

**KONCEPCJA URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNA**  
**BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO Z GARAŻEM PODZIEMNYM**  
**WIELOSTANOWISKOWYM**  
**ORAZ INFRASTRUKTURĄ TOWARZYSZĄCĄ PRZY UL. GIŻYCKIEJ W MRĄGOWIE**

**ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA**

**A. Część opisowa**

1. Opis techniczny.

**B. Część graficzna**

• **Część graficzna**

1. Istniejący teren	1:500
2. Zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania terenu	1:500
3. Projekt zagospodarowania terenu	1:500
4. Rzut garażu poziom -1	1:200
5. Rzut kondygnacji 1	1:200
6. Rzut kondygnacji 2	1:200
7. Rzut kondygnacji 3-4	1:200
8. Przekrój A-A	1:200
9. Przekrój B-B	1:200
10. Elewacja południowa z elewacją południowo - wschodnią	1:200
11. Elewacja zachodnia	1:200
12. Elewacja północna	1:200
13. Wizualizacja nr 1	
14. Wizualizacja nr 2	
15. Wizualizacja nr 3	
16. Wizualizacja nr 4	

• **Część analiz**

17. Analiza nasłonecznienia cz.1
18. Analiza nasłonecznienia cz.2
19. Wizualizacja kompozycji urbanistycznej założenia od strony zachodniej
20. Wizualizacja kompozycji urbanistycznej założenia od strony południowo-wschodniej
21. Wizualizacja kompozycji urbanistycznej założenia od strony wschodniej
22. Wizualizacja kompozycji z perspektywy człowieka - widok od strony zachodniej
23. Wizualizacja kompozycji z perspektywy człowieka - widok od strony wschodniej

**OPIS TECHNICZNY**

**KONCEPCJA URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNA**

**BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO Z GARAŻEM  
PODZIEMNYM WIELOSTANOWISKOWYM ORAZ INFRASTRUKTURĄ  
TOWARZYSZĄCĄ  
PRZY UL. GIŻYCKIEJ W MRĄGOWIE  
NA DZIAŁKACH O NR EWID. 262/10, 262/5 OBRĘB 5 ORAZ 153/8 OBRĘB 2**

**I. CZEŚĆ OGÓLNA**

1. Inwestor : MAZURIA APARTAMENTS Sp. z o.o.  
ul. Plac Kościuszki 11  
15-001 Białystok
2. Jednostka projektowa : Atelier ZETTA  
ul. Pratulińska 10/2  
03-511 Warszawa
3. Główny projektant : mgr inż. arch. Zenon Zabagło  
upr.proj. UAN.V-7342/3/65/93  
członek DOIA nr DS-0850
4. Zespół autorski : architektura i urbanistyka :  
mgr inż. arch. ZENON ZABAGŁO - gł. projektant  
mgr inż. arch. EWA SERAFIN  
mgr inż. arch. JACEK GOŁASZEWSKI  
mgr inż. arch. MIKALAI KRAVETS  
konstrukcje :  
mgr inż. PIOTR OPONOWICZ  
drogi i u/t :  
mgr inż. WOJCIECH GRZYBOWSKI  
instalacje sanitarne :  
mgr inż. MACIEJ SAWICKI  
instalacje elektryczne :  
mgr inż. WOJCIECH GRUDZIŃSKI

## **II. PODSTAWA OPRACOWANIA**

1. Umowa nr 01/IV/2021 na prace projektowe z Inwestorem z dn. 13.04.2021 r.
2. Oferta na wykonanie dokumentacji z dn. 16.03.2021 r.
3. Obowiązujące normy, przepisy i rozporządzenia.
4. Wizja lokalna w terenie i dokumentacja fotograficzna z w/w wizji.
5. Mapa zasadnicza w skali 1:500
6. Wypis z rejestru gruntów.
7. Ustawa z dn. 5.07.2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących /Dz.U. z dn. 07.08.2018 r. poz. 1496/.

