|  |  |
| --- | --- |
| **OBIEKT** | **BUDYNEK MIESZKALNY WIELORODZINNY**  **6-LOKALOWY, 2-KONDYGNACYJNY (NR 3b)**  **wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną** |
| **KATEGORIA OBIEKTU** | **XIII** |
| **ADRES** | **Postepowanie nr 1/VI/2025/Bałtyk/PZP**   1. **GOLCZEWO -** działki nr 598/6, 622 2. **WYSOKA KAMIEŃSKA** **– (**Gmin Golczewo),   działka nr 145/1   1. **ŚWIERZNO -** działka nr 105/5   **Postępowanie nr 2/VI/2025/Bałtyk/PZP**   1. **DĘBICE (**Gmina Maszewo) - działka nr 395 2. **RYMAŃ** działki nr 137/1, 134/38 3. **KARSIBÓR II (**Gmina Wałcz) działka nr 6/5 |
| **INWESTOR** | **Społeczna Inicjatywa Mieszkaniowa KZN Bałtyk Sp. z o.o.**  **ul. Lipowa 13; 78-120 Gościno** |
| **STADIUM** | **PROJEKT KONCEPCI ARCHITEKTONICZNEJ** |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **PROJEKT:** | **mgr inż. arch. Maciej Światopełk-Mirski**  uprawnienia budowlane do projektowania  w specjalności architektonicznej bez ograniczeń  **37/WPOKK/2018** |  |

**OPIS**

**do projektu koncepcyjnego architektonicznego budynku wielorodzinnego**

**6-lokalowego, 2-kondygnacyjnego (NR 3b)**

**BRZEŻNO - Osiedle Brzeżno,** działki nr 247/226, 247/227, 247/228, 247/229, 247/230, 247/272

**GOLCZEWO - Ul. Słoneczna,** działki nr 598/6, 622

**WYSOKA KAMIEŃSKA** **- Wysoka Kamieńska,** działka nr 145/1

**MASZEWO - Osiedle Dębice,** działka nr 395

**RYMAŃ - Osiedle Słoneczna,** działki nr 137/1, 134/38

**ŚWIERZNO - Osiedle Spacerowa,** działka nr 105/5

* 1. **PODSTAWA OPRACOWANIA**

1.1. Zlecenie Inwestora

1.2. Koncepcje zagospodarowania terenów i wizualizacje bud. nr 3b dostępne na stronie www. sim-kzn-baltyk.pl

1.3. Wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Brzeżno zatwierdzonego uchwałą nr XXVII/117/97 Rady Gminy w Brzeżnie z dnia 12.12.1997 roku

1.4. Obowiązujące normy

1.5. Wizja lokalna

**2.0. PRZEDMIOT OPRACOWANIA**

Przedmiotem niniejszego opracowania jest projekt koncepcyjny architektoniczny stanowiący podstawę do opracowania pełnobranżowej dokumentacji projektowej

**3.0. DANE OGÓLNE**

Budynek zaprojektowano jako dwukondygnacyjny ( kondygnacje nadziemne) , bez poddasza użytkowego oraz podpiwniczenia , przekryty dachem dwuspadowym o kącie pochylenia połaci – 20 stopni .

Dach stromy o symetrycznym układzie połaci dachowych kryty dachówką cementową, alternatywnie blachą na rąbek stojący.

Obiekt murowany w systemie tradycyjnym .

**4.0. WIELKOŚCI PROGRAMOWE :**

Ilość kondygnacji : 2

Ilość mieszkań : 6

- Powierzchnia zabudowy – **241,70 m2**

- Powierzchnia całkowita – **483,40 m2**

- Kubatura brutto – **1693,00 m3**

POWIERZCHNIE UŻYTKOWE :

- pow. użytkowa

***-* 390,50 m2**

w tym : powierzchnia użytkowa podstawowa (mieszkalna) *-* 338,60 m2

- powierzchnia użytkowa pomocniczych pom. techn. - 8,70 m2

- powierzchnia użytkowa pom. rowerowni/wózkarni - 15,00 m2

- powierzchnia użytkowa komunikacji wraz z wiatrołapem - 28,20 m2

*-* powierzchnie zew. : tarasy na gruncie - 30,20 m**2**

loggie na I piętrze - 16,70 m**2**

**5.0. ZESTAWIENIA POMIESZCZEŃ W PROJEKTOWANYM BUDYNKU:**

**PARTER**

Wiatrołap - 7,30 m**2**,

Pom. techniczne - 5,50 m**2**,

Rowerownia/wózkarnia - 15,00 m**2**,

Komunikacja - 8,50 m**2**,

Rozdzielnia elektryczna - 3,20 m**2**

**I PIĘTRO**

Podest 4,50 m**2**,

Komunikacja 9,90 m**2**

**5.1. ZESTAWIENIE MIESZKAŃ :**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **NR MIESZKANIA** | **KONDYGNACJA** | **POW. UŻYTKOWA[m2]** |
| 1 (M3) | PARTER | 55,60 |
| 2 (M2) | PARTER | 47,30 |
| 3 (M3) | PARTER | 55,80 |
| 4 (M3) | I PIĘTRO | 65,40 |
| 5 (M2) | I PIĘTRO | 47,20 |
| 6 (M3) | I PIĘTRO | 67,30 |
| **RAZEM POWIERZCHNIA UŻYTKOWA MIESZKAŃ** | | 338,60 m**2** |

**PROGRAM POMIESZCZEŃ :**

**PARTER**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Nr MIESZKANIA / Nr Pomieszczenia | Nazwa pomieszczenia | Rodzaj posadzki | | Pow. m2 |
| Mieszkanie nr 1 (M3) 55,60 | | | | |
| 1.1 | Pokój dzienny z aneksem kuch. | Panele | | 17,50 |
| 1.2 | Łazienka | Terakota | | 4,00 |
| 1.3 | Hol | Panele | | 11,10 |
| 1.4 | Sypialnia | Panele | | 10,00 |
| 1.5 | Schowek/garderoba/pralnia | Terakota | | 3,00 |
| 1.6 | Pokój | Panele | | 10,00 |
| Pow. pomocnicza zewnętrzna | Taras na gruncie | Terakota | | 11,50 |
| Mieszkanie nr 2 (M2) 47,30 | | | | |
| 2.1 | Pokój dzienny z aneksem kuch. | Panele | | 20,40 |
| 2.2 | Łazienka | Terakota | | 5,30 |
| 2.3 | Schowek/garderoba/pralnia | Terakota | | 2,50 |
| 2.4 | Hol | Panele | | 7,20 |
| 2.5 | Sypialnia | Panele | | 11,90 |
| Pow. pomocnicza zewnętrzna | Taras na gruncie | Terakota | | 7,10 |
| Mieszkanie nr 3 (M3) 55,80 | | | | |
| 3.1 | Pokój dzienny z aneksem kuch. | | Panele | 17,5 |
| 3.2 | Łazienka | | Terakota | 4,00 |
| 3.3 | Hol | | Panele | 11,30 |
| 3.4 | Schowek/garderoba/pralnia/spiż. | | Terakota | 3,00 |
| 3.5 | Sypialnia | | Panele | 10,00 |
| 3.6 | Pokój | | Panele | 10,00 |
| Pow. pomocnicza zewnętrzna | Loggia | | Terakota | 11,60 |

**I PIĘTRO**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Nr MIESZKANIA/  Nr Pomieszczenia | Nazwa pomieszczenia | Rodzaj posadzki | Pow. m2 |  |
| Mieszkanie nr 4 (M3) 65,40 | | | |  |
| 4.1 | Pokój dzienny | Panele | 18,90 |  |
| 4.2 | Kuchnia | Terakota | 7,40 |  |
| 4.3 | Hol | Panele | 10,00 |  |
| 4.4 | Schowek/garderoba/pralnia | Terakota | 3,00 |  |
| 4.5 | Łazienka | Terakota | 4,50 |  |
| 4.6 | Sypialnia | Panele | 10,00 |  |
| 4.7 | Pokój | Panele | 11,60 |  |
| Pow. pomocnicza zewnętrzna | Loggia | Terakota | 6,30 |  |
| Mieszkanie nr 5 (M2) 47,20 | | | |  |
| 5.1 | Pokój dzienny z aneksem kuch. | Panele | 20,40 |  |
| 5.2 | Łazienka | Terakota | 4,60 |  |
| 5.3 | Schowek/garderoba/pralnia/spiż. | Terakota | 2,80 |  |
| 5.4 | Hol | Terakota | 7,50 |  |
| 5.5 | Sypialnia | Panele | 11,90 |  |
| Pow. pomocnicza zewnętrzna | Loggia | Terakota | 3,80 |  |
| Mieszkanie nr 6 (M3) 67,30 | | | |  |
| 6.1 | Pokój dzienny | Panele | 17,50 |  |
| 6.2 | Hol | Panele | 11,50 |  |
| 6.3 | Kuchnia | Terakota | 7,80 |  |
| 6.4 | Schowek/garderoba/pralnia | Terakota | 3,00 |  |
| 6.5 | Łazienka | Terakota | 4,50 |  |
| 6.6 | Sypialnia | Panele | 11,40 |  |
| 6.7 | Pokój | Panele | 11,60 |  |
| Pow. pomocnicza zewnętrzna | Loggia | Terakota | 6,60 |  |

**6.0. FORMA ARCHITEKTONICZNA OBIEKTU**

Obiekt na rzucie prostokąta, niepodpiwniczony, z dwiema kondygnacjami nadziemnymi.

Dach stromy - stropodach wentylowany, wykonany z kratownic drewnianych, dwuspadowych, o symetrycznym pochyleniu połaci.

Pokrycie dachu - dachówka cementowa w kolorze jasnobrązowym, alternatywnie blacha na rąbek stojący w kolorze ciemno-szarym, antracyt, pochylenie połaci 20 stopni.

Obiekt o konstrukcji tradycyjnej , elewacje tynkowane, alternatywnie miejscowo (w miejsce jasnobrązowego tynku) – blacha na rąbek stojący, szklane balustrady.

**6.1. DOSTĘP DLA OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH**

Zgodnie z projektem zapewniono swobodny dostęp osób niepełnosprawnych do wejścia głównego do budynku jak i mieszkań na parterze – bezpośrednio z poziomu chodnika.

**7.0. DANE MATERIAŁOWE**

7.1. **Fundamenty** - Posadowienie bezpośrednie na ławach fundamentowych

7.2. **Ściany zewnętrzne (warstwy)** :

a) ściany fundamentowe:

- bloczki betonowe,

- styrodur

b) ściany zew. wszystkich kondygnacji nadziemnych:

- bloczki wapienno-piaskowe Silka E24 gr. 24cm, alternatywnie bloczki gazobetonowe

- styropian EPS, alternatywnie wełna mineralna

- tynk cienkowarstwowy na siatce, kolorystyka - wg. rys. elewacji*,* alternatywnie -

miejscowo (w miejsce jasnobrązowego tynku) – blacha na rąbek stojący

c) ściana attykowa :

2. - bloczki wapienno-piaskowe Silka E24 gr. 24cm, alternatywnie bloczki gazobetonowe
3. - styropian, alternatywnie wełna mineralna
4. - tynk cienkowarstwowy na siatce w kolorze jasnobrązowym, alternatywnie - blacha na
5. rąbek stojący.

7.3.**Ściany wewnętrzne**

a) ściany konstrukcyjne :

- bloczki wapienno-piaskowe Silka, gr. 24cm, alternatywnie bloczki gazobetonowe

b) ściany pomiędzy mieszkaniami:

- bloczki wapienno-piaskowe Silka, gr. 24cm,

c) ściany działowe w mieszkaniach:

- gazobeton gr. 12 cm i 6 cm

- ściany gipsokartonowe z wypełnieniem z wełny mineralnej między rusztem

- obudowa przewodów wentylacyjnych - gazobeton

7.4.**Strop :**

- stropy prefabrykowane kanałowe, miejscowe wylewki żelbetowe,

- układ nośny ścian: poprzeczny

7.5. **Schody:**

- schody wewnętrzne - schody płytowe dwubiegowe wylewane na budowie lub prefabrykowane,

7.6. **Kominy i wentylacja:**

- w budynku przewidziano wentylację grawitacyjną za pomocą kanałów z typowych kształtek ceramicznych obudowanych w ramach systemu lub ściankami gazobetonowymi. Powyżej połaci dachu - obudowa z cegły klinkierowej,

- zwieńczenie czapami betonowymi ,

- zapewnić wentylację przestrzeni poddasza nieużytkowego ( pomiędzy wiązarami ) wraz z systemową wentylacją połaci

7.7. **Więźba dachowa:**

Dach stromy - stropodach wentylowany, dwuspadowych, o symetrycznym pochyleniu połaci

- więźba dachowa wykonana z prefabrykowanych kratownic drewnianych w rozstawie co około 90 cm o kącie pochylenia 20 stopni.

7.8. **Pokrycie dachu:**

- pokrycie dachu - dachówka cementowa, alternatywnie blacha na rąbek stojący na płycie OSB

z matą separacyjną,.

**8.0. WYKOŃCZENIE ELEMENTÓW ZEWNĘTRZNYCH**

8.1.Ściany i elementy pionowe

Ściany zewnętrzne i cokoły wykończone metodą BSO tynkiem silikonowym.

Alternatywnie miejscowo na ścianach attykowych oraz fragmentach jasnobrązowych ścian zewnętrznych – okładzina z blachy na rąbek stojący.

Ścianki tarasowe oraz dzieląca loggie w konstrukcji aluminiowej z wypełnienie szkłem zbrojonym matowym 7mm.

8.2. Okna i drzwi

Stolarka okienna PCW z profili pięciokomorowych, wyposażona w nawiewniki automatyczne higrosterowane i okno uchylne na klatce schodowej wyposażone w otwieracze ręczne.

Kolor i tekstura profili w barwie drewna, np. złoty dąb lub w kolorze grafitowym.

Drzwi wejściowe do budynku aluminiowe z samozamykaczami i zamkami elektromagnetycznymi.

8.3. Parapety i obróbki blacharskie z blachy stalowej powlekanej.

Opierzenia przy attykach , dachach i płytach balkonowych wykonać zgodnie ze sztuką budowlaną .

8.4. Rynny i rury spustowe PCV kolor jasnobrązowy lub szary.

8.5. Balustrady zewnętrzne :

Loggie - balustrady szklane..

Wypełnienie balustrad ze szkła bezpiecznego przeźroczystego.

Mocowane słupków balustrady od czoła płyty logii, maskowane blachą elewacyjną.

Kolor blachy dostosować do koloru pozostałych obróbek blacharskich.

8.6. Przed wejściami do budynku wycieraczki metalowe z osadnikiem i odpływem

do warstwy drenażowej.

8.7. Skrzynki pocztowe systemowe .

8.8 Wyłaz na dach z drabinką stalową z poziomu klatki schodowej / komunikacji ogólnej na piętrze.

**9.0.INSTALACJE**

9.1. Instalacje elektryczne :

- Napięcie zasilania Un = 400/230 V.

- Zasilanie kablowe – z szafek kablowych posadowionych na granicy terenu w pobliżu budynku lub zespołu budynków – wg wytycznych operatora.

- Indywidualne pomiary zużycia energii – pomiar 1 taryfowy dla każdego mieszkania w tablicach TP oraz pomiary administracyjne w tablicy głównej.

- Ochrona przeciwporażeniowa poprzez wyłączniki różnicowoprądowe.

Z uwagi na brak informacji dot. warunków technicznych zainstalowana moc wymagała będzie stosownych obliczeń i zabezpieczeń.

Rozprowadzenie instalacji wykonać dla:

- gniazd wtykowych ( z kołkiem ochronnym) , przekrojami dopasowanymi do urządzeń

(łazienka, kuchnia z płytą indukcyjną z piekarnikiem i zmywarką)

- w pomieszczeniach mokrych gniazda zabezpieczone hermetycznie,

- instalacji grzewczo – wentylacyjnej w oparciu o wymagania zastosowanych urządzeń,

- na klatkach schodowych, przestrzeniach ogólnodostępnych i wspólnych zainstalować źródła światła energooszczędne.

Budynek wyposażyć w instalację sygnalizacji wejściowej ( wew. instalacja domofonowa.)

Ewentualna instalacja słaboprądowa - do rozpatrzenia w porozumieniu z operatorem sieci multimedialnej.

Wszelkie elementy inst. sanitarnych winny mieć połączenia wyrównawcze.

Obiekt wyposażyć w instalację odgromową i ochronną przepięciową.

Obiekt wyposażyć w przeciwpożarowy wyłącznik prądu ( PWP).

9.2. Instalacje sanitarne :

W budynku zaprojektowano pomieszczenie kotłowni, w którym zostanie zainstalowane wspólne urządzenie cieplne (pompa ciepła i kocioł gazowy wspomagane instalacją PV). W całym budynku (we wszystkich lokalach mieszkalnych) projektuje się ogrzewanie podłogowe. Instalacja zaprojektowana jest z podziałem na strefy (poszczególne pomieszczenia) przy zastosowaniu rozdzielaczy. Każde z pomieszczeń będzie zaopatrzone w urządzenia, które automatycznie regulują temperaturę w tym pomieszczeniu (regulacja za pomocą elektrozaworów w rozdzielaczach).

Doprowadzenie wody do budynku, odprowadzenie ścieków bytowych a także wód opadowych należy zaprojektować indywidualnie dla każdej z lokalizacji w oparciu o uzyskane warunki techniczne od gestorów sieci.

**10.0. OCHRONA PRZECIWPOŻAROWA**

**10.1. DANE OGÓLNE:**

Przeznaczenie budynku: Budynek mieszkalny wielorodzinny jednoklatkowy.

* + - 1. Obiekt wolno stojący, dwie kondygnacje nadziemne.
      2. Budynek ZL IV kategorii zagrożenia ludzi.

1. **10.2. DANE POŻAROWE OBIEKTU. CHARAKTERYSTYKA POŻAROWA BUDYNKU.**
2. **Podstawowe dane wskaźnikowe:**
3. - Powierzchnia zabudowy – **241,70 m2**
4. - Powierzchnia całkowita – **483,40 m2**
5. - Kubatura brutto – **1693,00 m3**
6. Ilość kondygnacji:
7. - nadziemnych - 2, - podziemnych - 0

Wymiary budynku : 18,56 m x 13,96 m.

Wysokość budynku: w kalenicy: ok. 8,95 m - wys. mierzona od poziomu terenu przy wejściu do budynku oraz 8,75 m - od rzędnej zera obiektu.

Budynek w całości zaliczany do grupy wysokości „N” niski – poniżej 12 m.

Ilość mieszkań : 6

opracował:

mgr inż. arch.

Maciej Światopełk - Mirski