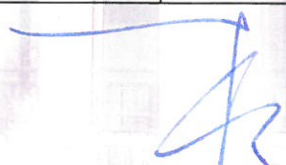


**KONCEPCJA ARCHITEKTONICZNA**

**BUDOWA BUDYNKU  
MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO  
Z GARAŻEM PODZIEMNYM**

OBIEKT	budynek mieszkalny wielorodzinny – kategoria XIII – pozostałe budynki mieszkalne kategoria XVII – garaże powyżej dwóch stanowisk
ADRES	Legnica, ul. Gen. Karola Myrka, dz. 12/15 ob. Bartoszków
INWESTOR	KOMB CONSTRUCTIONS Sp. z o.o. Jarosław Buzon, Rafał Matryba, Tomasz Ostrowski Łowiecka 29, Jerka, 64-010 Krzywín biuro w Legnicy: Plac Wolności 4C/119, 59-220 Legnica

WYKAZ UPRAWNIONYCH PROJEKTANTÓW		
Branża	Projektant, uprawnienia	Podpis
Projektant	<p><b>mgr inż. arch. Jerzy SKUPIEŃ</b> Uprawn. do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie w specjalności architektonicznej bez ograniczeń nr 1/79/Lw</p>	

Legnica, 2020.01.20

## II SPIS ZAWARTOŚCI

I STRONA TYTUŁOWA.....	1
II SPIS ZAWARTOŚCI.....	2
III INFORMACJE OGÓLNE DOTYCZĄCE INWESTYCJI.....	3
1. Przedmiot i zakres niniejszego opracowania.....	3
2. Zakres inwestycji.....	3
3. Obszar oddziaływania obiektu.....	4
IV PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU.....	5
1. Istniejące zagospodarowanie terenu.....	5
2. Projektowane zagospodarowanie terenu.....	5
3. Bilans terenu.....	6
4. Ochrona konserwatorska oraz MPZP.....	7
5. Zgodność z miejscowym planem.....	7
6. Zewnętrzne instalacje sanitarne.....	8
7. Zewnętrzna instalacja gazu.....	8
8. Wewnętrzna instalacja zasilająca.....	8
9. Odprowadzenie wód opadowych.....	8
10. Przewidywane zagrożenie dla środowiska.....	8
11. Przeciwpożarowe zaopatrzenie wodne.....	8
V PROJEKT ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANY.....	9
1. Informacje ogólne obiektu.....	9
2. Media techniczne w budynku.....	10
3. Opis konstrukcji budynku.....	11
4. Wewnętrzne instalacje sanitarne.....	11
5. Instalacje elektryczne.....	11
VI CZĘŚĆ RYSUNKOWA.....	12

### **III INFORMACJE OGÓLNE DOTYCZĄCE INWESTYCJI**

#### **1. *Przedmiot i zakres niniejszego opracowania***

Niniejsze opracowanie zawiera koncepcję architektoniczną budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz zagospodarowaniem terenu

#### **2. *Zakres inwestycji***

- budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego
- budowa przyłącza wodociągowego (wg dalszego stadium projektu)
- budowa przyłącza kanalizacji sanitarnej (wg dalszego stadium projektu)
- budowa zewnętrznej instalacji kanalizacji sanitarnej (wg dalszego stadium projektu)
- budowa wewnętrznej instalacji zasilającej (wg dalszego stadium projektu)
- budowa zewnętrznej instalacji gazu (wg dalszego stadium projektu)
- budowa ogrodzenia z wkomponowaną wiatą śmietnikową.
- częściowe utwardzenie terenu kostką betonową nieprzepuszczalną i przepuszczalną
- zagospodarowanie terenu w zieleń uporządkowaną