## **III. DANE LICZBOWE**

<b>1. Powierzchnia terenu inwestycji</b>	<b>3.308,00 m<sup>2</sup></b>
Działka nr 153/8	962,00 m <sup>2</sup>
Działka nr 262/10	1.943,00 m <sup>2</sup>
Działka nr 262/5 (działka drogowa)	403,00 m <sup>2</sup>
<b>2. Powierzchnia zabudowy</b>	<b>1.100,00 m<sup>2</sup></b>
<b>3. Wskaźnik intensywności zabudowy</b>	<b>1,983</b>
Powierzchnia całkowita nadziemna z powierzchnią całkowitą podziemną podzielona przez powierzchnię terenu inwestycji	
Powierzchnia zabudowy	1.100,00 m <sup>2</sup>
Powierzchnia całk. nadziemna (1.100 m <sup>2</sup> + 3 x 1.094,73 m <sup>2</sup> )	4.384,19 m <sup>2</sup>
Powierzchnia całk. podziemna	2.176,18 m <sup>2</sup>
<b>4. Liczba mieszkań</b>	<b>65</b>
Kondygnacja I - lok. mieszkalne	15
Kondygnacja II- lok. mieszkalne	16
Kondygnacja III - lok. mieszkalne	17
Kondygnacja IV - lok. mieszkalne	17
<b>5. Liczba mieszkań w rozbiciu na rodzaje mieszkań</b>	<b>65</b>
- 1-pokojowe z aneksem kuchennym	6
- 2-pokojowe z aneksem kuchennym	46
- 3-pokojowe z aneksem kuchennym	6
- 4-pokojowe z aneksem kuchennym	7
<b>6. Powierzchnia użytkowa mieszkań - PUM</b>	<b>3.186,00 m<sup>2</sup></b>
Powierzchnia liczona zgodnie z aktualną normą PN-ISO 9836:2015-12 po obrysie ścian konstrukcyjnych z uwzględnieniem tynków ale bez ścian	

**KONCEPCJA URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNA**  
**BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO Z GARAŻEM PODZIEMNYM**  
**WIELOSTANOWISKOWYM**  
**ORAZ INFRASTRUKTURĄ TOWARZYSZĄCĄ PRZY UL. GIŻYCKIEJ W MRĄGOWIE**

działowych. Powierzchnia użytkowa mieszkań obliczona jest wraz z powierzchnią pod piony instalacji wentylacji.

**7. Powierzchnia garażu 1.889,22 m<sup>2</sup>**

hala garażu	1.499,63 m <sup>2</sup>
komórki lokatorskie	103,37 m <sup>2</sup>
pomieszczenia techniczne	119,33 m <sup>2</sup>
zbiornik wód opadowych	60,21 m <sup>2</sup>
pomieszczenia gospodarcze	44,70 m <sup>2</sup>
klatki schodowe, przedsionki	71,98 m <sup>2</sup>

**8. Powierzchnia całkowita 6.560,37 m<sup>2</sup>**

Część podziemna	2.176,18 m <sup>2</sup>
Część nadziemna	4.384,19 m <sup>2</sup>

**9. Kubatura 21.425,00 m<sup>3</sup>**

Część podziemna - garaż	7.944,00 m <sup>3</sup>
Część nadziemna – budynek mieszkalny	13.481,00 m <sup>3</sup>

**10. Wysokość budynku - Ilość kondygnacji**

Część podziemna, wysokość 3,80 m	1 kondygnacja
Część nadziemna, wysokość 15,20 m (z klatką schodową)	4 kondygnacje

**11. Szerokość elewacji frontowej do 66,50 m**

**12. Kąt nachylenia dachu zaprojektowano dach płaski**

**13. BILANS TERENU INWESTYCJI**

Do bilansu terenu inwestycji ujęto 3 działki – dz. nr 153/8 o pow. 962,00 m<sup>2</sup>, dz. nr 262/10 o pow. 1943,00 m<sup>2</sup>, dz. nr 262/5 o pow. 403,00 m<sup>2</sup>. Razem powierzchnia trzech działek wynosi 3308,00 m<sup>2</sup>.

<b>POW. TERENU INWESTYCJI</b>	<b>3.308,00 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00 %</b>
POW. ZABUDOWY	1.100,00 m <sup>2</sup>	33,25 %
POW. JEZDNI	426,96 m <sup>2</sup>	12,91 %
POW. PARKINGÓW	209,50 m <sup>2</sup>	6,33 %
POW. CHODNIKÓW	205,25 m <sup>2</sup>	6,20 %
POW. TARASÓW MIESZKAŃ	45,53 m <sup>2</sup>	1,38 %
POW. MURKÓW	6,41 m <sup>2</sup>	0,19 %
POW. ZIELENI 1	753,14 m <sup>2</sup>	22,77 %
POW. ZIELENI 2	561,21 m <sup>2</sup>	16,97 %

**KONCEPCJA URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNA**  
**BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO Z GARAŻEM PODZIEMNYM**  
**WIELOSTANOWISKOWYM**  
**ORAZ INFRASTRUKTURĄ TOWARZYSZĄCĄ PRZY UL. GIŻYCKIEJ W MRĄGOWIE**

<b>RAZEM POW. BIOLOGICZNIE CZYNNEJ</b>	<b>937,79 m2</b>	<b>28,35 %</b>
POW. ZIELENI 1 - 50 %	376,57 m2	11,38 %
NAD GARAŻEM	753,14 x 50 % =	
POW. ZIELENI 2 -- 100 %	561,22 m2	16,97 %

