



KONCEPCJA PROJEKTOWA EXTRADOM.PL

NAZWA ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO	BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNEGO JEDNORODZINNEGO WOLNOSTOJĄCEGO WRAZ Z NIEZBĘDĄ INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ
ADRES OBIEKTU BUDOWLANEGO	LIŚCIASTA 17, 98-105 KIKI, GMINA WODZIERADY
KATEGORIA OBIEKTU BUDOWLANEGO	KAT. I
IDENTYFIKATOR DZIAŁKI EWIDENCYJNEJ NA KTÓREJ OBIEKT BUDOWLANY JEST USYTUOWANY	100305_2.0009.251/5
NAZWA I ADRES INWESTORA	KARCZEWSKI TYMOTEUSZ POPIEŁUSZKI 11/54, 94-052 ŁÓDŹ
DATA OPRACOWANIA	15.01.2025 r.



II. SPIS TREŚCI

I.	STRONA TYTUŁOWA	1
II.	SPIS TREŚCI	2
III.	CZĘŚĆ OPISOWA	3
1.	Podstawa i przedmiot opracowania	3
2.	Stan istniejący i zakres opracowania	3
3.	Projektowane zagospodarowanie terenu w zakresie: nawierzchni, instalacji i uzbrojenia terenu, sposobu użytkowania działki, oraz dostępu do drogi publicznej.....	3
4.	Zestawienie podstawowych parametrów zagospodarowania terenu dla zakresu opracowania....	4
5.	Dane informacyjne:	4
6.	Ochrona przeciwpożarowa obiektu	4
7.	Obszar oddziaływania obiektu	5
8.	Zakres zmian	5
9.	Przyłącza	5
10.	Wnioski z przeprowadzonej analizy:	5
IV.	CZĘŚĆ RYSUNKOWA	7
1.	PS-01 Plan sytuacyjny	7
2.	3D-01 Model 3D – widoki poglądowe:.....	8
3.	Układ funkcjonalny:	9

III. CZĘŚĆ OPISOWA

1. Podstawa i przedmiot opracowania

- Wytyczne Inwestora
- Rozmowy z urzędami
- Normy i przepisy Prawa Budowlanego
- Uchwała Nr VI/39/2003 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wodzierady

Inwestycja polega na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wg projektu typowego „Klara Neo (1338) KRD2462” wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.

2. Stan istniejący i zakres opracowania

Projektowana inwestycja położona jest w miejscowości Kiki, gmina Wodzierady, na dz. nr 251/5. Działka inwestycyjna jest niezabudowana. Na działce znajduje się zieleń wysoka w postaci pojedynczych drzew. Działka sąsiaduje z niezabudowanymi działkami, od zachodu graniczy z zadrzewioną dz. nr 251/25, natomiast od wschodu z działką drogową nr 251/8 (ul. Liściasta). Zakres opracowania obejmuje budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego wg projektu typowego wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną.

3. Projektowane zagospodarowanie terenu w zakresie: nawierzchni, instalacji i uzbrojenia terenu, sposobu użytkowania działki, oraz dostępu do drogi publicznej

- pośredni dostęp do drogi publicznej gminnej (dz. nr 261) poprzez drogę prywatną na dz. nr 251/8 (ul. Liściasta),
- projektowany budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący,
- utwardzone dojście do budynku oraz tarasy – projektowane,
- miejsce postojowe – projektowane,
- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej – poza zakresem opracowania,
- odprowadzenie ścieków – projektowana przydomowa oczyszczalnia ścieków ze studnią chłonną,
- odprowadzenie wód deszczowych do zbiornika retencyjnego,
- energia elektryczna – projektowana wewnętrzna linia zasilająca do istniejącej skrzynki pomiarowo-złączeniowej,
- ogrzewanie – pompa ciepła z kolektorami pionowymi, sondy o głębokości 29m.

4. Zestawienie podstawowych parametrów zagospodarowania terenu dla zakresu opracowania

a)	Powierzchnia zabudowy projektowanego budynku	93,90 m ²
b)	Powierzchnia działki nr 251/5, obręb Kiki	1052 m ²
c)	Powierzchnia terenów biologicznie czynnych	763,52 m ²
d)	Powierzchnia terenów utwardzonych	194,58 m ²

BILANS TERENU ORAZ ZGODNOŚĆ PROJEKTU Z MPZP (Uchwała Nr VI/39/2003 Rady Gminy Wodzisław z dnia 31 marca 2003 r.)				
NR	POWIERZCHNIA		%	WYMÓG MPZP
1	POW. DZIAŁKA 251/5	1 052,00m ²	100%	-
2	POW. ZABUDOWY	93,90m ²	8,93%	40%
3	POW. UTWARDZENA (tarasy, dojścia, dojazdy)	194,58m ²	18,50%	-
4	POW. BIOLOGICZNIE CZYNNA	763,52m ²	72,58%	min. 70%
5	LICZBA MIEJSC POSTOJOWYCH	2	-	-
6	MAX. WYSOKOŚĆ BUDYNKU	8,6m	-	2 kond. naziemne
7	NACHYLENIE POŁACI DACHOWYCH	42°	-	35°-49°