### 3. Obszar oddziaływania obiektu

Nazwa aktu prawnego	Oddziaływanie na działki sąsiednie
Ustawa Prawo budowlane (tj. Dz. U. 2013 poz. 1409 z późniejszymi zmianami) Art. 7.2.1	Brak oddziaływania na działki sąsiednie
UCHWAŁA NR XLVIII/291/2014 RADY GMINY MIŁKOWICE z dnia 28 kwietnia 2014 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębach Gniewomirowice i Lipce - Osiedle Południowe	Brak oddziaływania na działki sąsiednie
Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tj. Dz.U. 2015, poz. 1422)	
§ 12	Brak oddziaływania na działki sąsiednie
§ 13.1, § 60	Brak oddziaływania na działki sąsiednie
§ 19 i 20	Brak oddziaływania na działki sąsiednie
§ 23.1 i §23.4	Brak oddziaływania na działki sąsiednie
§ 31	Brak oddziaływania na działki sąsiednie
§ 271	Brak oddziaływania na działki sąsiednie
§ 276.2	Brak oddziaływania na działki sąsiednie
Ustawa o drogach publicznych (Dz.U. 2015, poz. 460) – art. 43	Brak oddziaływania na działki sąsiednie
Ustawa o transporcie kolejowym (Dz.U. 2013, poz. 1594 ze zmianami) – art.53	Brak oddziaływania na działki sąsiednie
Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. 2014, poz. 112), załącznik	Brak oddziaływania na działki sąsiednie
Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. 2010. 213.1397 ze zmianami)	Brak oddziaływania na działki sąsiednie

**Obszar oddziaływania na działki sąsiednie obejmuje działki 12/7, 13/3 ze względu na projektowany zjazd na działkę.**

**Oddziaływanie na pozostałe działki z tytułu budowy przyłączy uzbrojenia terenu zostanie określone w dalszym stadium projektu – w projekcie budowlanym.**

## **IV PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

### **1. *Istniejące zagospodarowanie terenu***

Działka niezabudowana częściowo utwardzona, porośnięta zielenią nieuporządkowaną. Przez działkę przebiegają sieci:

- kanalizacji sanitarnej
- elektroenergetyczna
- telekomunikacyjna
- gazowa
- wodociągowa

### **2. *Projektowane zagospodarowanie terenu***

Projektowany budynek wkomponowany w prostokątny rzut lokalizuje się w centralnej części działki. Obrys budynku odpowiada gabarytom budynków sąsiednich – dawnych koszarowców, a obecnie budynków o przeznaczeniu mieszkalnym – wielorodzinnym. Projektowany budynek lokalizuje się na działce tak by został wpisany dokładnie pomiędzy istniejące budynki i zlokalizowany od nich w takich samych odległościach utrzymując obowiązujący w pierzeji ulicy Myrka rytm dawnej zabudowy koszarowej.

Wjazd na działkę przewiduje się od strony północnej z ulicy Myrka jak i z ulicy wewnętrznej od strony południowej. Wjazdy będą prowadziły do garażu podziemnego wychodzącego poza obrys parteru budynku. Teren wokół budynku nie będzie ogrodzony, pozostanie ogólnodostępny, nawiązując do charakteru osiedla. Ogrodzenie murem lub ogrodzeniem betonowym nie-azurowym planuje się od strony południowej. Do wewnętrznej strony muru przylegać będzie wiata przeznaczona do gromadzenia odpadów stałych dostępna poprzez bramę dla przedsiębiorstwa gospodarowania odpadów komunalnych. Wiata swoją wysokością będzie dostosowana do wysokości muru, tak by nie była widoczna dla przechodniów z chodnika ulicy Myrka.

Od strony południowej dostęp na działkę zostanie zapewniony poprzez bramę wjazdową sterowaną zdalnie przez właścicieli mieszkań i miejsc w garażu podziemnym, oraz poprzez furkę. Furtka będzie ogólnodostępna dla mieszkańców osiedla.

Wejście główne do budynku lokalizuje się w centralnej części elewacji podobnie jak w budynkach sąsiednich.