#### **14. BILANS MIEJSC POSTOJOWYCH**

**Lokale mieszkalne - 65 lokali.**

**Zaprojektowano 65 m.p. po jednym dla każdego lokalu mieszkalnego.**

- 55 miejsc postojowych – parking w garażu w podziemnym.
- 10 miejsc postojowych - parking zewnętrzny na terenie działek nr 153/8 i nr 262/10 przy budynku mieszkalnym, w tym 3 miejsca postojowe dla osób niepełnosprawnych

**Dodatkowe miejsca postojowe.**

- na działce drogowej dz. nr 262/5 zlokalizowano 5 miejsc postojowych ogólnodostępnych przy ul. Nowogródzkiej, w tym 1 miejsce postojowe dla osoby niepełnosprawnej

#### **15. Powierzchnia użytkowa przedsięwzięcia mogąca potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko**

Na podstawie, Dziennik Ustaw Rzeczypospolitej Polskiej, Warszawa, dnia 26 września 2019 r. Poz.1839, Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, inwestycja – budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym wielostanowiskowym oraz infrastrukturą towarzyszącą przy ul. Giżyckiej w Mrągowie:

**nie oddziałuje potencjalnie znacząco na środowisko, zgodnie z § 3. ust. 1. pkt. 58. ppkt b) ww. Dziennika Ustaw, powierzchnia użytkowa garaży, parkingów lub zespołu parkingów nie przekracza powierzchni 5.000 m2.**

### **IV. LOKALIZACJA I OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA OBIEKTU:**

#### **1. LOKALIZACJA I POWIĄZANIA PRZESTRZENNE**

Przedmiotem opracowania jest koncepcja urbanistyczno – architektoniczna budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym wielostanowiskowym oraz infrastrukturą towarzyszącą na działkach o nr ewid. 262/10, 262/5 obręb 5 oraz 153/8 obręb 2 w Mrągowie.

Projektowana zabudowa zlokalizowana będzie w centrum miasta przy ul. Giżyckiej, z której inwestycja będzie obsługiwana.

W bezpośrednim sąsiedztwie znajduje się zabudowa usługowa i mieszkalna.

Po drugiej stronie ul. Giżyckiej znajdują się miejskie tereny zielone oraz jezioro Czos.

Projektowany budynek stanowi zamknięcie widokowe północnej strony ul. Giżyckiej.

Teren inwestycji ma dostęp do wszystkich niezbędnych mediów, w tym: wodociągu, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, sieci ENN, gazowej i ciepłej.

**KONCEPCJA URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNA**  
**BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO Z GARAŻEM PODZIEMNYM**  
**WIELOSTANOWISKOWYM**  
**ORAZ INFRASTRUKTURĄ TOWARZYSZĄCĄ PRZY UL. GIŻYCKIEJ W MRĄGOWIE**

Inwestycja będzie realizowana jednoetapowo.

Teren inwestycji pozbawiony jest zabudowy kubaturowej, porośnięty zielenią nieurządzoną. Teren graniczy z uzbrojonymi drogami publicznymi: ul. Giżycką (droga klasy lokalnej) oraz ul. Nowogródzką (droga klasy dojazdowej).

## **2. PROJEKTOWANA ZABUDOWA**

W ramach inwestycji teren o symbolu 64U przeznacza się na funkcję mieszkaniową pod realizację jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego z podziemnym garażem wielostanowiskowym wraz z urządzeniami niezbędnymi do funkcjonowania budynku oraz niezbędną infrastrukturą towarzyszącą: ciągami pieszo-jezdnymi, miejscami postojowymi, infrastrukturą konieczną do zaopatrzenia w media, zielenią urządzoną. Budynek będzie posiadał własny garaż wielostanowiskowy (podziemny). Powierzchnia garażu nie przekroczy 3500 m<sup>2</sup>, w tym hala garażu – 1500 m<sup>2</sup>.

Bryła budynku zwarta, dwuklatkowa, o wysokości do 4 kondygnacji nadziemnych.

Na obszarze o symbolu 161 KD-D, w granicach działki o nr ewid. 5-262/5, dopuszcza się po wydzieleniu pasa drogowego ulicy Nowogródzkiej urządzenie na pozostałej powierzchni stanowisk postojowych oraz zagospodarowanie zielenią urządzoną.

Przez teren przebiegają sieci kolidujące z inwestycją, częściowo nieczynne. Niezbędnym elementem zmiany zagospodarowania jest usunięcie kolizji na warunkach dysponentów sieci.

### **Zmiany w zagospodarowaniu terenu zakresu inwestycji :**

- Zabudowa wielorodzinna z garażem podziemnym.
- Dojazd i droga dojazdowa do garażu podziemnego, do miejsc postojowych i do klatek schodowych.
- Droga wewnętrzna dojazdowa na działce.
- Chodniki i dojścia.
- Mała architektura.
- Zieleń.
- Zagospodarowanie terenu.
- Wewnętrzna infrastruktura techniczna.

