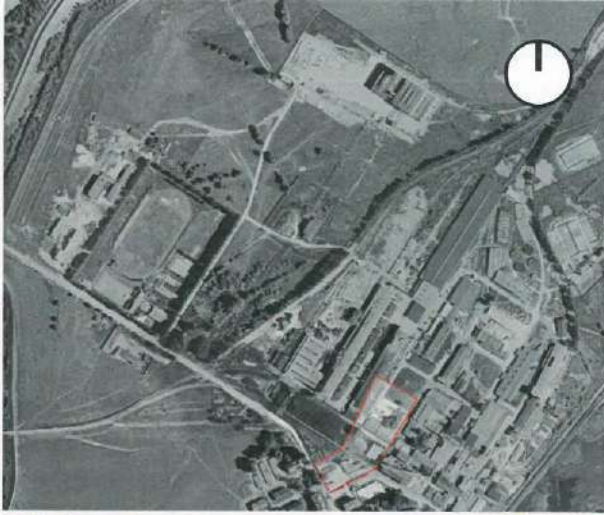
mgr inż. arch. Marek Bulak
GP-7342/171/158/91
Architektoniczna do projektowania bez ograniczeń
MA-0119



KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA
CZEŚĆ GRAFICZNA

1. WIZUALIZACJE

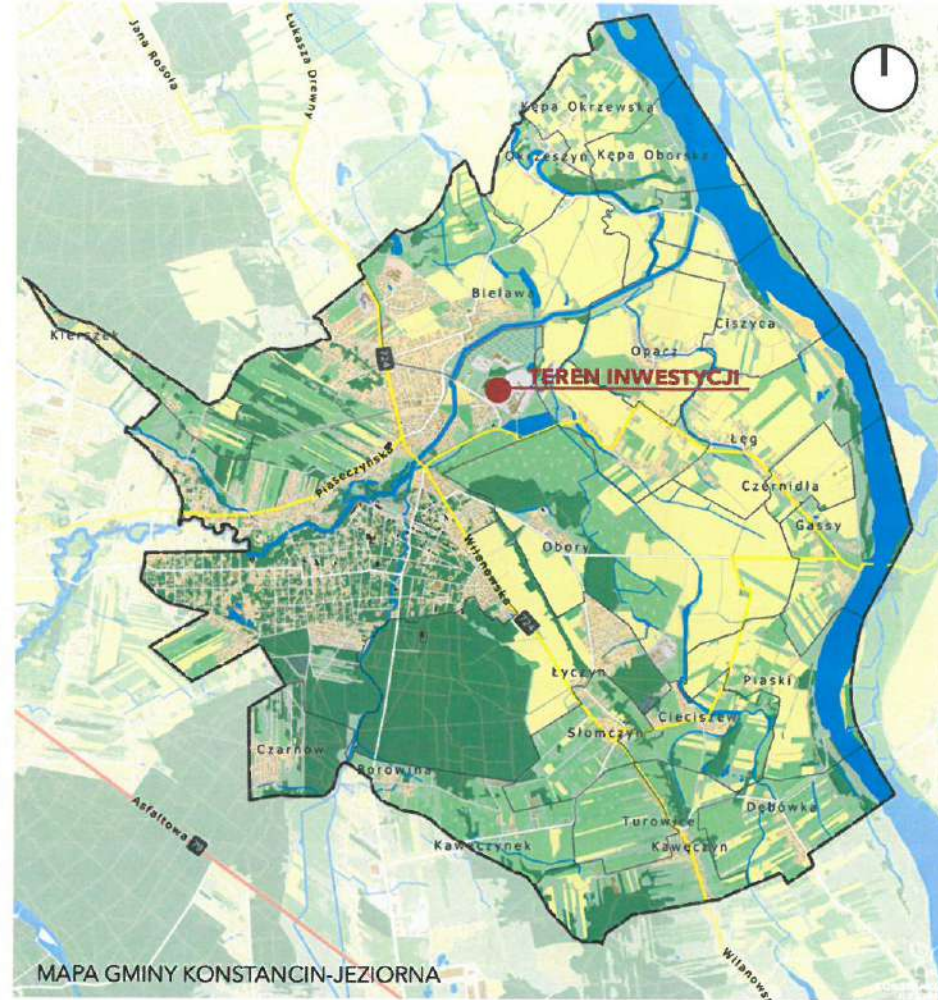
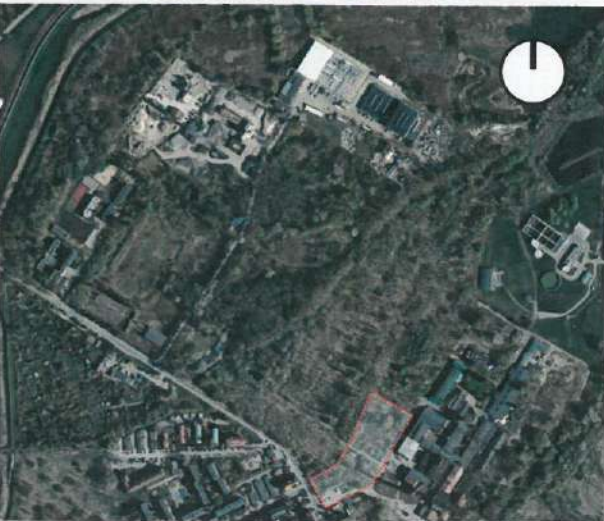
1971



2001



2023



LOKALIZACJA / KONTEKST URBANISTYCZNY

- miasto Konstancin-Jeziorna, osiedle Mirków
- obecnie tereny osiedla Mirków to tereny mieszkaniowe jednorodzinne i wielorodzinne o nieregularnej tkance z terenami usług publicznych, z minimalnym udziałem funkcji przemysłowej i magazynowej ;
- teren inwestycji obecnie jest niemal całkowicie porośnięty zielenią nieuporządkowaną.

