

Inwestor:

Przedsiębiorstwo Inwestycyjno-Budowlane Samer Sp. z o.o.
ul. Wileńska 2, 25-411 Kielce

Nazwa opracowania:

KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA

Biuro Projektów:



NEOPROJEKT Sp. z o.o. ul. Wileńska 2, 25-411 Kielce

Nazwa inwestycji:

Budowa zespołu niskich budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami oraz zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą zewnętrzną, w tym: sieć wodociągowa, sieć kanalizacji sanitarnej, zewnętrzna instalacja kanalizacji deszczowej, zewnętrzna instalacja elektroenergetyczna i oświetleniowa, stacja transformatorowa, kanalizacja teletechniczna, kanalizacja dla instalacji ładowania samochodów elektrycznych, drogi, 3 parkingi zewnętrzne dla samochodów osobowych, mury oporowe, chodniki oraz plac zabaw, na terenie obejmującym działki nr ewid. 1096/3, 1097/4, 1099/3, 1101/3 i 1722 oraz część działek 1102/1, 1102/2 i 1719 w rejonie ulicy Rajtarskiej, obręb 0023 Kielce, oraz
Inwestycji towarzyszącej polegającej na budowie ogólnodostępnego terenu rekreacji i wypoczynku w formie parku kieszonkowego, na działce nr ewid. 771/2. u zbiegu ulic Janczarskiej, Czarnieckiego i Żółkiewskiego, obręb 0023 Kielce.

AUTOR OPRAWOWANIA:

Stanowisko	Imię i nazwisko	Nr i zakres uprawnień	data
Projektant	mgr inż. arch. Józef Śliwiński	KL 423/94 spec. architektura	02.2024

Kielce, luty 2024 r.

mgr inż. arch. Józef Śliwiński
Uprawnienia budowlane
do projektowania bez ograniczeń
w specjalności architektonicznej
Nr ewid. KL-423/94

SPIS ZAWARTOŚCI

I. CZĘŚĆ OPISOWA

1. Przedmiot opracowania	70
2. Inwestor	70
3. Podstawa opracowania	70
4. Założenia koncepcji urbanistyczno-architektonicznej	71
4.1. Struktura funkcjonalna zabudowy i zagospodarowania terenu, określenie podstawowych funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu;	71
4.2. Układ urbanistyczny zespołu zabudowy i kompozycja architektoniczna obiektów o funkcji podstawowej;	73
4.3. Przebieg głównych elementów sieci uzbrojenia terenu oraz dróg publicznych i wewnętrznych niezbędnych dla obsługi proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu;	75
4.4. Etapy realizacji proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu;	76
4.5. Powiązanie przestrzenne planowanej inwestycji z terenami otaczającymi.	76
5. Obszar oddziaływania.....	78
5.1. Wskazanie działek wchodzących w skład obszaru, na który inwestycja będzie oddziaływać ze względu na planowaną do wykonania infrastrukturę	78
5.2. Wskazanie działek wchodzących w skład obszaru, na który inwestycja będzie oddziaływać ze względu na planowaną lokalizację murów oporowych przy granicy terenu inwestycji	79
5.3. Wskazanie działek wchodzących w skład obszaru, na który inwestycja będzie oddziaływać ze względu na parametry inwestycji	79
6. Zestawienie charakterystycznych parametrów	80
6.1 Bilans terenu	80
6.2 Dane charakteryzujące wpływ inwestycji na środowisko	81
6.3 Podstawowe parametry dla pojedynczego projektowanego budynku	82
6.4 Parametry dla całej inwestycji	82

II. CZĘŚĆ GRAFICZNA

- rys. 1.-Koncepcja zagospodarowania terenu z przebiegiem głównych sieci uzbrojenia terenu	84
- rys. 2.-Przekroje terenowe i elewacje	85
- rys. 3.- Schematyczne rzuty typowego budynku	86
- rys. 4. wiz. 1.1- 2 ujęcia	87
- rys. 5. wiz. 1.2 - 2 ujęcia	88

STWIERDZENIE PRZYGOTOWANIA ZAWODOWEGO

do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie.