Roboty budowlane zaprojektowano zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami, a w szczególności zgodnie z :

- rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie -obwieszczenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 17 lipca 2015 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, Dz.U. z 18.09.2015 r. poz. 1422.
- ustawą z dnia 07 lipca 1994r. Prawo Budowlane (tekst jednolity - Dz.U. z dn. 06.07.2017 r. poz. 1332 z późn. zm.).

**KONCEPCJA URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNA**  
**BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO Z GARAŻEM PODZIEMNYM**  
**WIELOSTANOWISKOWYM**  
**ORAZ INFRASTRUKTURĄ TOWARZYSZĄCĄ PRZY UL. GIŻYCKIEJ W MRĄGOWIE**

- w części miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego: UCHWAŁA NR XV 1/11/2019 RADY MIEJSKIEJ W MRĄGOWIE z dnia 31 października 2019 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mrągowo - terenów usług turystycznych
- Zmiany do MPZP według ustawy z dn. 5.07.2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących /Dz.U. z dn. 07.08.2018 r. poz. 1496/.

Obiekt spełnia warunki techniczne i wymagania wydane przez jednostki organizacji publicznej. Jednocześnie projekt porządkuje zabudowę oraz dodaje charakteru miejscu dzięki swoim rozwiązaniom przestrzennym. Bryłę budynku dostosowano do charakteru i wysokości zabudowy sąsiedniej, dodając obiektowi cech estetycznych oraz w zgodzie z oczekiwaniami Inwestora.

## **V. WYTYCZNE Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSP. PRZESTRZENNEGO**

Dla terenu inwestycji obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Mrągowo – terenów usług turystycznych, uchwalony uchwałą Nr XVI/11/2019 Rady Miejskiej w Mrągowie z dnia 31 października 2019 r. (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z dnia 25 listopada 2019 r., poz. 5616), w którym teren inwestycji przeznaczony jest na cele zabudowy usługowej i oznaczony symbolem 64 U oraz w niewielkim zakresie obejmuje teren drogi dojazdowej o symbolu 161 KD-D.

Dla terenu oznaczonego symbolem 64 U MPZP ustala jako podstawowe przeznaczenie zabudowę usługową, z dopuszczeniem usług nieuciążliwych.

### **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy: w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej terenu 145 KD-L i na linii rozgraniczającej terenu 161 KD-D;
- 2) powierzchnia zabudowy - do 40 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna: 0,2;
  - b) maksymalna: 1,6;
- 4) wysokość zabudowy – do 10,5 m;
- 5) ilość kondygnacji nadziemnych - maksymalnie 3 (w tym poddasze użytkowe);
- 6) szerokość elewacji frontowej: nie ustala się;
- 7) garaże integrować z zabudową usługową;
- 8) rodzaje dachów - dwuspadowe symetryczne lub czterospadowe; dopuszcza się dachy płaskie;
- 9) kąt nachylenia połaci dachów stromych: od 25 do 45° ;
- 10) stosować pokrycie dachu w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej (odcienie ciemnej czerwieni i brązu) lub szarości;
- 11) elewacje - stosować tynki o kolorach jasnych, pastelowych; dopuszcza się okładziny z drewna lub cegły w kolorach naturalnych;

**KONCEPCJA URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNA**  
**BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO Z GARAŻEM PODZIEMNYM**  
**WIELOSTANOWISKOWYM**  
**ORAZ INFRASTRUKTURĄ TOWARZYSZĄCĄ PRZY UL. GIŻYCKIEJ W MRĄGOWIE**

12) budynki lokalizowane wzdłuż drogi 145 KD-L sytuować kalenicą główną lub, w przypadku budynków o dachach płaskich, dłuższym bokiem równoległe do linii rozgraniczającej tej drogi;

13) minimalna powierzchnia działki budowlanej - 1000 m<sup>2</sup>;

14) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 10 % powierzchni działki budowlanej.

2) parkingi - o ile ustalenia szczegółowe planu nie stanowią inaczej, miejsca parkingowe dla nowej zabudowy projektować na terenie, na którym ma zostać zrealizowana dana inwestycja, wg następujących wskaźników, uwzględniających miejsca parkingowe lokalizowane w garażach:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne: min. 1 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie;

b) budynki mieszkalne wielorodzinne : min. 1,3 miejsca parkingowego na 1 mieszkanie;

Dla terenów oznaczonych symbolami 148 KD-D, 149 KD-D, 150 KD-D, 151 KD-D, 152 KD-D, 153 KD-D, 154 KD-D, 155 KD-D, 156 KD-D, 157 KDD, 158 KD-D, 159 KD-D, 160 KD-D, 161 KD-D, 162 KD-D, 163 KD-D, 164 KD-D, 165 KD-D, 166 KD-D ustala się:

Przeznaczenie terenów: tereny komunikacji — tereny dróg publicznych, dojazdowych.