### 3. Bilans terenu

$P_{dz.}$	Powierzchnia działki	2466m <sup>2</sup>
$P_{zab.istn.}$	Powierzchnia zabudowy stan istniejący	0m <sup>2</sup>
$P_{zab.}$	Powierzchnia zabudowy stan projektowany	520,81m <sup>2</sup>
$P_{kb.}$	Nawierzchnia z kostki betonowej nieprzepuszczalnej	645,82m <sup>2</sup>
$P_{m1}$	Nawierzchnia z kostki betonowej przepuszczalnej (meba) - BRUTTO	108,18m <sup>2</sup>
$P_{m2} = 0,7 * P_{m1}$	Nawierzchnia z kostki betonowej przepuszczalnej (meba) – NETTO (70%)	75,73m <sup>2</sup>
$P_{m3} = 0,3 * P_{m1}$	Powierzchnia biologicznie czynna: 30% nawierzchni z kostki betonowej przepuszczalnej (meba)	32,45m <sup>2</sup>
$P_{bcz.}$	Powierzchnia biologicznie czynna (trawniki i powierzchnie żwirowe)	1223,64m <sup>2</sup>
$W_{pbcz.} = (P_{bcz.} + P_{m3}) : P_{dz.}$	Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej	<b>0,4962</b> <b>(49,62%)</b>
$W_{zab.} = P_{zab.} : P_{dz.}$	Wskaźnik zabudowy	<b>0,2112</b> <b>(21,12%)</b>

#### **4. Ochrona konserwatorska oraz MPZP**

Ochrona konserwatorska nie obowiązuje terenie przeznaczonym pod inwestycję. Na terenie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania terenu:

UCHWAŁA Nr XIX/210/04 RADY MIEJSKIEJ LEGNICY z dnia 29 marca 2004 r.  
zmieniona

UCHWAŁĄ Nr XXIII/216/08 RADY MIEJSKIEJ LEGNICY z dnia 28 kwietnia 2008 r.

(tekst ujednolicony przez Urząd Miasta Legnicy)

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy al. Rzeczypospolitej w Legnicy – tereny wojskowe przejęte po JAR leżące na północ od terenów Strefy Aktywności Gospodarczej

Niniejszy projekt nie jest opracowany wg zapisów w/w obowiązującego miejscowego planu. Koncepcję architektoniczną przygotowuje się jako załącznik do WNIOSKU O USTALENIE LOKALIZACJI INWESTYCJI zgodnie z USTAWĄ z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących. Inwestycję projektuje się o parametrach odbiegających od zapisów miejscowego planu, ale o parametrach spełniających zapisy uchwały:

UCHWAŁA NR XV/219/19 RADY MIEJSKIEJ LEGNICY z dnia 23 grudnia 2019 r.  
w sprawie uchwalenia lokalnych standardów urbanistycznych dla miasta Legnicy

#### **5. Zgodność z miejscowym planem**

Nie dotyczy

## **6. Zewnętrzne instalacje sanitarne**

Zgodnie z odrębnym opracowaniem wg dalszego stadium projektu.

## **7. Zewnętrzna instalacja gazu.**

Zgodnie z odrębnym opracowaniem wg dalszego stadium projektu.

## **8. Wewnętrzna instalacja zasilająca**

Zgodnie z odrębnym opracowaniem wg dalszego stadium projektu.

## **9. Odprowadzenie wód opadowych**

Zgodnie z odrębnym opracowaniem wg dalszego stadium projektu.

Wody opadowe z dachu i z terenu planuje się zagospodarować na działce inwestora. Teren utwardzony betonową kostką przepuszczalną nie wymaga odprowadzenia.

## **10. Przewidywane zagrożenie dla środowiska.**

Inwestycja nie spowoduje wzrostu zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników i ich otoczenia. W budynku nie przewiduje się budowy kominków.

## **11. Przeciwpożarowe zaopatrzenie wodne**

Zgodnie §3 ROZPORZĄDZENIA MINISTRA SPRAW WEWNĘTRZNYCH I ADMINISTRACJI) z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych, przedmiotowy budynek wymaga zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru. Odległość budynku od hydrantu nie przekracza 75m.