Na podstawie § 13 ust.1 pkt 1, § 4 ust.1 i 2, § 7, § 2 ust.1 pkt 1, rozporządzenia Ministra Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska z dnia 20 lutego 1975r. w sprawie samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie / Dz.U.Nr 8, poz.46 - z późniejszymi zmianami/ stwierdza się, że

PAN SLIWIŃSKI JOZEF
magister inżynier architekt

urodzony dnia 17 marca 1966r. w Skarżysku - Kam. posiada przygotowanie zawodowe, upoważniające do wykonywania samodzielnie funkcji projektanta w specjalności architektonicznej.

PAN SLIWIŃSKI JOZEF - jest upoważniony do :

- 1/ sporządzania projektów w zakresie rozwiązań :
 - a/ architektonicznych wszelkich obiektów budowlanych,
 - b/ konstrukcyjno - budowlanych w zakresie obiektów budowlanych o powszechnie znanych rozwiązaniach konstrukcyjnych i schematach technicznych, z wyłączeniem konstrukcji fundamentów głębokich i trudniejszych konstrukcji statycznie niewyznaczalnych.
- 2/ kierowania, nadzorowania i kontrolowania budowy, oceniania i badania stanu technicznego obiektów budowlanych oraz kierowania i kontrolowania wytwarzania konstrukcyjnych elementów budowlanych - w budownictwie jednorodzinny, zagrodowym oraz innych budynków o kubaturze do 1000 m³ w zakresie objętym specjalnością architektoniczną.

Otrzymuje :

Pan Józef Sliwiński
ul. Pułaskiego 5
Skarżysko - Kam.



mgr inż. arch. Włodzisław Kowalski

DYREKTOR WYDZIAŁU
URBANISTYKI, ARCHITEKTURY
I NADZORU BUDOWLANEGO

bp.

potwierdzam
za zgodność z oryginałem

Kielce, 09.02.2024

Radca Prawny
mgr Jacek Waligórski
KL-K-675



IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Świętokrzyska Okręgowa Rada Izby Architektów RP

ZAŚWIADCZENIE - ORYGINAŁ

(wypis z listy architektów)

Świętokrzyska Okręgowa Rada Izby Architektów RP zaświadcza, że:

magister inżynier architekt Józef Jan Śliwiński

posiadający kwalifikacje zawodowe do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie w specjalności architektonicznej i w zakresie posiadanych uprawnień nr **KL-423/94**, jest wpisany na listę członków Świętokrzyskiej Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem: **SW-0076**.

Członek czynny od: 25-02-2002 r.

Data i miejsce wygenerowania zaświadczenia: 31-07-2023 r. Kielce.

Zaświadczenie jest ważne do dnia: **30-06-2024 r.**

Podpisano elektronicznie w systemie informatycznym Izby Architektów RP przez:
Alicja Bojarowicz, Sekretarz Okręgowej Rady Izby Architektów RP.

Nr weryfikacyjny zaświadczenia:

SW-0076-6A84-D99F-C125-9E89

Dane zawarte w niniejszym zaświadczeniu można sprawdzić podając nr weryfikacyjny zaświadczenia w publicznym serwisie internetowym Izby Architektów: www.izbaarchitektow.pl lub kontaktując się bezpośrednio z właściwą Okręgową Izbą Architektów RP.

potwierdzam
za zgodność z oryginałem
Kielce: 09.02.2024
Radca Prawny
mgr Jacek Waligórski
KL-K-675

OPIS DO KONCEPCJI URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNEJ

1. Przedmiot i cel opracowania

Przedmiotem opracowania jest koncepcja urbanistyczno-architektoniczna planowanego zespołu niskich budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z zagospodarowaniem terenu oraz infrastrukturą zewnętrzną, na działkach nr ewidencyjne: 1096/3, 1097/4, 1099/3, 1101/3 i 1722 oraz część działek 1102/1, 1102/2 i 1719 obręb 0023 Kielce, w rejonie ulicy Rajtarskiej.

Celem opracowania jest wykonanie przedmiotowej koncepcji jako załącznika do wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej realizowanej w trybie Ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U.2021.1538 t.j. z dnia 2021.08.23)

2. Inwestor

Przedsiębiorstwo Inwestycyjno-Budowlane Samer Sp. z o.o. z siedzibą 25-411 Kielce, ul. Wileńska 2.