WPROWADZA SIĘ ZMIANY DO MPZP według ustawy z dn. 5.07.2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących /Dz.U. z dn. 07.08.2018 r. poz. 1496/.

a) Zmienia się przeznaczenie na mieszkalnictwo wielorodzinne.

b) zwiększa się maksymalną wysokość zabudowy określoną w metrach/ liczbie kondygnacji: 15,50 m / IV k.

c) zwiększa się maksymalną intensywność zabudowy: do 3,0.

d) Wskaźnik miejsc parkingowych: – 1 m.p. na 1 lokal mieszkalny

e) Przeznaczenie na tereny komunikacji – przeznacza się na tereny dróg publicznych i parkingów

f) Zmniejsza się nieprzekraczalna linia zabudowy do odległości 4 m od granicy działki.

## **VI. ROZWIĄZANIA MATERIAŁOWE**

### **1. FUNDAMENTY**

Przewiduje się posadowienie bezpośrednie budynku na płycie fundamentowej o grubości h=40cm, wylewanych z betonu C30/37 [B37], zbrojone stałą, posadowione na warstwie chudego betonu B-10, grubości 10cm. Ze względu na wysoki poziom wody gruntowej zaleca się zastosowanie betonu wodoszczelnego (min. W8) lub zastosowania technologii zapewniającej szczelność płyty



fundamentowej i połączenia płyty ze ścianami piwnicy. Z fundamentów należy wypuścić pręty pionowe w miejscach występowania słupów i ścian monolitycznych.

## **2. ŚCIANY OPOROWE**

Przy zjeździe do garażu zaprojektowano ściany oporowe kątowe – żelbetowe wylewane z betonu B30 z dodatkami wodoszczelnymi zbrojone stalą A-IIIN i A-0.

## **3. ŚCIANY**

### **Ściany konstrukcyjne podziemia**

Projektuje się ściany konstrukcyjne zewnętrzne i wewnętrzne piwnic oraz kondygnacji nadziemnych wylewane z betonu B30 zbrojone obustronnie stalą A-0 i A-IIIN.

Z zewnątrz poniżej cokołu i poziomu terenu ocieplenie płytą z pianki polistyrenowej Roofmate SL przyklejonej na całej powierzchni.

### **Ściany konstrukcyjne nadziemia - poziom piwnic -**

W cokole ściany żelbetowe o grubości 25cm wylewane z betonu B30.

Izolacja pionowa z modyfikowanej papy termozgrzewalnej. Z zewnątrz poniżej cokołu i poziomu terenu ocieplenie płytą z pianki polistyrenowej Roofmate SL przyklejonej na całej powierzchni, podwójnie kołkowanej.

Warstwa licowa z płytek granitogres układanych pionowo, w kleju pod płytkami zagłębiona siatka pancerna do bezspoinowego docieplenia ścian. Wykończenie spoiny między płytkami z fugą zagłębioną.

### **Ściany konstrukcyjne nadziemia - powyżej piwnic -**

Ściany żelbetowe o grubości 25cm wylewane z betonu B30.

### **Ściany zewnętrzne warstwowe**

Dwuwarstwowe, murowane, wypełnienie z bloczków z betonu komórkowego.

Zewnętrzna warstwa ocieplenia wełną mineralną o grubości 18 cm, tynk biały/jasny pastelowy, okładziny z płyt wielkoformatowych kamiennopochodnych, żaluzje z materiałów drewnopodobnych.

Elewacje w kolorach białym i szarym/ jasny pastelowy, okładziny z płyt wielkoformatowych kamiennych lub okładziny z drewna w kolorach naturalnych, żaluzje z materiałów drewnopodobnych.

### **Ściany działowe.**

Projektuje się ścianki działowe murowane z bloków silikatowych (cementowo-piaskowych) BSD120 W+W (wpust-wypust) klasy 10MPa grubości 8 i 12 cm na zaprawie cem-wap. marki 7 MPa.

## **4. SŁUPY, FILARKI**

Zaprojektowano żelbetowe monolityczne z betonu kl. B-30 zbrojone stalą A-IIIIN i A-0 zgodnie z projektem konstrukcji.

## **5. NADPROŻA I PODCIĄGI**

Przyjęto nadproża okienne i drzwiowe jako prefabrykowane, żelbetowe „L 19”.  
Podciągi wylewane żelbetowe z betonu B-30 zbrojone stalą A-IIIIN i A-0.