źródło: <http://gsip.konstancinjeziorna.pl/info/orto-compare.html>

Niniejsze opracowanie stanowi przybliżenie ogólnych założeń i koncepcji planowanej inwestycji i nie zawiera rozwiązań projektowych, albowiem te zostaną opracowane na etapie sporządzania projektu budowlanego, w którym nastąpi ich uszczegółowienie zgodnie z obowiązującymi, w dacie sporządzania projektu budowlanego, przepisami prawa. Niniejsza koncepcja - ze względu na jej ogólny charakter - nie stanowi załącznika, jak również nie może stanowić elementu uchwały, o której mowa w art. 8 Ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.



CO PROJEKTUJEMY / DLACZEGO SPECUSTAWA

- teren inwestycji jest terenem poprodukcyjnym, niezabudowanym, pokrytym prowizorycznym utwardzeniem i zielenią nieurządzoną
- ze względu na mieszkaniowo-usługowe sąsiedztwo oraz bliskość zabytkowego budynku Krolewskiej Papierni najważniejszą funkcją dla lokalizacji jest funkcja mieszkaniowa z powierzchniami usługowymi o charakterze lokalnym
- zapisy obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przewidują funkcję przemysłową, produkcyjną, magazynową, z zakazem lokalizacji zabudowy mieszkaniowej

W związku z powyższym inwestycja może zostać zrealizowana w trybie „specustawy mieszkaniowej”

źródło: <https://polska.e-mapa.net/>

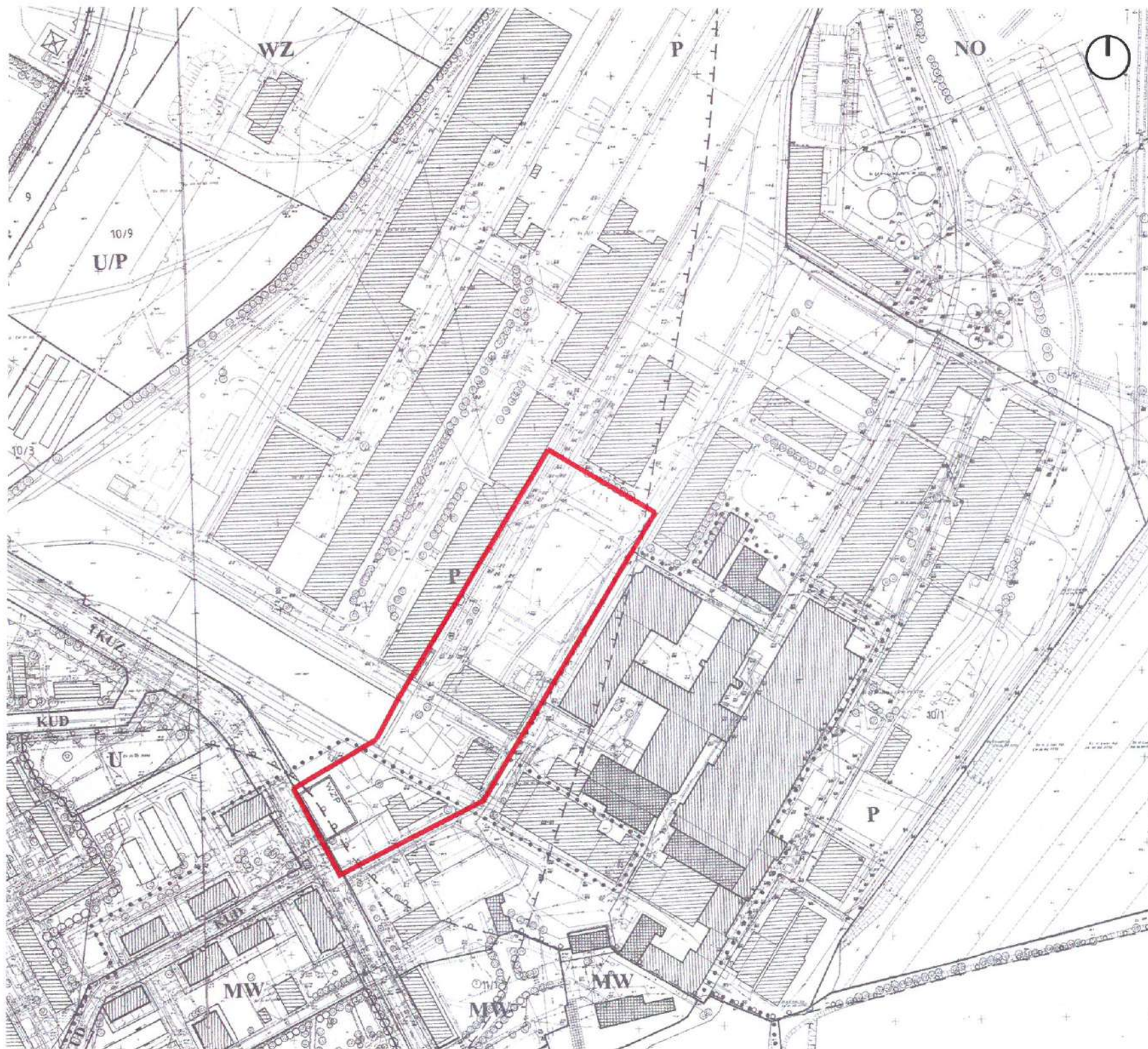
Niniejsze opracowanie stanowi przybliżenie ogólnych założeń i koncepcji planowanej inwestycji i nie zawiera rozwiązań projektowych, albowiem te zostaną opracowane na etapie sporządzania projektu budowlanego, w którym nastąpi ich uszczegółowienie zgodnie z obowiązującymi, w dacie sporządzania projektu budowlanego, przepisami prawa. Niniejsza koncepcja - ze względu na jej ogólny charakter - nie stanowi załącznika, jak również nie może stanowić elementu uchwały, o której mowa w art. 8 Ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.