3. Podstawa opracowania:

3.1. Umowa z inwestorem

3.2. Obowiązujące przepisy i normy, w tym:

- Ustawa z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U.2021.1538 t.j. z dnia 2021.08.23)
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U.2019.1839 z dnia 2019.09.26 ze zm.)
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2022.503 t.j. z dnia 2022.03.02)
- Ustawa z dnia 07 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U.2023.682 t.j. z dnia 2023.04.12)
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.2022.1225 t.j. z dnia 2022.06.09)
- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. z 2010 r., Nr 109, poz. 719 ze zm.)
- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. z 2009 r., Nr 124, poz. 1030)

3.3. Mapa zasadnicza wektorowa

3.4. Wizja lokalna w terenie

- 3.5. Uchwała Nr XXVIII/649/2008 Rady Miejskiej w Kielcach z dnia 3 października 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Kielce Południe – Obszar 1” (w rejonie ulic: Ściegiennego, Obrzeźnej, Chodkiewicza, Husarskiej).
- 3.6. Uchwała nr LVII/1128/2022 Rady Miasta Kielce z dnia 17 lutego 2022 r. zmieniona Uchwałą Rady Miasta Kielce NR LXXXI/1631/2023 z dnia 14 września 2023 r., w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie miasta Kielce.

4. Założenia koncepcji programowo-przestrzennej

Granice terenu objętego wnioskiem zaznaczono na rysunku koncepcji zagospodarowania terenu linią przerywaną koloru czerwonego oraz literami od A do I. Obszar oddziaływania zaznaczono linią przerywaną koloru niebieskiego.

4.1. Struktura funkcjonalna zabudowy i zagospodarowania terenu, określenie podstawowych funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu;

Planuje się zabudowę terenu zespołem niskich budynków mieszkalnych wielorodzinnych i zespołem budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej.

W ramach zespołu budynków wielorodzinnych projektowanych jest 10 kameralnych budynków z jedną klatką schodową z windą. W maksymalnie ośmiu budynkach planowane jest po 10 lokali mieszkalnych, a w co najmniej 2 budynkach będzie nie więcej niż po 9 mieszkań. Stąd maksymalna liczba lokali mieszkalnych wynosi 98.

Każdy budynek wielorodzinny posiada 4 kondygnacje nadziemne (przy czym ostatnia kondygnacja jest cofnięta i nie obejmuje całego rzutu pozostałych kondygnacji). Lokale mieszkalne zlokalizowane będą na kondygnacjach od 1-iej do 4-ej, przy czym w części przyziemia zaprojektowano garaże dla samochodów osobowych. Zaplanowano 12 lub 10 miejsc parkingowych w każdym budynku. Nad częścią z garaży przewidziano tarasy dla mieszkań położonych wyżej. W garażach budynków wielorodzinnych zaprojektowano łącznie 118 miejsc parkingowych, w tym również miejsca zależne w powiększonych w tym celu garażach.

W zespole budynków jednorodzinnych planuje się 12 budynków w zabudowie szeregowej. Każdy z nich zawiera 1 lokal mieszkalny. Budynki są 2 kondygnacyjne z dachami płaskimi. Przy każdym z budynków jednorodzinnych zaprojektowano 2 miejsca parkingowe.

Na terenie inwestycji zaprojektowano 3 zewnętrzne parkingi, każdy po 10 miejsc postojowych. Łącznie dla zespołu budynków wielorodzinnych (w garażach i parkingach zewnętrznych) jest przewidziane maksymalnie 148 miejsc dla samochodów osobowych. Liczba ta uwzględnia wymaganą liczbę miejsc dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne. Zaprojektowano również odpowiednią liczbę miejsc parkingowych dla rowerów (maksymalnie 74 miejsca). Zaprojektowana ilość miejsc parkingowych i

miejsc dla rowerów, jest zgodna z wymaganiami lokalnych standardów urbanistycznych na terenie miasta Kielce (Uchwała Rady Miasta Kielce nr LVII/1128/2022 z dnia 17 lutego 2022 r zmieniona Uchwałą Rady Miasta Kielce NR LXXXI/1631/2023 z dnia 14 września 2023 r.)

Inwestycja posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej poprzez planowaną infrastrukturę – projektowanym odcinkiem drogi 1.KDL.3(przedłużeniem ulicy Janczarskiej) oraz zjazdem publicznym na teren inwestycji. Budowa przedłużenia ulicy Janczarskiej wraz z infrastrukturą jest odrębnym zamierzeniem inwestycyjnym i stanowi przedmiot odrębnego opracowania.