5. Dane informacyjne:

Dla przedmiotowej inwestycji obowiązuje Uchwała Nr VI/39/2003 w sprawie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wodzisław

Inwestycja spełnia ustalenia z MPZP (Uchwała Nr VI/39/2003 w sprawie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wodzisław); powyższa analiza została również zawarta w części rysunkowej.

- Projektowany budynek oraz działki objęte niniejszym opracowaniem nie znajdują się w wykazie zabytków oraz nie zostały ujęte w obszarze Gminnej Ewidencji Zabytków.
- Brak wpływu eksploatacji górniczej.
- Brak istniejących i przewidywanych zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników budynku mieszkalnego i jego otoczenia.

6. Ochrona przeciwpożarowa obiektu

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie § 213 (z zastrzeżeniem § 217 ust. 2) dla budynków rekreacji indywidualnej do trzech kondygnacji nadziemnych włącznie nie mają zastosowania przepisy dotyczące klasy odporności pożarowej.

7. Obszar oddziaływania obiektu

Zasięg oddziaływania ogranicza się do działki inwestycyjnej. Obszar ten sprawdzono w oparciu o przepisy prawa, uwzględniając także § 13, § 60, § 271-273 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dn. 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

8. Zakres zmian

Zmiany w projekcie typowym w zakresie:

a) Architektura i Konstrukcja:

- likwidacja balkonów,
- zmiana w układzie funkcjonalnym na poddaszu,
- dostosowanie stolarki okiennej na poddaszu - zaprojektowanie portfenetrów,
- likwidacja ścian działowych,
- zaprojektowanie ściany mobilnej,
- adaptacja gabinetu na łazienkę na poddaszu.

b) Instalacje sanitarne i elektryczne:

- zaprojektowanie instalacji sanitarnych w adaptowanym pokoju na łazienkę na poddaszu,
- adaptacja pakietu z pompą ciepła + instalacją ogrzewania podłogowego,
- zmiana wentylacji grawitacyjnej na wentylację mechaniczną z rekuperacją,
- zaprojektowanie zmiękczaczy wody,
- zbiornik retencyjny na popłuczyny solankowe oraz deszczówkę.

Projekt zagospodarowania terenu:

- ustalane po spotkaniu nr 1.

9. Przyłącza

- Przyłącze do sieci energetycznej – wg warunków przyłączytowych uzyskanych od gestora,
- Przyłącze do sieci wodociągowej – wg warunków przyłączytowych – poza zakresem opracowania,

10. Wnioski z przeprowadzonej analizy:

1. Klasa gruntu RV – należy złożyć wniosek o wydanie zaświadczenia o ochronie gruntów rolnych w Wydziale Geodezji i Kartografii, który stanowić będzie załącznik do projektu budowlanego. Wniosek musi posiadać załączniki tj. **wypis i wyrys z Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego** oraz Projekt Zagospodarowania Terenu na mapie do celów projektowych (**MDCP**). Zaświadczenie wydawane jest nieodpłatnie.