bulak
P R O J E K T

PROJEKT: BUDOWA 4 BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH | KONSTANCIN-JEZIORNA | KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA
O 5 CZĘŚCIACH NADZIEMNYCH

DATA: KWIECIEŃ 2024

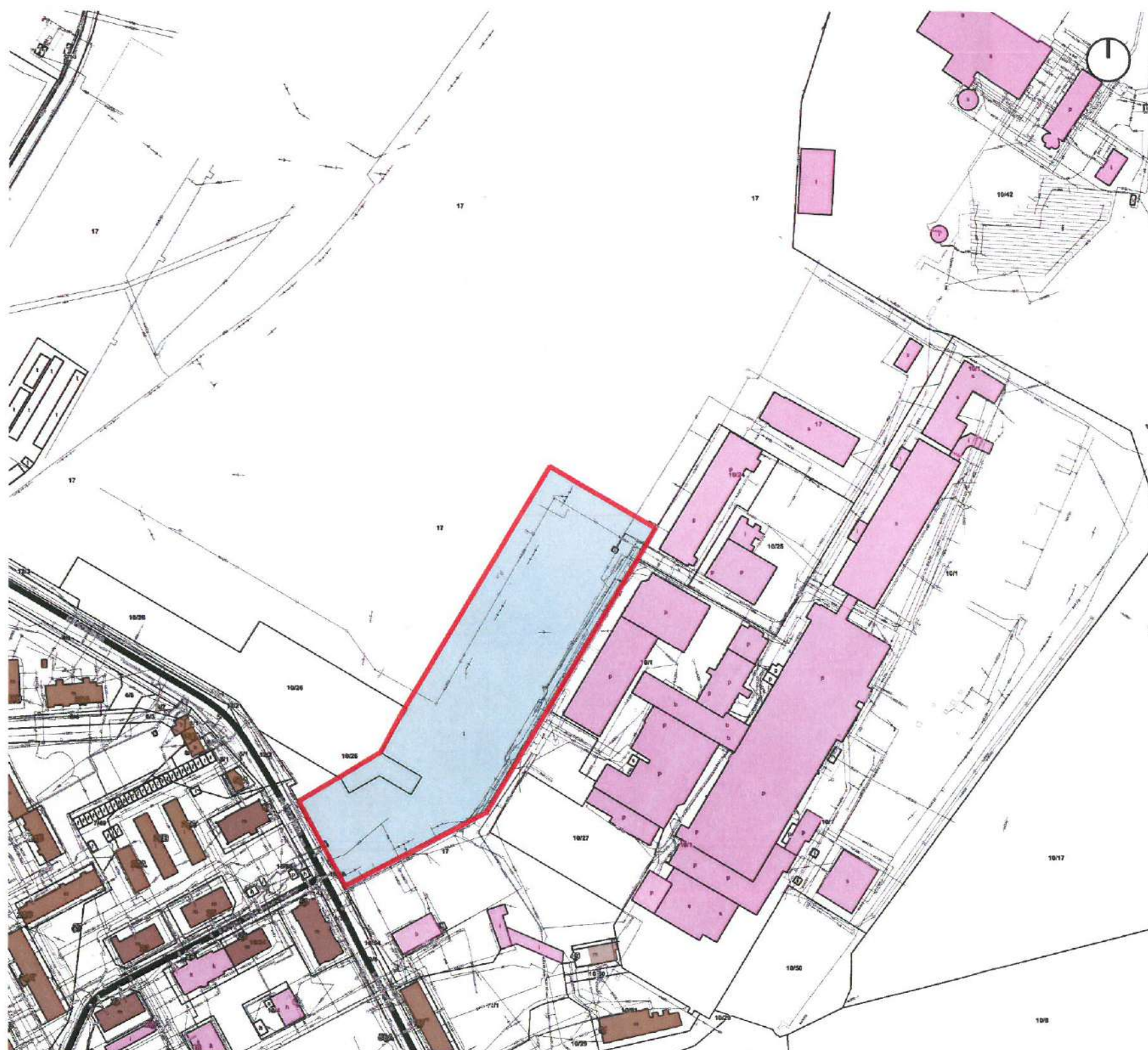


PODSTAWOWE PARAMETRY INWESTYCJI:

- funkcja: **MW / U**
- maksymalny wskaźnik zabudowy - **0,37**
- minimalny % powierzchni biologicznie czynnej na gruncie rodzimym - **MIN 25%**
- wskaźnik parkingowy - **1,75 mp/lokal mieszkalny**

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gruntów OSIEDLA MIRKÓW i terenów przyległych

Niniejsze opracowanie stanowi przybliżenie ogólnych założeń i koncepcji planowanej inwestycji i nie zawiera rozwiązań projektowych, albowiem te zostaną opracowane na etapie sporządzania projektu budowlanego, w którym nastąpi ich uszczegółowienie zgodnie z obowiązującymi, w dacie sporządzania projektu budowlanego, przepisami prawa. Niniejsza koncepcja - ze względu na jej ogólny charakter - nie stanowi załącznika, jak również nie może stanowić elementu uchwały, o której mowa w art. 8 Ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.