Powierzchnia biologicznie czynna wg założeń projektowych wynosi:

powierzchnia biologicznie czynna łącznie min. 25%, 2 920 m², w tym:

na terenie zabudowy wielorodzinnej min. 25%, 2 551 m², w tym:

- tereny zieleni 1 338 m²
- dachy zielone 415 m²
- nawierzchnie z płyt ażurowych 798 m²

na terenie zabudowy jednorodzinnej min. 25%, 369 m², w tym:

- tereny zieleni 257 m²
- nawierzchnie z płyt ażurowych 112 m²

Zgodnie z art. 17 ust. 4a pkt 1 Ustawy dla inwestycji mieszkaniowej należy zapewnić minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego wynoszący co najmniej 25% powierzchni terenu inwestycji mieszkaniowej, przy czym co najmniej 50% terenu biologicznie czynnego stanowić powinien ogólnodostępny, nieogrodzony, urządzony teren wypoczynku oraz rekreacji lub sportu, o którym mowa w ust. 4. Natomiast zgodnie z ust. 4b cytowanego artykułu obowiązek ten nie dotyczy: budowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych, oraz udostępnienia ogólnodostępnego, nieogrodzonego, urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu na terenie inwestycji towarzyszącej – pod warunkiem spełnienia przez ten teren wymogów, o których mowa w ust. 4.

W związku z powyższym projektowany jest ogólnodostępny teren rekreacji i wypoczynku w formie parku kieszonkowego poza terenem inwestycji, którego powierzchnia i odległość od inwestycji mieszkaniowej spełnia wymagania określone w art. 17 ust. 4 ustawy i będzie on realizowany jako inwestycja towarzysząca.

Na terenie inwestycji zaprojektowano również plac zabaw dla dzieci.

Przewidziano i zapewniono niezbędną infrastrukturę techniczną i komunikacyjną.

Zabudowę i zagospodarowanie terenu uzupełniono elementami małej architektury, niezbędnymi urządzeniami oraz obiektami technicznymi i

gospodarczymi w tym stacja transformatorowa, wiaty śmietnikowe i stojaki dla rowerów.

W celu wyrównania optymalnych poziomów w zagospodarowaniu i wpisania się w istniejący teren wykorzystano mury oporowe, palisady i skarpy. Do zabezpieczenia różnic wysokościowych posłużono balustrady o odpowiedniej wysokości.

4.2. Układ urbanistyczny zespołu zabudowy i kompozycja architektoniczna obiektów o funkcji podstawowej;

Budynki tworzące zespół zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej usytuowano wzdłuż projektowanej drogi wewnętrznej z wejściami do budynków i wjazdami do garaży zwróconymi w stronę tej drogi. Kierunek projektowanej drogi wewnętrznej względem stron świata jest zbliżony do północno-południowego. Wewnętrzny ciąg komunikacyjny wyznacza oś założenia urbanistycznego, porządkuje układ zabudowy i tworzy kameralną pierzeję.

Budynki usytuowane frontem wzdłuż drogi wewnętrznej, taki układ nadaje inwestycji charakteru pierzei miejskich willi i zapewnia odpowiedni dostęp dla użytkowników garaży oraz wygodną komunikację dla mieszkańców i pieszych. Elementy zagospodarowania dostosowano, tak by spełniały wymogi dostępności dla osób niepełnosprawnych.

Ponieważ teren inwestycji opada od ulicy Rajtarskiej w kierunku projektowanego przedłużenia ulicy Janczarskiej budynki są posadowione z uskokami (między pierwszym, a ostatnim budynkiem jest różnica wysokości rzędnej przyziemia ok. 2,7 m). Ponieważ teren ma spadek także poprzeczny, za pomocą murów oporowych, palisad oraz skarp uzyskano odpowiedni poziom terenu w przekroju poprzecznym.