# V PROJEKT ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANY

## 1. *Informacje ogólne obiektu*

### 1.1 Przeznaczenie obiektu

- bydynek mieszkalny, wielorodzinny, garaż wielostanowiskowy

### 1.2 Charakterystyczne parametry techniczne

- Powierzchnia zabudowy budynku wielorodzinnego z garażem podziemnym: 502,59m<sup>2</sup>
- Powierzchnia zabudowy wiaty/budynku na odpady stałe: 18,21m<sup>2</sup>
- Łączna powierzchnia użytkowa: 2257,25m<sup>2</sup>
- Powierzchnia użytkowa mieszkań: 1324,18m<sup>2</sup>
- Ilość mieszkań: 30
- Kubatura brutto: ~8920m<sup>3</sup>
- Łączna ilość kondygnacji: 5 (garaż podziemny + parter + I piętro + II piętro + poddasze użytkowe)
- Ilość kondygnacji nadziemnych: 4
- Poziom posadowienia parteru: +124,02 m n.p.m.
- Poziom posadowienia parteru ponad teren: +0,45m
- Wysokość ~16,80m (licząc od podłoża do kalenicy)
- Wysokość ~16,35m (licząc od poziomu parteru do kalenicy)
- Spadek dachu: 45°
- Rodzaj dachu: kopertowy, o symetrycznych spadkach połaci dachowych
- Pokrycie dachu: dachówka ceramiczna

### 1.3 Zestawienie pomieszczeń

Zestawienie pomieszczeń w części rysunkowej.

## **1.4 Forma architektoniczna i funkcja obiektu budowlanego, sposób jego dostosowania do krajobrazu i otaczającej zabudowy**

### **1.4.1. Forma architektoniczna**

Budynek zaprojektowany na rzucie prostokątnym o proporcjach 1:2,5. Obrys budynku nawiązuje do sąsiedniej zabudowy, którą stanowią 2 dawne koszarowce o takich samych wymiarach rzutu jak projektowany budynek. Budynek ma 3 pełne kondygnacje nadziemne + poddasze pod kopertowym dachem o symetrycznym spadku połaci dachowych i nachyleniu 45st. Pod budynkiem i częściowo pod terenem otaczającym projektuje się parking podziemny z miejscami parkingowymi dla 27 samochodów osobowych. Każde z 30 zaprojektowanych w budynku mieszkań ma zapewniony co najmniej 1 balkon. Balkony sparte są na żelbetowej konstrukcji zewnętrznej stanowiącej również element kompozycyjny kształtujący elewację budynku. Konstrukcja wspierająca balkony będzie wyróżniona kolorystycznie i będzie sięgała 3 kondygnacji nadziemnych. Balkony mieszkań poddasza będą również wsparte na zaprojektowanej konstrukcji. W mieszkaniach poddasza projektuje się lukarny z których zapewnione będą wyjścia na balkony.

### **1.4.2. Sposób dostosowania do krajobrazu i otaczającej zabudowy**

Inwestycję projektuje się w nawiązaniu do sąsiedniej zabudowy. Projektowany budynek swoim kształtem i formą architektoniczną nie będzie odbiegał od zabudowy osiedla. Budynek będzie wyższy o 1 kondygnację od zabudowy sąsiedniej mieszkalnej w dawnych koszarowcach.

## **2. *Media techniczne w budynku***

- wewnętrzna instalacja kanalizacji sanitarnej (projektowana w dalszym stadium projektu)
- wewnętrzna instalacja wodociągowa (projektowana w dalszym stadium projektu)
- wewnętrzna instalacja zasilająca elektryczna (projektowana w dalszym stadium projektu)
- instalacja centralnego ogrzewania (projektowana w dalszym stadium projektu)
- instalacje teletechniczne (wg odrębnego opracowania)
- instalacje nisko-prądowe: alarm, telewizja, telefon/internet (wg odrębnego opracowania)

### **3. Opis konstrukcji budynku**

Konstrukcja budynku zostanie zaprojektowana w projekcie budowlanym i wykonawczym stanowiącym następne stadium po koncepcji architektonicznej.

### **4. Wewnętrzne instalacje sanitarne**

Instalacje sanitarne zostaną zaprojektowane w projekcie budowlanym i wykonawczym stanowiącym następne stadium po koncepcji architektonicznej.

### **5. Instalacje elektryczne**

Instalacje elektryczne zostaną zaprojektowane w projekcie budowlanym i wykonawczym stanowiącym następne stadium po koncepcji architektonicznej.