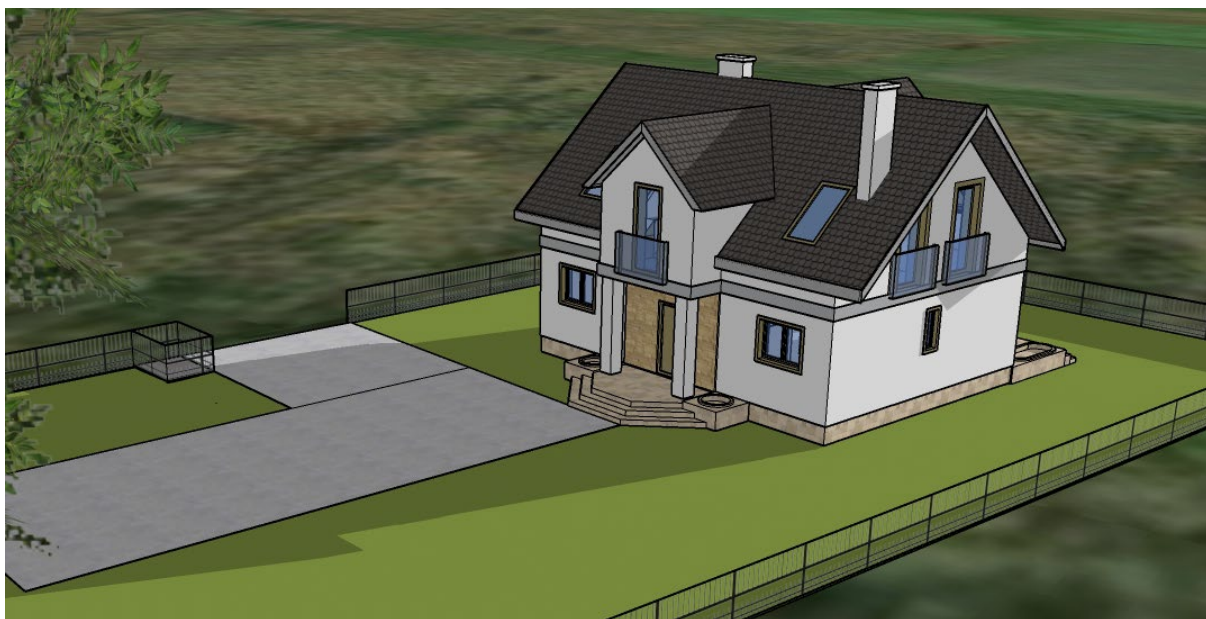
2. Zapisy MPZP określają sposób odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy powierzchniowo na teren własnej działki lub do istniejących cieków naturalnych i rowów melioracyjnych (co wiąże się z wymogiem złożenia wniosku o pozwolenie wodnoprawne w odpowiedniej jednostce Wód Polskich). W związku z powyższym wody opadowe będą odprowadzane powierzchniowo do gruntu.
3. Należy uzyskać potwierdzenie w sprawie możliwości przyłączenia się do sieci wodociągowej. Złożenie wniosku o wydanie warunków przyłączeniowych, załącznikiem może być **mapa zasadnicza** ze szkicem planu sytuacyjnego. Zakres mapy zasadniczej powinien obejmować istniejącą sieć wodociągową.
4. Należy dokonać inwentaryzacji drzew w celu mogą być w kolizji z projektowanym zagospodarowaniem terenu. <https://lask.bip.net.pl/kategorie/105-procedury-z-zakresu-ochrony-srodowiska/artykuly/192-procedura-wydania-zezwolenia-na-usuniecie-zadrzewien?lang=PL>.
5. Należy zlecić wykonanie **opinii geotechnicznej** oraz **mapy do celów projektowych**.

Opracował Zespół Architektów Extradom.pl

IV. CZĘŚĆ RYSUNKOWA

1. PS-01 Plan sytuacyjny

2. 3D-01 Model 3D – widoki poglądowe:



3. Układ funkcjonalny:

dla prawidłowej pracy kominka należy zapewnić dopływ powietrza z zewnątrz w sposób dostosowany do rodzaju i mocy kominka np.:
- przez rozszczelnienie okien w pomieszczeniu lub bezpośrednio do paleniska kanałem o średnicy ok. 10 cm w warstwach podłogi. Kanał powinien mieć wlot w ścianie zewnętrznej (nigdy wschodniej) min. 50 cm nad ziemią zabezpieczony kratką i posiadać kłapę zwrotną (która uniemożliwiała zasyianie zimnego powietrza, gdy kominek nie pracuje).

