KONCEPCJA URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNA

LOKALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ:
ZESPÓŁ BUDYNKÓW JEDNORODZINNYCH W ZABUDOWIE SZEREGOWEJ

DZIAŁKI NR 25/3, 25/4, 25/5, 25/6, 25/7, OBR. 15 MIASTO SŁUPSK

INWESTOR:
INVEST HOUSE Sp.k.
Łukasz Chróścicki, Robert Wolak
ul. Plac Dąbrowskiego 6
76-200 Słupsk

JEDNOSTKA PROJEKTOWA:
PM architekci
ul. Piłsudskiego 5b/5
76-200 Słupsk

STADIUM: **KONCEPCJA ARCHITEKTONICZNA**

BRANŻA: **ARCHITEKTONICZNA**

PROJEKTANT:
mgr inż. arch. Paweł Pławski
upr. nr 51/99/OL
bez ograniczeń w specjalności
architektonicznej

OPRACOWANIE:
inż. arch. Magdalena Triba

SŁUPSK - KWIECIEŃ 2022r.

SPIS ZAWARTOŚCI OPRACOWANIA

Lp.		Nr strony
1.	Strona tytułowa	1
2.	Spis treści	2
	CZĘŚĆ OPISOWA	
3.	Opis koncepcji urbanistyczno - architektonicznej	3-5
	CZĘŚĆ RYSUNKOWA	
4.	Rys. A_01 Określenie granic terenu objętego wnioskiem, skala 1:1000	6
5.	Rys. A_02 Projekt zagospodarowania terenu, skala 1:500	7
6.	Rys. A_03 Planowany przebieg głównych sieci uzbrojenia terenu, skala 1:1000	8
7.	Rys. A_04 Wizualizacje planowanej inwestycji, bez skali	9
8.	Rys. A_05 Wizualizacje planowanej inwestycji, bez skali	10
9.	Rys. A_06 Wizualizacje planowanej inwestycji, bez skali	11
10.	Rys. A_07 Odległość od przystanków komunikacyjnych, bez skali	12
11.	Rys. A_08 Odległość od szkoły podstawowej, bez skali	13
12.	Rys. A_09 Odległość od terenów wypoczynku, rekreacji lub sportu, bez skali	14

OPIS KONCEPCJI URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNEJ

1. Podstawa opracowania:

- zlecenie Inwestora
- Ustawa z dnia 5 lipca 2018 o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących
- studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Słupska, Uchwała Nr XXX/493/21 Rady Miejskiej w Słupsku z dnia 28 kwietnia 2021r.
- obowiązujące przepisy i normy budowlane

2. Przedmiot i zakres opracowania:

Przedmiotem opracowania jest koncepcja urbanistyczno - architektonicznej lokalizacji inwestycji mieszkaniowej składającej się z zespołu budynków jednorodzinnych w zabudowie szeregowej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w postaci przyłączy energetycznych, wodociągowych, kanalizacyjnych i gazowych oraz wewnętrznym układem komunikacyjnym w postaci ciągu pieszo-jezdnego, miejsc postojowych i placu zabaw dla dzieci. Planowany zespół zlokalizowany będzie na działkach nr 25/3, 25/4, 25/5, 25/6, 25/7, obr. 15 położonych przy ul. Gdańskiej w Słupsku.

3. Opis stanu istniejącego:

Teren inwestycji zlokalizowany jest w niezabudowanym obszarze terenów miejskich, w granicach studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Słupska, Uchwała Nr XXX/493/21 Rady Miejskiej w Słupsku z dnia 28 kwietnia 2021r. Teren znajduje się w Strefie IV - osiedle Ryczewo, osiedle słowińskie, lasek północny - dolina „zieleńca"- ogólnomiejskie tereny rekreacyjne, rezerwy terenów mieszkaniowych, ogrody działkowe. Jest to teren o funkcji IVM - tereny zabudowy mieszkaniowej.
Obszar inwestycji usytuowany jest bezpośrednio przy drodze gminnej tj. ul. Gdańskiej, z której ma bezpośrednio dostęp poprzez istniejący zjazd na drogę wewnętrzną prowadzącą do poszczególnych działek działki. Działki są niezabudowane, wolne od drzew, w przeważającej części płaskie z niewielkimi różnicami wysokości w zakresie całej inwestycji. W bezpośrednim otoczeniu znajdują się niezabudowane tereny użytkowane jako rola oraz w przeważającej części tereny ogródków działkowych. Najbliższe, pojedyncze zabudowania o podobnym charakterze tj. budynki mieszkalne znajdują się w odległości min. 100m.
Teren objęty wnioskiem na dzień dzisiejszy pozostaje niezabudowany i nieuzbrojony. Dostęp do mediów zapewniają sieci infrastruktury zlokalizowane w działce drogowej ulicy Gdańskiej (dz. Nr 20/1, 25/2).