## VI CZĘŚĆ RYSUNKOWA

NR RYSUNKU	NAZWA	SKALA
01	Projekt zagospodarowania terenu	1:500
02	Rzut parkingu podziemnego	1:150
03	Rzut Parteru	1:120
04	Rzut I Piętra	1:120
05	Rzut II Piętra	1:120
06	Rzut Poddasza	1:120
07	Rzut dachu	1:150
08	Przekrój poprzeczny	1:100
09	Elewacja	1:100
10	Elewacje	1:100
11	Elewacja	1:100
12	Widok	-
13	Widok	-
14	Widok	-
15	Widok	-



IZBA ARCHITEKTÓW  
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dolnośląska Okręgowa Rada Izby Architektów RP

## ZAŚWIADCZENIE - ORYGINAŁ

(wypis z listy architektów)

Dolnośląska Okręgowa Rada Izby Architektów RP zaświadcza, że:

**mgr inż. arch. Jerzy Skupień**

posiadający kwalifikacje zawodowe do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie w specjalności architektonicznej i w zakresie posiadanych uprawnień nr **1/79/Lw**, jest wpisany na listę członków Dolnośląskiej Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem: **DS-0027**.

Członek czynny od: 01-02-2002 r.

Data i miejsce wygenerowania zaświadczenia: 10-03-2020 r. Wrocław.

Zaświadczenie jest ważne do dnia: **30-11-2020** r.

Podpisano elektronicznie w systemie informatycznym Izby Architektów RP przez:  
Anna Kościuk, Przewodnicząca Okręgowej Rady Izby Architektów RP.

Nr weryfikacyjny zaświadczenia:

**DS-0027-1EBY-2Y6D-ED36-3412**

Dane zawarte w niniejszym zaświadczeniu można sprawdzić podając nr weryfikacyjny zaświadczenia w publicznym serwisie internetowym Izby Architektów: [www.izbaarchitektow.pl](http://www.izbaarchitektow.pl) lub kontaktując się bezpośrednio z właściwą Okręgową Izbą Architektów RP.

URZĄD WOJEWÓDZKI  
59-220 LEGNICA  
Wydział Gospodarki Terenowej  
i Ochrony Środowiska

Nr 1/79/Lw

## Stwierdzenie przygotowania zawodowego

do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie

Na podstawie § 4 ust. 1 i 2, § 7 i § 13 ust. 1 pkt. 1 rozporządzenia z dnia 12 sierpnia 1997 r. w sprawie sposobu realizacji zadań w sprawie samodzielnego pełnienia funkcji technicznych w budownictwie (Dz. U. Nr 41, poz. 48) stwierdzam, że:

Objawiciel **Jerzy SKUPIEN**

(wzrost i imię i nazwisko)

**magister inżynier architekt**

(tytuł zawodowy)

**8 czerwca 1950 r.** w **Wałbrzychu**

posiada przygotowanie zawodowe uprawniające do wykonywania samodzielnych funkcji **projektanta architektonicznego** w specjalności **architektonicznej**

(określenie rodzaju funkcji)

-

(określenie rodzaju specjalności technicznej budownictwa lub specjalności zawodowej)

**Jerzy SKUPIEN**

(imię i nazwisko)

(data i miejsce urodzenia)

jest upoważniony do:

1/ sporządzanie projektów w zakresie rozwiązań:

a/ architektonicznych wszelkich obiektów budowlanych,

b/ konstrukcyjno - budowlanych obiektów budowlanych w budownictwie

osób fizycznych, z wyłączeniem konstrukcji fundamentów ścianek

i trudniejszych konstrukcji statycznie niewyznaczalnych,

2/ w budownictwie osób fizycznych - do kierowania, nadzorowania i kontrolowania budowy, kierowania i kontrolowania wytwarzania konstrukcyjnych elementów budowlanych oraz oceniania i badania stanu technicznego obiektów budowlanych - z wyłączeniem konstrukcji fundamentów ścianek i trudniejszych konstrukcji statycznie niewyznaczalnych.

Otrzymuje:

Ob.inż. Jerzy Skupień  
(strona)

Głogów, ul. A.Radziwieckiej 19e/9

(pieczęć urzędowa)

podpis z podaniem imienia, nazwiska i stanowiska