## **6. KLATKA SCHODOWA**

Płyty biegowe, spocznikowe oraz belki podestowe zaprojektowano żelbetowe monolityczne z betonu kl. B30 zbrojone stalą A-IIIIN i A-0 zgodnie z projektem konstrukcji.

## **7. STROPY**

Stropy o grubości 20 cm i wieńce zaprojektowano żelbetowe monolityczne z betonu klasy B30 zbrojone stalą A-IIIIN i A-0. Zbrojenie na przebiegu, płyt stropowych opartych bezpośrednio na słupach.

## **8. STROPODACH**

Zaprojektowano stropodach płaski „pogrążony” (stropodach niewentylowany) z odprowadzeniem wód do rur spustowych wewnątrz budynku. Konstrukcja dachu żelbetowa.

## **9. WENTYLACJA**

### **Mieszkania**

Wentylacja hybrydowa.

### **Garaż podziemny**

Wentylacja mechaniczna nawiewno-wywiewna.

## **VII. ROBOTY WYKOŃCZENIOWE WEWNĘTRZNE**

### 1/ Wykończenie wewnętrzne:

Roboty wykończeniowe lokali w gestii przyszłych użytkowników i lokatorów.

- Tynki ścian i sufitów gipsowe kategorii III,
- Tynki i malowanie na klatkach schodowych – lamperie tynk kamyczkowy/okładziny szlachetne kamień lub płytki klinkierowe.
- Malowanie i okładziny ścienne wewnątrz mieszkań do wykończenia przez lokatorów.
- Parapety wewnętrzne – z konglomeratu 3,0 cm, zewnętrzne z blachy ocynkowanej.

### 2/ Posadzki:

Tradycyjne zgodnie z wymaganiem ;

- Beton w technologii powierzchniowego utwardzania w garażu,

**KONCEPCJA URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNA**  
**BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO Z GARAŻEM PODZIEMNYM**  
**WIELOSTANOWISKOWYM**  
**ORAZ INFRASTRUKTURĄ TOWARZYSZĄCĄ PRZY UL. GIŻYCKIEJ W MRĄGOWIE**

- Gresy w korytarzach, na klatkach schodowych, pomieszczeniach technicznych, wiatrołapie,
- Posadzki i podłogi wewnątrz mieszkań do wykończenia przez lokatorów.

3/ Stolarka okienna i drzwiowa:

Okna z tworzywa sztucznego 5-komorowe, klasa A; wyposażone dodatkowo w nawietrzaki z mikrowentylacją, szklenie 3-szybowe. W kuchniach i pokojach dziennych dodatkowo wyposażone w elementy nawiewne. W parterze okucia wzmocnione.

Stolarka drzwiowa – drzwi do mieszkań i wewnętrzne skrzydła drzwiowe stalowe, okleinowe, pełne, fabrycznie wykończone, wzmocnione, antywłamaniowe.

Ślusarka aluminiowa drzwiowa –drzwi wejściowe do budynku, w przedsionkach, na korytarzach.

Brama do garażu segmentowa.

4/ Balustrady:

Balustrady z profili stalowych zimno giętych zamkniętych nierdzewnych, wypełnienie balustrad ze szkła lub profili stalowych. Pochwyty stalowe cynkowane- malowane w kolorze grafitowym.

## **VIII. PRZYŁĄCZA I INFRASTRUKTURA TECHNICZNA**

Teren przewidziany do zabudowy jest częściowo uzbrojony.

Przez teren przebiegają również sieci kolidujące z inwestycją, które należy przebudować lub w przypadku nieczynnych – zlikwidować.

Projektowane uzbrojenie terenu wewnętrznego według niniejszej dokumentacji, przyłącza – wg odrębnych opracowań.

### **INFRASTRUKTURA SANITARNA**

Zaopatrzenie w wodę — z istniejącej sieci wodociągowej.

**Przyłącze kanalizacyjne i sieć kanalizacji sanitarnej – wg odrębnego opracowania**

Odprowadzenie ścieków — do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej.

Wody opadowe z połąci dachowych projektowanego budynku oraz z terenu utwardzonego odprowadzane będą do zbiornika retencyjnego zlokalizowanego pod rampą zjazdową do garażu a stamtąd do istniejącego kanału deszczowego.

**Przyłącze C.O - wg odrębnego opracowania**

Z projektowanego węzła cieplnego usytuowanego w piwnicy projektowanego budynku.

### **INFRASTRUKTURA ENERGETYCZNA – wg odrębnego opracowania**

Budynek zasilany będzie z miejskiej sieci elektroenergetycznej z podziemnej stacji transformatorowej zlokalizowanej na poziomie garaży, zgodnie z warunkami przyłączenia. Granica własności i eksploatacji znajduje się w rozdzielniczy NN stacji na zaciskach prądowych w kierunku instalacji odbiorcy.