4. Opis stanu projektowanego:

a) Informacje w zakresie struktury funkcjonalnej zabudowy i zagospodarowania terenu, w szczególności określenie podstawowych funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu

Na terenie objętym niniejszym opracowaniem planuje się lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej. Projektuje się dwa typy budynków: 1 typ - budynki mieszkalne w zabudowie szeregowej, jednokondygnacyjne z dachami płaskimi, 2 typ - budynki mieszkalne w zabudowie szeregowej, dwukondygnacyjne z dachami płaskimi. Do każdego segmentu przynależy obszar własny w postaci ogródka, a od strony ciągu pieszo-jednego, indywidualne

miejsca postojowe. Łączna planowana ilość segmentów mieszkalnych wynosi 27.

b) Parametry techniczne planowanej inwestycji

- powierzchnia działek objętych inwestycją	**17487.00m² (100%)**
- powierzchnia zabudowy	**3702.07m² (21.2%)**
- powierzchnia utwardzona - droga, parkingi	**2735.40m² (15.7%)**
- powierzchnia biologicznie czynna	**11049.53m² (63.1%)**
- ilość planowanych segmentów	**27**
- powierzchnia użytkowa mieszkań	**3491.91m²**
- brak lokali i budynków o funkcji usługowej i handlowej	
- ilość miejsc postojowych przydzielonych dla mieszkańców	**27**
- ilość miejsc ogólnodostępnych	**18**
- przewidywana liczba mieszkańców (liczone jako iloraz powierzchni użytkowej i wskaźnika 1m/28m²	**125**
- przewidywana liczba dzieci uczęszczających do szkoły podstawowej (liczone jako 7% x liczba mieszkańców)	**9**

c) Informacje w zakresie układu urbanistycznego zabudowy i kompozycji architektonicznej obiektów o funkcji podstawowej tj. mieszkalnej:
Planowana zabudowa wynika z wizji lokalnej oraz z zapisów w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Słupska. Projektowana zabudowa szeregowa w układzie równoległym do projektowanej drogi wewnętrznej w sposób łatwy i przejrzysty utworzy nowopowstałą tkankę urbanistyczną. Zróżnicowanie architektury poprzez wprowadzenie dwóch typów zabudowy, jedno i dwukondygnacyjnej utworzą architekturę nowoczesną, jednolitą w ogólnym odbiorze.

d) Informacje w zakresie przebiegu głównych elementów sieci uzbrojenia oraz dróg publicznych i wewnętrznych niezbędnych dla obsługi proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu:
Działki objęte inwestycją są nieuzbrojone, nie posiadają żadnych z wymaganych sieci. Planowana inwestycja mieszkaniowa zlokalizowana będzie jednak w bezpośrednim sąsiedztwie terenów w pełni uzbrojonych tj. działki nr 25/2 oraz 20/1 - ul. Gdańska, poprzez projektowaną drogę wewnętrzną. istnieje zatem bezpośrednia możliwość wykonania przyłączeń do mediów.

- zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej w oparciu o planowana rozbudowę sieci na działkach drogowych 20/1 oraz 25/2. Woda do budynków dostarczona będzie poprzez nową sieć zlokalizowaną na działce 25/3 tj. w ciągu pieszo-jezdnym.

- odprowadzenie ścieków sanitarnych w oparciu o sieć kanalizacji tłocznej ze studnią rozprężną na działce 25/3. Podłączenie do sieci miejskiej odcinkiem kanalizacji grawitacyjnej do istniejącego kolektora znajdującego się na działce 25/2.

- wody opadowe tzw. czyste - zagospodarowane będą w obrębie poszczególnych nieruchomości poprzez odprowadzenie bezpośrednio do gruntu lub z wykorzystaniem urządzeń retencyjno-rozsączających, max. 27 x 2,0 dm³/s.

- ogrzewanie - zaopatrzenie w gaz w oparciu o istniejącą sieć gazową zlokalizowaną w bezpośrednim sąsiedztwie na działce nr 25/2, ogrzewanie w ramach indywidualnych, dwufunkcyjnych kotłów gazowych.

- zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej zgodnie z zapewnieniem dostaw wydanym przez gestora sieci. Złącza kablowe planowane są przy każdym budynku.

Istniejący zjazd z ulicy Gdańskiej umożliwia skomunikowanie planowanej inwestycji w sposób klarowny i gwarantuje połączenie projektowanej drogi wewnętrznej z komunikacją ogólną.

Gromadzenie odpadów stałych w wydzielonym miejscu pod zadaszoną wiatą, w szczelnych pojemnikach służących segregacji. Wywóz odpadów przez specjalistyczne służby na wysypisko komunalne.

e) Opis podstawowych parametrów projektowanej inwestycji:

Planowane są dwa typy budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej.

TYP 1 – jedna kondygnacja nadziemna o powierzchni zabudowy ok. 153m^2.
- dach płaski
- budynek niepodpiwniczony
- powierzchnia użytkowa ok. 105m^2
- brak lokali usługowych
- wysokość budynków ok. 4.0m
- poziom posadowienia parteru do 0,5 m od powierzchni terenu przyległego
- miejsce postojowe zewnętrzne oraz garaż w każdym z budynków

Łączna ilość budynków typu 1 - 15

TYP 2 – dwie kondygnacje nadziemne o powierzchni zabudowy ok. 122m^2.
- dach płaski
- budynek niepodpiwniczony
- powierzchnia użytkowa ok. 160m^2
- brak lokali usługowych
- wysokość budynków ok. 6.5m
- poziom posadowienia parteru do 0.5m od powierzchni terenu przyległego
- miejsce postojowe zewnętrzne oraz garaż w każdym z budynków

Łączna ilość budynków typu 2 - 12

Opracowanie:

mgr inż. arch. Paweł Pławski
upr. nr 51/99/OL do projektowania
w specjalności architektonicznej
bez ograniczeń