STRUKTURA FUNKCJONALNA

- działka inwestycyjna znajduje się na części działki o nr ewid 17 oraz części działki o nr ewid 10/26
- na obszarze w bliskiej odległości zlokalizowane są:
 - Królewska Papiernia
 - zabudowa mieszkaniowa
 - budynki o funkcji usługowej

LEGENDA:

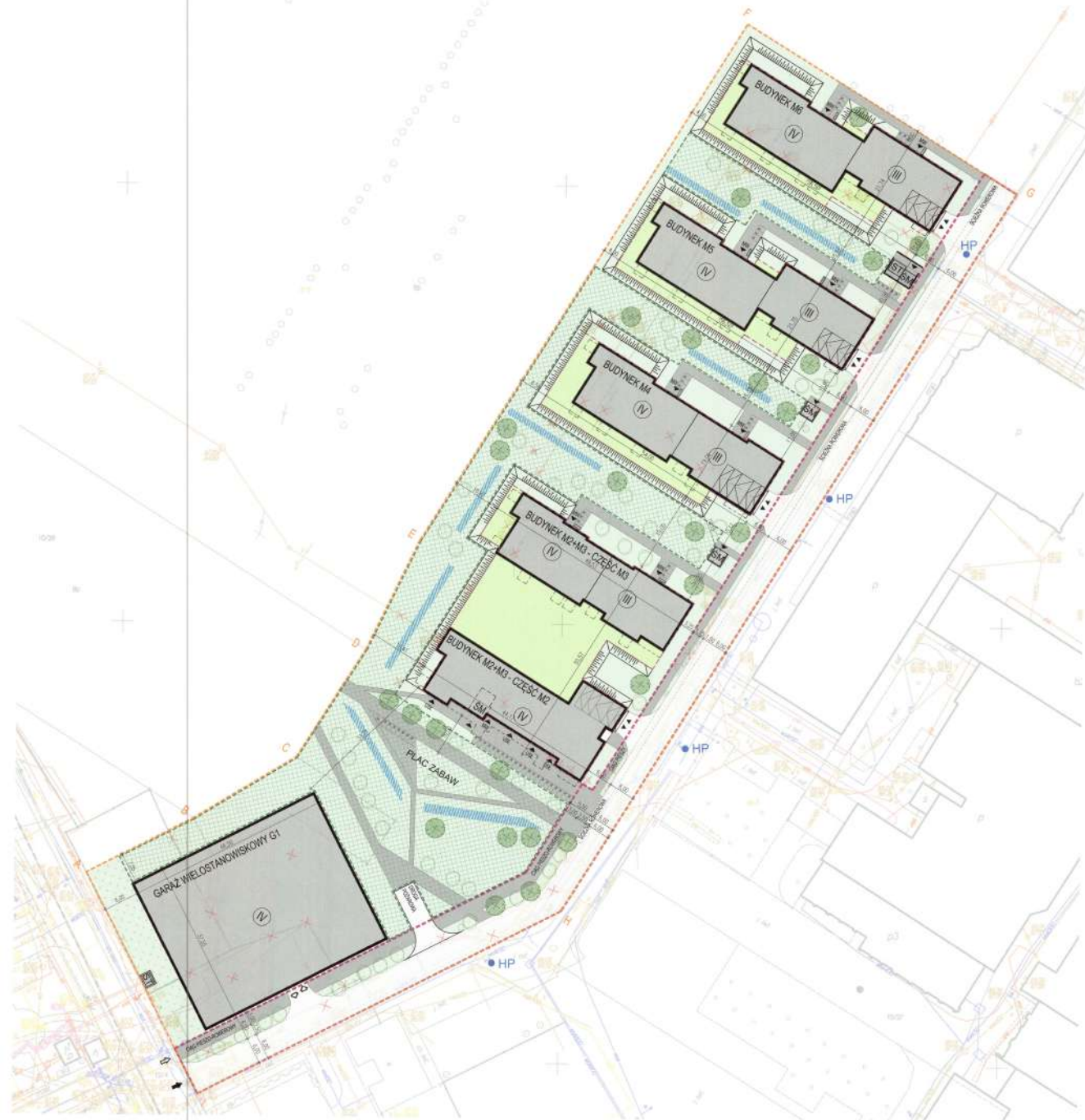
- ZABUDOWA USŁUGOWA /PRZEMYSŁOWA
- ZABUDOWA MIESZKANIOWA

źródło: <https://polska.e-mapa.net/>

Niniejsze opracowanie stanowi przybliżenie ogólnych założeń i koncepcji planowanej inwestycji i nie zawiera rozwiązań projektowych, albowiem te zostaną opracowane na etapie sporządzania projektu budowlanego, w którym nastąpi ich uszczegółowienie zgodnie z obowiązującymi, w dacie sporządzania projektu budowlanego, przepisami prawa. Niniejsza koncepcja - ze względu na jej ogólny charakter - nie stanowi załącznika, jak również nie może stanowić elementu uchwały, o której mowa w art. 8 Ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