**KONCEPCJA URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNA**  
**BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO Z GARAŻEM PODZIEMNYM**  
**WIELOSTANOWISKOWYM**  
**ORAZ INFRASTRUKTURĄ TOWARZYSZĄCĄ PRZY UL. GIŻYCKIEJ W MRĄGOWIE**

Budynek zasilany będzie wewnętrzną linią zasilającą wykonaną kablami typu YKY/YAKY.

**Przyłącze telekomunikacyjne i sieć telekomunikacyjna**

Przyłącze kanalizacji telekomunikacyjnej należy wykonać w nawiązaniu do istniejącej kanalizacji zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi gestora. Punkt styku budynkowej instalacji telekomunikacyjnej z siecią publiczną jest zlokalizowany w wydzielonym pomieszczeniu technicznym na kondygnacji -1.

Projekt kanalizacji telekomunikacyjnej objęty jest osobnym opracowaniem.

**Budynek wyposażony będą w niezbędne instalacje:**

**Instalacje sanitarne:**

- Wodociąg
- Kanalizacja sanitarna
- Centralne ogrzewanie
- Węzeł cieplny
- Wentylacja hybrydowa mieszkań
- Przyłącze wodociągowe
- Wentylacja mechaniczna nawiewno-wywiewna garażu
- Przyłącze kanalizacji sanitarnej
- Kanalizacja deszczowa

**Instalacje elektryczne i teletechniczne:**

- Trafostacja na poziomie garażu z miejscem dla wozu pomiarowego
- Instalacji oświetleniowej
- Instalacji gniazd wtykowych
- Instalacji siłowej
- Instalacji przeciwprzepięciowej I-go i II-go stopnia w budynku
- Instalacji odgromowej dla budynku
- Instalacji przeciwporażeniowej
- Tablic rozdzielczych niezbędnych do zasilania w energię elektryczną budynku
- „Pionów” (wewnętrznych linii zasilających) do zasilania w/w tablic rozdzielczych
- Oświetlenia terenu
- Instalacji okablowania telefonicznego
- Instalacji okablowania internetowego

**IX. DOSTOSOWANIE DO POTRZEB OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH**

Budynek dostosowany do obsługi osób niepełnosprawnych z rozwiązaniami umożliwiającymi pełną dostępność do głównych wejść budynku i do każdej kondygnacji mieszkalnej i do garaży podziemnych.

## **X. WARUNKI GROMADZENIA ODPADÓW**

Miejszem gromadzenia odpadów będzie wydzielone pomieszczenie wewnątrz budynku.

Na terenach zabudowy mieszkaniowej należy się spodziewać powstawania, zgodnie z obowiązującą od dnia 1 stycznia 2002 r klasyfikacją odpadów (Dz. U. Nr 112, poz. 1206) głównie odpadów z grupy:

20 01 – odpady komunalne segregowane i gromadzone selektywnie, w bardzo niewielkiej ilości mogą powstawać odpady niebezpieczne, a wśród nich przede wszystkim:

20 01 33 – baterie i akumulatory

20 01 35 – zużyte urządzenia elektryczne i elektroniczne, w niewielkich ilościach będą powstawać odpady związane z pielęgnacją terenów biologicznie czynnych:

20 02 – odpady z ogrodów i parków,

Ograniczenie ewentualnej uciążliwości projektowanego osiedla z tytułu powstających odpadów zapewni prawidłowy system ich gromadzenia, selekcji i usuwania. Zakłada się ich segregację w celu wydzielenia odpadów mogących zostać gospodarczo wykorzystanych lub które powinny zostać przekazane do unieszkodliwienia.

## **XI. ZESTAWIENIE POWIERZCHNI LOKALI MIESZKALNYCH**

Powierzchnia liczona zgodnie z aktualną normą PN-ISO 9836:2015-12 po obrysie ścian konstrukcyjnych z uwzględnieniem tynków ale bez ścian działowych. Powierzchnia użytkowa mieszkań obliczona jest wraz z powierzchnią pod pioną instalacji wentylacji.