P. użytkowa	61,50 m2	61,87m2
-------------	---------------------	---------

P. użytkowa	64,50 m2
P.netto	71,62 m2
P.całkowita	93,88 m2
+ tarasy	42,57 m2
P.zabudowy	93,88 m2

P. użytkowa	121,58 m2
P. netto	141,11 m2
P. całkowita	247,77 m2

P. użytkowa	121,58 m2
P. netto	141,11 m2
P. całkowita	247,77 m2

ZESTAWIENIE BELEK NADPROŻOWYCH SYSTEMOWYCH TYPU "NS" h = 24 cm	
NS 140/12	szt.7
NS 140/18	szt.1

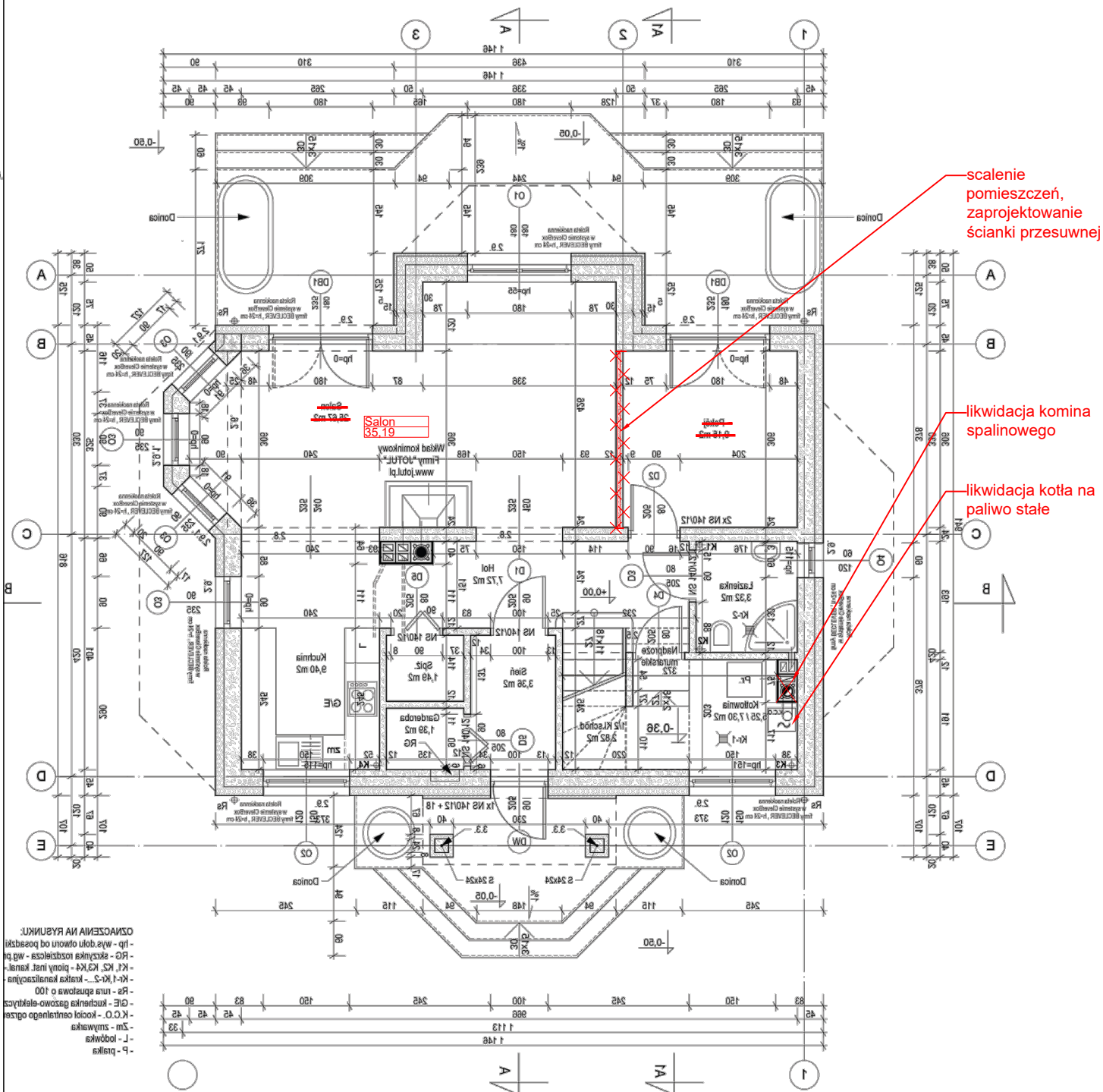
Uwaga:
Nad otworami zewnętrznymi - rolety
naścienne w systemie CleverBox, firmy
BECLEVER, h = 24 cm

- posadzki tarasu , wykonać z płytek ceramicznych mrozoodpornych i antypoślizgowych
- wokół budynku wykonać opaskę z płyt o szerokości min. 0,5 m w spadku 1,5% od budynku
- schody zewnętrzne i tarasy dylatować
- izolację przeciwwilgociową pionową wyprowadzić min. 30 cm nad poziom terenu
- wykonać węgaraki z ocieplenia szerokości min.3 cm, parapet ociepili pianką montażową

Uwaga:
Rodzaj komina (w kotłowni) sprawdzić
i uzgodnić w oparciu o projekt instalacji
c.o.

zki
g.proj.inst.elekt.
al.-wg.proj.inst.sanit.
na - wg.proj.inst.sanit.

yczna
rzewania- wg.proj.inst.sanit.



Poddasze

Pnetto	69,49 m ²
Pużytkowa	60,08 m ²
Pcałkowita	95,65 m ²
+ balkony	15,67 m ²

ZESTAWIENIE BELEK NADPROŻYTYCH SYSTEMOWYCH TYPU "NS" h = 24 cm	
NS 140/12	szt.7
NS 140/18	szt.3
NS 200/12	szt.2
NS 200/18	szt.2
NS 230/12	szt.1
NS 230/18	szt.1

Uwagi:

- Nad otworami zewnętrznymi - rolety
naokienne w systemie CleverBox
firmy BECELEVER,
h = 20 cm.

- Nad otworami w ścianach zewnętrznych
za roletami nadokiennymi zastosować
materiał termozłazający.

Poszycie pod pokrycie dachowe z płyty
wielofunkcyjnej MFP firmy
PFLEIDERER.