LEGENDA

- ZAKRES INWESTYCJI MIESZKALNEJ
- WEJŚCIE NA TEREN INWESTYCJI
- WYJAZD NA TEREN INWESTYCJI
- BUD. PROJEKTOWANE
- OBRYS KONDYGNACJI PODZIEMNEJ
- ELEMENTY NADWIESZONE
- ZIELEN NA PŁYDSE STROPOWE, KONDYGNACJI PODZIEMNEJ
- ZIELEN NA GRUNCIE RODZIMYM
- OBSZARY OPORÓW DESZCZOWYCH
- CAGI JEZDNI / POCHYLE
- UTRWARDZENIA - CHODNIKI, INNE
- WEJŚCIA DLA KOLEKTORÓW
- HYDRANT POŻAROWY ISTNIEJĄCY
- SKOPY
- ISTNIEJĄCA TRAFOSTACJA
- MIEJSCA GROMADZENIA ODPADÓW
- WEJŚCIE DO BUDYNKÓW MIESZKALNYCH
- WEJŚCIE DO LOKALI USŁUGOWYCH
- WAZD I WYJAZD Z KONDYGNACJI PODZIEMNEJ
- PROJEKTOWANE NASADZENIA
- URZĄDZENIE TERENU WYPOCZYNKU ORAZ REKREACJI
- REZERWA TERENU
- OBSZAR DRUGI WYMIETRZNEJ W RAMACH KTÓREGO POWIERZCHNI ZEJMUJE SIĘ DZIAŁKA ŚWIEDO POWIERZCHNI BIOLOGICZNEJ CZYNNEJ
- ELEMENTY INFRASTRUKTURY PODZIEMNEJ I NAZIEMNEJ DO USŁUŻECHA NA ZASADACH OGÓLNYCH W TRYBIE ART. 1 UST. 2 USTAWY



KONCEPCJA ZAGOSPODAROWANIA TERENU SKALA 1:500

Niniejsze opracowanie stanowi przybliżenie ogólnych założeń i koncepcji planowanej inwestycji i nie zawiera rozwiązań projektowych, albowiem te zostaną opracowane na etapie sporządzania projektu budowlanego, w którym nastąpi ich uszczegółowienie zgodnie z obowiązującymi, w dacie sporządzania projektu budowlanego, przepisami prawa. Niniejsza koncepcja - ze względu na jej ogólny charakter - nie stanowi załącznika, jak również nie może stanowić elementu uchwały, o której mowa w art. 8 Ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

LEGENDA

- ZAKRES INWESTYCJI MIESZKAWOCIEJ
- WEJŚCIE NA TEREN INWESTYCJI
- WAZD NA TEREN INWESTYCJI
- BUD. PROJEKTYWNE
- OBRYŚ KONDYGNACJI PODZIEMNEJ
- ELEMENTY NADWIESZONE
- ZIELEŃ NA PŁYCE STROPOME, KONDYGNACJI PODZIEMNEJ
- ZIELEŃ NA GRUNCIE RÓDZIMYM
- OBSZARY OGRÓDOWI DESZCZOWYCH
- CIĄG JEZDNY / POCHYLE
- UTWARDZENIA - CHODNIKI, ANNE
- MIEJSCA DLA KOLENIÓW
- HYDRAŃT PODZIEMNY STYMULACYJ
- SKARPA
- STYMULACJA TRAFOSTAGIA
- MIEJSCA GROMADZENIA COPÓW
- WEJŚCIE DO BUDYNKÓW MIESZKALNYCH
- WEJŚCIE DO LOKALI USŁUGOWYCH
- WAZD I WYJAZD Z KONDYGNACJI PODZIEMNEJ
- PROJEKTYWANE NASADZENIA
- URZĄDZENIE TERENU WYPÓCZYNKU I GRAZ HEBRACIA
- REZERWA TERENU
- OBSZAR DRÓG WEWNĘTRZNYCH W RAMACH KTÓREGO POWIĘKSZENIE ZIELENI NIE ZAŁĄCZA SIĘ DO POWIĘKSZENIA EKOLOGICZNEJ CZYNNOŚCI
- ELEMENTY INFRASTRUKTURY PODZIEMNEJ I NAZIEMNEJ DO USŁUG NA ZASADACH DOŁOŻNYCH W TRYBIE ART. 1 UST. 2 USTAWY

LEGENDA

- SIĘC / PRZEWODNICE SIĘCI WODOCIĄGOWEJ - WŁ. ODPORNEGO OPRACOWANIA
- SIĘC / PRZEWODNICE SIĘCI ENERGETYCZNEJ - WŁ. ODPORNEGO OPRACOWANIA
- SIĘC / PRZEWODNICE SIĘCI KANALIZACJA SANITARNEJ - WŁ. ODPORNEGO OPRACOWANIA
- SIĘC / PRZEWODNICE SIĘCI KANALIZACJA TECHNICZNEJ - WŁ. ODPORNEGO OPRACOWANIA
- SIĘC / PRZEWODNICE SIĘCI ODPORNICZEJ - WŁ. ODPORNEGO OPRACOWANIA
- OGRÓDNY DESZCZOWY - WŁ. ODPORNEGO OPRACOWANIA



KONCEPCJA PRZEBIEGU UZBROJENIA TERENU SKALA 1:500

Niniejsze opracowanie stanowi przybliżenie ogólnych założeń i koncepcji planowanej inwestycji i nie zawiera rozwiązań projektowych, albowiem te zostaną opracowane na etapie sporządzania projektu budowlanego, w którym nastąpi ich uszczegółowienie zgodnie z obowiązującymi, w dacie sporządzania projektu budowlanego, przepisami prawa. Niniejsza koncepcja - ze względu na jej ogólny charakter - nie stanowi załącznika, jak również nie może stanowić elementu uchwały, o której mowa w art. 8 Ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

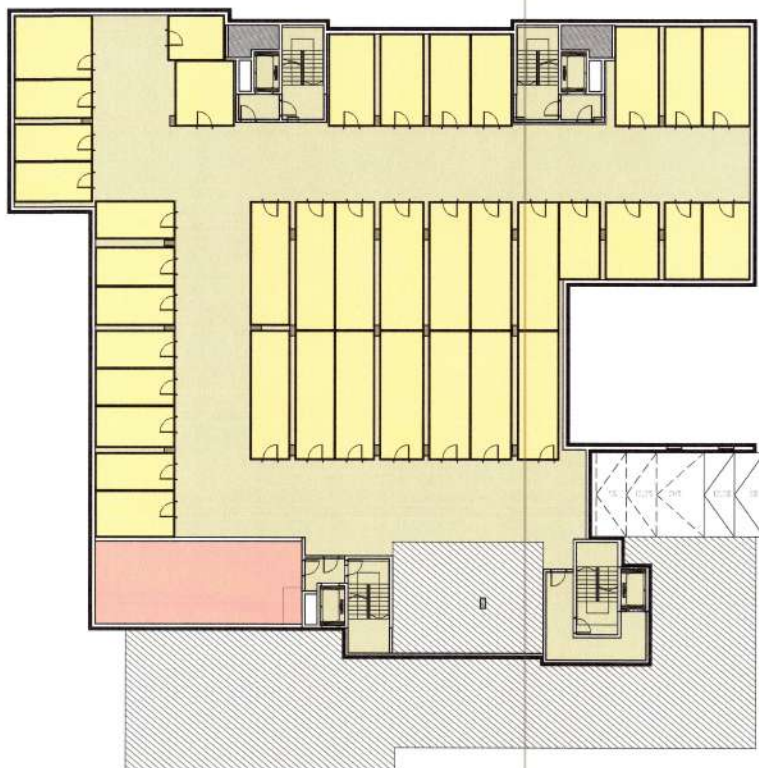


Niniejsze opracowanie stanowi przybliżenie ogólnych założeń i koncepcji planowanej inwestycji i nie zawiera rozwiązań projektowych, albowiem te zostaną opracowane na etapie sporządzania projektu budowlanego, w którym nastąpi ich uszczegółowienie zgodnie z obowiązującymi, w dacie sporządzania projektu budowlanego, przepisami prawa. Niniejsza koncepcja - ze względu na jej ogólny charakter - nie stanowi załącznika, jak również nie może stanowić elementu uchwały, o której mowa w art. 8 Ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

LEGENDA

- Przestrzeń ogólnodostępne
- Pomieszczenia techniczne i gospodarcze
- Komunikacja
- Komunikacja w garażu
- Przestrzeń nieużytkowa
- Usługi
- Mieszkanie 2-pokojowe
- Mieszkanie 3-pokojowe
- Mieszkanie 4-pokojowe
- Mieszkanie 5-pokojowe
- Zielony dach
- Obrys kondygnacji podziemnej

Skala 1:250



Rzut kondygnacji podziemnej



Rzut kondygnacji 0

Niniejsze opracowanie stanowi przybliżenie ogólnych założeń i koncepcji planowanej inwestycji i nie zawiera rozwiązań projektowych, albowiem te zostaną opracowane na etapie sporządzania projektu budowlanego, w którym nastąpi ich uszczegółowienie zgodnie z obowiązującymi, w dacie sporządzania projektu budowlanego, przepisami prawa. Niniejsza koncepcja - ze względu na jej ogólny charakter - nie stanowi załącznika, jak również nie może stanowić elementu uchwały, o której mowa w art. 8 Ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

LEGENDA

- Przestrzeń ogólnodostępna
- Pomieszczenia techniczne i gospodarcze
- Komunikacja
- Komunikacja w garażu
- Przestrzeń nieużytkowa
- Usługi
- Mieszkanie 2-pokojowe
- Mieszkanie 3-pokojowe
- Mieszkanie 4-pokojowe
- Mieszkanie 5-pokojowe
- Zielony dach
- Obrys kondygnacji podziemnej

Skala 1:250

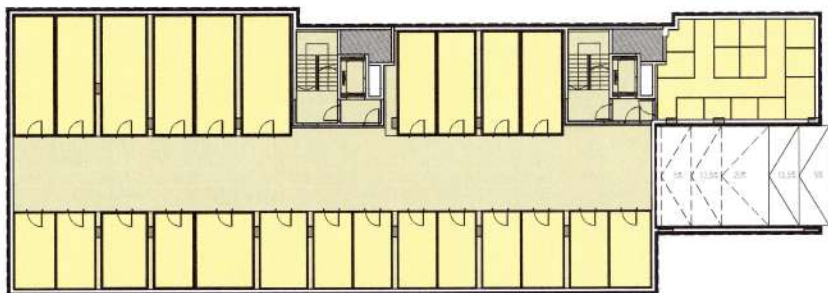


Rzut kondygnacji +1, +2



Rzut kondygnacji +3

Niniejsze opracowanie stanowi przybliżenie ogólnych założeń i koncepcji planowanej inwestycji i nie zawiera rozwiązań projektowych, albowiem te zostaną opracowane na etapie sporządzania projektu budowlanego, w którym nastąpi ich uszczegółowienie zgodnie z obowiązującymi, w dacie sporządzania projektu budowlanego, przepisami prawa. Niniejsza koncepcja - ze względu na jej ogólny charakter - nie stanowi załącznika, jak również nie może stanowić elementu uchwały, o której mowa w art. 8 Ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.



Rzut kondygnacji -1



Rzut kondygnacji +1, +2



Rzut kondygnacji 0



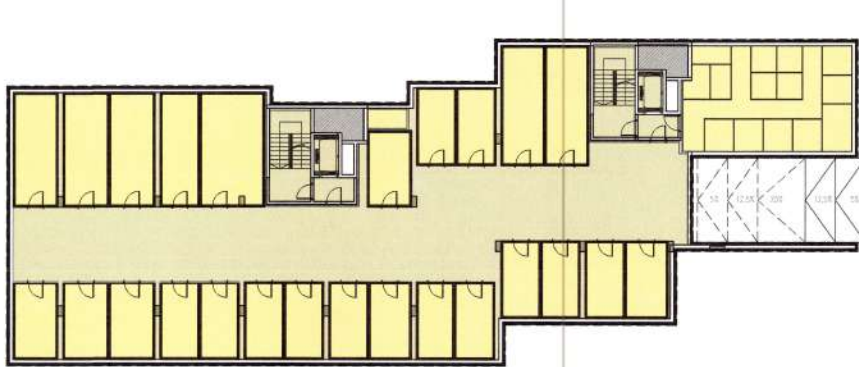
Rzut kondygnacji +3

LEGENDA

- Przestrzeń ogólnodostępne
- Pomieszczenia techniczne i gospodarcze
- Komunikacja
- Komunikacja w garażu
- Przestrzeń nieużytkowa
- Usługi
- Mieszkanie 2-pokojowe
- Mieszkanie 3-pokojowe
- Mieszkanie 4-pokojowe
- Mieszkanie 5-pokojowe
- Zielony dach
- Obrys kondygnacji podziemnej

Skala 1:250

Niniejsze opracowanie stanowi przybliżenie ogólnych założeń i koncepcji planowanej inwestycji i nie zawiera rozwiązań projektowych, albowiem te zostaną opracowane na etapie sporządzania projektu budowlanego, w którym nastąpi ich uszczegółowienie zgodnie z obowiązującymi, w dacie sporządzania projektu budowlanego, przepisami prawa. Niniejsza koncepcja - ze względu na jej ogólny charakter - nie stanowi załącznika, jak również nie może stanowić elementu uchwały, o której mowa w art. 8 Ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.



Rzut kondygnacji -1



Rzut kondygnacji +1, +2



Rzut kondygnacji 0

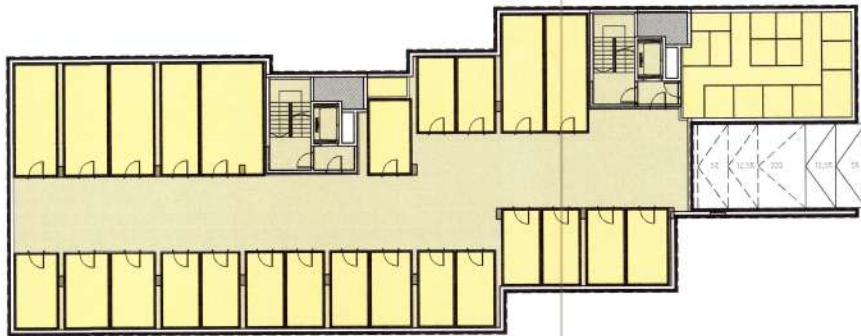


Rzut kondygnacji +3

LEGENDA

- Przestrzenie ogólnodostępne
 - Pomieszczenia techniczne i gospodarcze
 - Komunikacja
 - Komunikacja w garażu
 - Przestrzeń nieużytkowa
 - Usługi
 - Mieszkanie 2-pokojowe
 - Mieszkanie 3-pokojowe
 - Mieszkanie 4-pokojowe
 - Mieszkanie 5-pokojowe
 - Zielony dach
 - Obrys kondygnacji podziemnej
- Skala 1:250

Niniejsze opracowanie stanowi przybliżenie ogólnych założeń i koncepcji planowanej inwestycji i nie zawiera rozwiązań projektowych, albowiem te zostaną opracowane na etapie sporządzania projektu budowlanego, w którym nastąpi ich uszczegółowienie zgodnie z obowiązującymi, w dacie sporządzania projektu budowlanego, przepisami prawa. Niniejsza koncepcja - ze względu na jej ogólny charakter - nie stanowi załącznika, jak również nie może stanowić elementu uchwały, o której mowa w art. 8 Ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.