**KONCEPCJA URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNA**  
**BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIEŁORODZINNEGO Z GARAŻEM PODZIEMNYM**  
**WIEŁOSTANOWISKOWYM**  
**ORAZ INFRASTRUKTURĄ TOWARZYSZĄCĄ PRZY UL. GIŻYCKIEJ W MRĄGOWIE**

**KONDYGNACJA I**

1P + AK	35,20 m2
2P + AK	38,90 m2
2P + AK	46,00 m2
2P + AK	40,40 m2
2P + AK	45,00 m2
2P + AK	52,90 m2
2P + AK	37,70 m2
2P + AK	42,50 m2
2P + AK	54,20 m2
2P + AK	48,20 m2
2P + AK	42,30 m2
2P + AK	44,90 m2
3P + AK	65,60 m2
3P + AK	61,20 m2
4P + AK	75,50 m2

razem 729,50 m2

**KONDYGNACJA II**

1P + AK	35,20 m2
2P + AK	46,00 m2
2P + AK	38,90 m2
2P + AK	40,40 m2
2P + AK	45,00 m2
2P + AK	52,90 m2
2P + AK	37,70 m2
2P + AK	42,50 m2
2P + AK	54,20 m2
4P + AK	75,50 m2
2P + AK	48,20 m2
2P + AK	42,30 m2
2P + AK	44,90 m2
3P + AK	61,20 m2
3P + AK	77,20 m2
4P + AK	78,60 m2

razem 819,70 m2

**KONDYGNACJA III**

1P + AK	35,20 m2
1P + AK	34,30 m2
2P + AK	46,00 m2
2P + AK	38,90 m2
2P + AK	41,00 m2
2P + AK	40,40 m2
2P + AK	45,00 m2
2P + AK	52,90 m2
2P + AK	37,70 m2
2P + AK	42,50 m2
2P + AK	54,20 m2
2P + AK	48,20 m2
2P + AK	42,30 m2
2P + AK	44,90 m2
3P + AK	61,20 m2
4P + AK	75,50 m2
4P + AK	78,60 m2

razem 818,40 m2

**KONDYGNACJA IV**

1P + AK	35,20 m2
1P + AK	34,30 m2
2P + AK	46,00 m2
2P + AK	38,90 m2
2P + AK	41,00 m2
2P + AK	40,40 m2
2P + AK	45,00 m2
2P + AK	52,90 m2
2P + AK	37,70 m2
2P + AK	42,50 m2
2P + AK	54,20 m2
2P + AK	48,20 m2
2P + AK	42,30 m2
2P + AK	44,90 m2
3P + AK	61,20 m2
4P + AK	75,50 m2
4P + AK	78,60 m2

razem 818,40 m2

### **UWAGI KOŃCOWE**

- Wszystkie zastosowane materiały powinny być wprowadzone do obrotu wyrobów budowlanych poprzez : 1) oznakowanie CE, co oznacza, że dokonano oceny zgodności wyrobu z normą zharmonizowaną albo europejską aprobatą techniczną bądź krajową specyfikacją techniczną państwa członkowskiego Unii Europejskiej, albo 2) wyrób został umieszczony w określonym przez Komisję Europejską wykazie wyrobów mających niewielkie znaczenie dla zdrowia i bezpieczeństwa, dla których producent wydał deklarację zgodności z uznanymi regułami sztuki budowlanej, albo 3) oznakowany jest znakiem budowlanym.
- Wszelkie roboty winny być wykonane pod nadzorem osób uprawnionych zgodnie z "Warunkami technicznymi wykonania i odbioru robót budowlanych", zgodnie z zasadami BHP oraz według „Specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót budowlanych”.
- W przypadku podanych dokładnych materiałów i producentów dopuszcza się zastosowanie innych produktów o właściwościach nie gorszych niż zaproponowane i dopuszczone do obrotu i powszechnego stosowania w budownictwie.
- Specyfikowane i wskazywane produkty należy traktować jako produkty wzorcowe, które mogą zostać zastąpione innymi, ale o parametrach technicznych , użytkowych i estetycznych nie gorszych. Podawane nazwy produktów, materiałów i urządzeń mają znaczenie dla określenia standardów wyrobów i standardów procedur ich wbudowania, niezależnie od formy zapisów w treści dokumentacji
- Każde urządzenie powinno posiadać certyfikat na znak bezpieczeństwa.
- Podejścia instalacyjne do urządzeń wymagających stałych połączeń należy wykonać zgodnie z DTR urządzeń.
- Elementy drewniane zaimpregnować środkiem konserwującym i ogniochronnym.
- Elementy stalowe zabezpieczyć środkiem antykorozyjnym.
- Przed przystąpieniem do realizacji należy wymiary sprawdzić dokładnie w naturze.
- Inne opisy robót budowlanych zgodnie z rysunkami.
- Projekt chroniony jest prawem autorskim - zgodnie z Ustawą o Prawie Autorskim i prawach pokrewnych /Dz.U.nr 24, poz.83/ z dn.4.02.1994r. Powielanie całości lub fragmentów bez zgody autora projektu – ZABRONIONE.
- Dokumentacja graficzna została opracowana na oficjalnym, licencjonowanym oprogramowaniu AutoCAD Revit Architecture Suite 2011. Licencja dla: Zenon Zabagło, Atelier ZETTA. Numer partii 241C1-18A111-1001.

Białystok, dnia 31.05.2021 r.

Opracował: