

ANALIZA CHŁONNOŚCI TERENU

NAZWA ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO	Budowa budynku wielorodzinnego społecznego w Bartoszczach
ADRES BUDOWY	działka nr ew. 71 Bartoszyce
INWESTOR	SIM KZN Pojezierze Sp. z o.o. Ul. Żeromskiego 2B. Elbląg
BIURO PROJEKTOWE	MODULAR DESIGN Sp z o.o. Ul. Sportowa 7B, 05-840 Brwinów

II. SPIS TREŚCI PROJEKTU ARCHITEKTONICZNO - BUDOWLANEGO:

I. STRONA TYTUŁOWA	1
II. SPIS TREŚCI	2
1. PODSTAWA OPRACOWANIA	3
2. PRZEDMIOT OPRACOWANIA	3
3. SPOSÓB UŻYTKOWANIA ORAZ PROGRAM UŻYTKOWY	3
3.1. Program użytkowy budynku:.....	3
4. UKŁAD PRZESTRZENNY ORAZ FORMA ARCHITEKTONICZNA	4
4.1. Wariant 1	4
4.2. Wariant 2	4
5. UWAGI.....	Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.

Część Rysunkowa:

1. Bartoszyce BUDYNEK
2. Bartoszyce PZT Wersja 1
3. Bartoszyce PZT Wersja 2
4. Wizualizacja

1. PODSTAWA OPRACOWANIA

- UCHWAŁA NR X/70/2007 RADY MIEJSKIEJ W Bartoszycach z dnia 26 czerwca 2007 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Bartoszyce
- uzgodnienia z Inwestorem
- umowa z Inwestorem

2. PRZEDMIOT OPRACOWANIA

Przedmiotem opracowania jest analiza chłonności dla działki nr 71 w Bartoszycach na potrzeby budowy budynku społecznego o niskim czynszu w technologii prefabrykowanych modułów przestrzennych o drewnianej konstrukcji szkieletowej.

Analizowany obiekt należy do kategorii XIII obiektów budowlanych i jest to budynek mieszkalny wielorodzinny o 3 kondygnacjach nadziemnych, w tym z poddaszem użytkowym, niepodpiwniczony.

3. SPOSÓB UŻYTKOWANIA ORAZ PROGRAM UŻYTKOWY

Budynek mieszkalny wielorodzinny użytkowany będzie w celach mieszkalnych. Na trzech kondygnacjach nadziemnych zaprojektowano łącznie: 20 lokali mieszkalnych.

Budynek posiadał będzie jedną klatkę schodową z windą przystosowaną do przewozu osób niepełnosprawnych w tym noszy.

3.1. Program użytkowy budynku:

Kondygnacje nadziemne – 3

Ilość mieszkań – 20

Powierzchnia zabudowy - 492.0 m²

PUM – ok 966.5m²

Liczba mieszkań 1 pokojowych - 3

Liczba mieszkań 2 pokojowych – 11

Liczba mieszkań 3 pokojowych – 3

Liczba mieszkań 4 pokojowych - 3

Liczba miejsc Parkingowych – 20 w tym 2 dla NP.

4. UKŁAD PRZESTRZENNY ORAZ FORMA ARCHITEKTONICZNA

Zgodnie z informacją od Inwestora projektant w celu zaprojektowania jednego budynku wielorodzinnego wydzielił z działki o nr ew. 71 na potrzebę planowanej inwestycji działkę o pow. 2600m².

4.1. Wariant 1

W ramach analizy chłonności, w pierwszym wariantie przeanalizowano możliwość wybudowania na wydzielonej części działki nr ew. 71 budynku wielorodzinnego wg projektu nr 4, BGK dot. Bezzwrotnego wsparcia budownictwa z Funduszu Dopłat (zgodnie z sugestią Inwestora).

Projekt nr 4 posiada 24 mieszkania w układzie korytarzowym i jak pokazano na rysunku „PZT Wariant 1” budynek jest za długi aby zlokalizować go na przedmiotowej działce na osi północ południe, aby zapewnić odpowiednie nasłonecznienie mieszkań od strony wschodniej i zachodniej.

Dodatkowo, zgodnie z § 40. Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, plac zabaw w przypadku budowy jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego, w którym liczba mieszkań przekracza 20 jest wymagany.

4.2. Wariant 2

W związku z powyższymi wnioskami, zaproponowano drugi wariant budynku.

Po przeanalizowaniu minimalnych odległości od granicy wydzielonej działki, a także obiektów istniejących i projektowanych parkingów zaproponowano budynek mieszkalny wielorodzinny o wymiarach w rzucie ok. 12,6x39,1m i wysokości ok. 13,6m, który posiadał będzie 20 mieszkań.

Budynek zlokalizowano na osi północ południe co zapewnia wymagane doświetlenie mieszkań od strony wschodniej i zachodniej.

Główne wejście do budynku zlokalizowane jest od strony wschodniej. Budynek posiadać będzie jedną klatkę schodową wraz z windą przystosowaną do przewozu osób niepełnosprawnych i osób na noszach.

Budynek będzie posiadał 20 mieszkań w układzie korytarzowym, w tym dwa przystosowane dla osób niepełnosprawnych – na parterze.

Dojście do budynku zapewniono z poziomu ulicy Wolskiego (która zgodnie z MPZP wymagała będzie modernizacji do klasy D) chodnikiem o szer. 1,5 m. W celu pokonania różnicy poziomów pomiędzy drogą a wejściem do budynku zaprojektowano schody terenowe oraz dla potrzeb osób niepełnosprawnych i wózków chodnik wzdłuż wschodniego boku parkingu o nachyleniu 4,5 stopnia.

Na potrzeby budynku zaprojektowano 20 miejsc parkingowych w tym 2 na potrzeby osób niepełnosprawnych. Wjazd na parking z uwagi na różnice wysokości terenu realizowany będzie pochylnią o nachyleniu 10 stopni.

Zgodnie z § 40. Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, plac zabaw w

przypadku budowy jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego, w którym liczba mieszkań nie przekracza 20 **nie jest wymagany**.

Nasłonecznienie i przesłanianie:

W związku z faktem, że odległości od obiektów istniejących w zaproponowanym rozwiązaniu wynoszą odpowiednio 19,8m i 39,6 m wymagania dotyczące nasłonecznienia mieszkań i ich przesłaniania zostaną spełnione.

5. DODATKOWE USTALENIA

Należy zwrócić uwagę, że zgodnie z zapisami szczegółowymi dla terenu 13MW na którym znajduje się działka nr ew. 71, przeznaczenie terenu to zabudowa mieszkaniowa o charakterze socjalnym i zamieszkania zbiorowego. Jednak w par. 4 ustala się jako jedną z kategorii przeznaczenia terenu – budownictwo mieszkalne społeczne i zamieszkania zbiorowego.

W celu potwierdzenia możliwości wybudowania na działce nr 71 w Bartoszycach budynku wielorodzinnego o charakterze społecznym, w ramach przedmiotowej analizy zwróciliśmy się do Starostwa Powiatowego w Bartoszycach oraz do autora MPZP (Urzędu Miasta Bartoszyce) z prośbą o wyjaśnienie powyższych zapisów. Z uzyskanych informacji wynika, że budownictwo społeczne wpisuje się w powyższe zapisy.