Rzut kondygnacji -1



Rzut kondygnacji +1, +2



Rzut kondygnacji 0

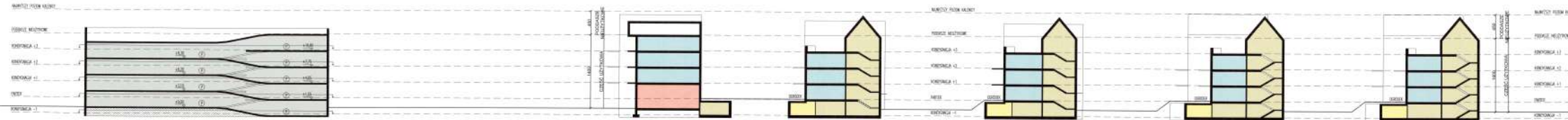


Rzut kondygnacji +3

LEGENDA

- Przestrzeń ogólnodostępne
 - Pomieszczenia techniczne i gospodarcze
 - Komunikacja
 - Komunikacja w garażu
 - Przestrzeń nieużytkowa
 - Usługi
 - Mieszkanie 2-pokojowe
 - Mieszkanie 3-pokojowe
 - Mieszkanie 4-pokojowe
 - Mieszkanie 5-pokojowe
 - Zielony dach
 - Obrys kondygnacji podziemnej
- Skala 1:250

Niniejsze opracowanie stanowi przybliżenie ogólnych założeń i koncepcji planowanej inwestycji i nie zawiera rozwiązań projektowych, albowiem te zostaną opracowane na etapie sporządzania projektu budowlanego, w którym nastąpi ich uszczegółowienie zgodnie z obowiązującymi, w dacie sporządzania projektu budowlanego, przepisami prawa. Niniejsza koncepcja - ze względu na jej ogólny charakter - nie stanowi załącznika, jak również nie może stanowić elementu uchwały, o której mowa w art. 8 Ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.



- Wieloletnia mieszkalna
- Kuchnia
- Kuchnia w garażu
- Płyta balkonowa / spacer
- Przestrzeń rekreacyjna
- Ulica

Niniejsze opracowanie stanowi przybliżenie ogólnych założeń i koncepcji planowanej inwestycji i nie zawiera rozwiązań projektowych, albowiem te zostaną opracowane na etapie sporządzania projektu budowlanego, w którym nastąpi ich uszczegółowienie zgodnie z obowiązującymi, w dacie sporządzania projektu budowlanego, przepisami prawa. Niniejsza koncepcja - ze względu na jej ogólny charakter - nie stanowi załącznika, jak również nie może stanowić elementu uchwały, o której mowa w art. 8 Ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.



bulak
P R O J E K T

PROJEKT: BUDOWA 4 BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH | KONSTANCIN-JEZIORNA | KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA
O 5 CZĘŚCIACH NADZIEMNYCH

DATA: KWIECIEŃ 2024



Niniejsze opracowanie stanowi przybliżenie ogólnych założeń i koncepcji planowanej inwestycji i nie zawiera rozwiązań projektowych, albowiem te zostaną opracowane na etapie sporządzania projektu budowlanego, w którym nastąpi ich uszczegółowienie zgodnie z obowiązującymi, w dacie sporządzania projektu budowlanego, przepisami prawa. Niniejsza koncepcja - ze względu na jej ogólny charakter - nie stanowi załącznika, jak również nie może stanowić elementu uchwały, o której mowa w art. 8 Ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.



bulak
P R O J E K T

PROJEKT: BUDOWA 4 BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH | KONSTANCIN-JEZIORNA | KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA
O 5 CZĘŚCIACH NADZIEMNYCH

DATA: KWIECIEŃ 2024



Niniejsze opracowanie stanowi przybliżenie ogólnych założeń i koncepcji planowanej inwestycji i nie zawiera rozwiązań projektowych, albowiem te zostaną opracowane na etapie sporządzania projektu budowlanego, w którym nastąpi ich uszczegółowienie zgodnie z obowiązującymi, w dacie sporządzania projektu budowlanego, przepisami prawa. Niniejsza koncepcja - ze względu na jej ogólny charakter - nie stanowi załącznika, jak również nie może stanowić elementu uchwały, o której mowa w art. 8 Ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.



bulak
P R O J E K T

PROJEKT: BUDOWA 4 BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH | KONSTANCIN-JEZIORNA | KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA
O 5 CZĘŚCIACH NADZIEMNYCH

DATA: KWIECIEŃ 2024



Niniejsze opracowanie stanowi przybliżenie ogólnych założeń i koncepcji planowanej inwestycji i nie zawiera rozwiązań projektowych, albowiem te zostaną opracowane na etapie sporządzania projektu budowlanego, w którym nastąpi ich uszczegółowienie zgodnie z obowiązującymi, w dacie sporządzania projektu budowlanego, przepisami prawa. Niniejsza koncepcja - ze względu na jej ogólny charakter - nie stanowi załącznika, jak również nie może stanowić elementu uchwały, o której mowa w art. 8 Ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.



Niniejsze opracowanie stanowi przybliżenie ogólnych założeń i koncepcji planowanej inwestycji i nie zawiera rozwiązań projektowych, albowiem te zostaną opracowane na etapie sporządzania projektu budowlanego, w którym nastąpi ich uszczegółowienie zgodnie z obowiązującymi, w dacie sporządzania projektu budowlanego, przepisami prawa. Niniejsza koncepcja - ze względu na jej ogólny charakter - nie stanowi załącznika, jak również nie może stanowić elementu uchwały, o której mowa w art. 8 Ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.



Niniejsze opracowanie stanowi przybliżenie ogólnych założeń i koncepcji planowanej inwestycji i nie zawiera rozwiązań projektowych, albowiem te zostaną opracowane na etapie sporządzania projektu budowlanego, w którym nastąpi ich uszczegółowienie zgodnie z obowiązującymi, w dacie sporządzania projektu budowlanego, przepisami prawa. Niniejsza koncepcja - ze względu na jej ogólny charakter - nie stanowi załącznika, jak również nie może stanowić elementu uchwały, o której mowa w art. 8 Ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.