Budynki zaprojektowano jako niskie 4 kondygnacyjne do 13,5 m wysokości z jedną klatką schodową, w powtarzalnej formie architektonicznej z różnicami wysokości w bryle i kompozycji poszczególnych jej elementów;

- front głównej bryły budynku od strony drogi wewnętrznej to pełne 4 kondygnacje naziemne o wysokości ok. 13,5 m
- wysunięta do przodu zadaszona strefa wejściowa o wysokości ok. 2,5-3 m
- wysokość bryły głównej od strony sąsiednich działek, została obniżona poprzez cofnięcie ostatniej kondygnacji z tarasem do ok. 10m
- po bokach bryły głównej z uskokami poziomów dostawiono cofnięte części garażowe o wysokości do 3 m
- nad częścią garaży zaprojektowano zadaszony, ażurowy taras dla wyższych kondygnacji
- na tyłach budynku w poziomie przyziemia znajdują się ogródki lokatorskie z tarasem na gruncie.

- od strony ogródków nad tarasem, na I i II piętrze zaprojektowano balkony
- cofnięcie ostatniej kondygnacji (III piętro) od strony sąsiednich działek o ok. 3 m zmniejszając przy tym odbiór w przestrzeni wysokości budynku od strony działek sąsiednich do 3 kondygnacji. Cofnięcie tworzy przestronny taras z możliwością montażu markiz.

Budynki tworzące zespół zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej usytuowano wzdłuż projektowanej drogi wewnętrznej z wejściami do budynków zwróconymi w stronę tej drogi. Przy każdym budynku zaprojektowano 2 miejsca parkingowe. Są to budynki dwukondygnacyjne z dachami płaskimi. Budynki w szeregu zaprojektowano z uskokami dostosowanymi do spadku drogi wewnętrznej.

Elewacje budynków jednorodzinnych zaprojektowano w estetyce podobnej do budynków wielorodzinnych aby uzyskać efekt spójności całego zamierzenia inwestycyjnego. Partery budynków odcięte kolorem i fakturą od piętra nadwieszzonego nad wejściami do budynków.

Charakter planowanej zabudowy starano się zaprojektować w taki sposób, aby podkreślić kameralność założenia projektowego poprzez:

- oddzielenie poszczególnych budynków za pomocą cofniętych względem linii frontu bryły głównej garaży oraz zadaszonych tarasów usytuowanych nad częścią garaży, dzięki temu uzyskano efekt wizualnej rozdzielności budynków od 2 kondygnacji naziemnej.
- uskoki wysokościowe pomiędzy każdym z budynków wynikających pośrednio również z wpisania się w opadający istniejący teren w kierunku ul. Janczarskiej.
- wpisujące się w spadek terenu uskoki poziomów pomiędzy poziomem zero bryły głównej a bocznymi częściami garażowymi.
- wyraźne oddzielenie-odznaczenie wizualnie przyziemia budynków od frontu za pomocą zlokalizowania funkcji garażowej od strony drogi wewnętrznej i oddzielenie materiałowo-kolorystyczne (ciemna cegła klinkierowa)
- przydzielone do mieszkań w przyziemiu ogródki lokatorskie z przestronnym tarasem na gruncie. Tylna elewacja przyziemia - jasny tynk ze żłobieniami podkreślającymi podziały, z balkonami od strony ogródków.
- wizualne odróżnienie elewacji na ostatniej kondygnacji pod względem estetycznym od kondygnacji powtarzalnych i przyziemia. Dobrano inny rodzaj materiału i kolorystykę (ciemna blacha na rąbek w układzie pionowym).
- symetryczny i osiowy układ funkcjonalny, pozwalający na uporządkowaną kompozycję bryły, czyniąc ją przyjemną i czytelną w odbiorze.
- strefę wejściową wysuniętą do przodu i cofniętą przeszkloną klatkę schodową, tworząc oś symetrii i rozdzielenie wizualne bryły.

Planowane zagospodarowanie terenu pokazano na Rysunku nr 1.

4.3. Przebieg głównych elementów sieci uzbrojenia terenu oraz dróg publicznych i wewnętrznych niezbędnych dla obsługi proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu;

Projektowana inwestycja mieszkaniowa zlokalizowana będzie na terenie, który położony jest pomiędzy ulicą Rajtarską i przedłużeniem ulicy Janczarskiej. W celu zapewnienia dostępu do drogi publicznej, w ramach projektowanego przedłużenia ulicy Janczarskiej, będzie zrealizowany zjazd publiczny na teren inwestycji.

Istniejące i projektowane uzbrojenie w ulicy Janczarskiej jest lub będzie wystarczające do przyłączenia projektowanego zespołu budynków mieszkalnych do sieci w celu doprowadzenia mediów do budynków. W wyniku realizacji planowanej inwestycji teren będzie posiadał niezbędną infrastrukturę oraz instalacje zewnętrzne:

- sieć wodociągowa
- sieć kanalizacji sanitarnej
- sieć gazowa,
- zewnętrzna instalacja kanalizacji deszczowej
- zewnętrzna instalacja elektroenergetyczna i oświetleniowa
- stacja transformatorowa
- kanalizacja teletechniczna
- kanalizacja dla instalacji ładowania samochodów elektrycznych

Przewidywane zapotrzebowanie na media:

- zapotrzebowanie na wodę –62m³/dobę, dodatkowo planuje się wykonanie hydrantów p.poż. na terenie inwestycji
- zapotrzebowanie na energię elektryczną - 1200 kW
- zapotrzebowanie na gaz dla celów grzewczych- 208 m³/h
- przewiduje się odprowadzenie ścieków bytowych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej
- przewidywany sposób odprowadzenia wód opadowych – powierzchniowo i do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej

Odpady stałe będą segregowane i odbierane przez uprawnione firmy. Śmietniki są zaprojektowane jako wiaty śmietnikowe wolnostojące w odpowiednich odległościach od okien budynków. Na terenie przewidziano 3 miejsca do składowania odpadów.

Lokalizację głównych sieci uzbrojenia terenu, przyłączy oraz dróg publicznych i wewnętrznych pokazano na Rysunku nr 1.

4.4. Etapy realizacji proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu;

Przewiduje się możliwość realizacji inwestycji w 2 etapach;

- 1 etap: budowa zespołu budynków wielorodzinnych, zawierającego budynki od nr 1 do nr 10, wraz z odpowiednią częścią zagospodarowania terenu i infrastruktury oraz budowa ogólnodostępnego terenu rekreacji i wypoczynku w formie parku kieszonkowego na działce nr ewid. 771/2. u zbiegu ulic Janczarskiej, Czarnieckiego i Żółkiewskiego.
- 2 etap: zespół budynków jednorodzinnych, zawierający budynki od nr 11 do nr 22, wraz z odpowiednią częścią zagospodarowania terenu oraz infrastruktury.

Granice planowanych etapów pokazano na Rysunku nr 1.

4.5. Powiązanie przestrzenne planowanej inwestycji z terenami otaczającymi.

Planowana zabudowa na wnioskowanym terenie będzie uzupełniać istniejącą funkcję mieszkaniową przy ul. Janczarskiej, Rajtarskiej oraz Chodkiewicza. Ilość kondygnacji i wysokość zabudowy, będzie zbliżona do parametrów istniejącej zabudowy i nie będzie stanowiła dysonansu urbanistycznego. Z uwagi na charakter istniejącej zabudowy sąsiedniej inwestycja będzie stanowić pośrednią formę pomiędzy zabudową jednorodziną a wielorodzinną, stwarzając przyjazną dobrze odbieraną estetykę miasta, wyznaczając jednocześnie nową jakość dla tego obszaru miasta. Kameralny charakter miejskich willi wpisuje się w okoliczną zabudowę.

Teren inwestycji leży pomiędzy ulicą Rajtarską i nowo projektowanym przedłużeniem ulicy Janczarskiej. Teren opada w kierunku ulicy Janczarskiej, na północ oraz na stronę zachodnią w kierunku ulicy Chodkiewicza. Część terenów, na których jest planowana inwestycja jest zaniedbana, niezainwestowana z nieuporządkowaną zielenią. Tereny otaczające obszar inwestycji są zróżnicowane pod względem zagospodarowania i zabudowy.

Część działek jest zabudowana mniej lub bardziej intensywnie, charakter zabudowy działek sąsiednich jest zróżnicowany w większości jest to zabudowa o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej.

W stosunku do istniejącej okolicznej zabudowy, projektowane zespoły budynków mają bezpośrednie odniesienie do zlokalizowanych w sąsiedztwie budynków usytuowanych wzdłuż ulicy Chodkiewicza (strona wschodnia ulicy) , gdzie „pierzewa” ma długość łączną ok. 250m i jest podzielona jedynie dwoma niezabudowanymi działkami o szerokości ok.12m. Budynki te tworzą typową zabudowę szeregową o wysokości 3-4 kondygnacji, która jest praktycznie ciągła na poszczególnych odcinkach (długości odpowiednio ok. 97m , ok. 87m

i ok.40m) oraz ściśle pierzejowa, bez przerw, a jej wysokość to pełne 3-4 kondygnacji . Ponadto pozostała zabudowa znajdująca się w sąsiadującym obszarze jest zróżnicowana : od typowej zabudowy wielorodzinnej (bloki 5 kondygnacji) znajdującej się w bezpośrednim sąsiedztwie planowanej inwestycji jak i innej nowej zabudowy szeregowej usytuowanej prostopadle do ul. Chodkiewicza (długości ponad 55 m) oraz innej bliźniaczej, jednorodzinnej wolnostojącej z przybudówkami typu garaż, wiaty itp.

Wnioskowany zespół zabudowy wielorodzinnej jest tak zaprojektowany, że pomimo połączenia budynków w parterze poprzez garaże nie tworzy to zwartej zabudowy pierzejowej, ponieważ garaże są cofnięte w stosunku do głównej bryły budynków, a ponadto są one parterowe więc znacząco odbiegają od wysokości głównej bryły budynków i w efekcie w odbiorze przestrzennym odczytuje się tą zabudowę jako zespół kilku budynków oddzielonych od siebie. Dodatkowo na szczytach budynków ponad kondygnacją pierwszą są przewidziane częściowo zielone tarasy zielone, a wyżej balkony. Najmniejsza odległość pomiędzy ścianami szczytowymi powyżej pierwszej kondygnacji sąsiadujących budynków wynosi ponad 13m więc jest to odległość zdecydowanie przekraczająca dopuszczalną odległość pomiędzy budynkami (8m), a długość elewacji głównej bryły pojedynczego podstawowego budynku ponad kondygnacją pierwszą wynosi niespełna 20m.

Projektowana zabudowa wielorodzinna ma zatem zdecydowanie bardziej przestrzennie urozmaicony charakter niż zabudowa sąsiednia.

Wysokość i charakter projektowanej zabudowy jednorodzinnej stanowi łagodne przejście pomiędzy rozproszoną zabudową jednorodziną na działkach sąsiednich, a projektowanymi budynkami wielorodzinnymi.

Działki w bezpośrednim sąsiedztwie planowanej inwestycji od strony zachodniej są to niezagospodarowane i niezabudowane tereny zielone, które wg MPZP mają być przeznaczone częściowo pod zabudowę, drogę oraz pod funkcję rekreacyjną jako tereny zieleni urządzonej. Za pasem zieleni przy ul. Chodkiewicza działki zabudowane są szeregową zabudową mieszkaniową. Istniejące zabudowania to szeregowe budynki do 4 kondygnacji nadziemnych, wysokości do ok. 15 m i dachach dwuspadowych z lukarnami. Zabudowa ta jest niespójna pod względem estetycznym, co niekorzystnie wpływa na wizerunkowy odbiór okolicznej architektury.

Działki sąsiednie od strony wschodniej oraz południowej za ul. Rajtarską to działki w większości zabudowane. Zabudowania to dwu lub jednokondygnacyjne wolnostojące budynki mieszkalne jednorodzinne z dachami dwuspadowymi lub płaskimi o wysokości kalenic do ok. 12 m. Zabudowie brakuje porządku przestrzennego i spójności architektonicznej. Istniejące domy są zróżnicowane pod względem estetyki, wielkości i użytych materiałów oraz okresu ich powstania. Niektóre działki posiadają towarzyszące zabudowania takie jak garaże i budynki gospodarcze.

Działki od strony północnej, za projektowanym przedłużeniem ulicy Janczarskiej to nowo wybudowana zabudowa wielorodzinna. Osiedle to zespół 6 budynków mieszkalnych wielorodzinnych do 5 kondygnacji naziemnych i wysokości do ok. 18 m. Zabudowa jest dość gęsta i dominuje wysokością nad okolicznymi zabudowaniami.

Planowany teren zabudowy zgodnie z wymaganiami określonymi Ustawą oraz Uchwałą Rady Miasta w sprawie lokalnych standardów urbanistycznych na terenie miasta Kielce, będzie miał zapewniony wymagany dostęp do:

- szkoły podstawowej w odległości 950 m (wymaganie wg Ustawy 1000 m)
- ogólnodostępnych urządzonych terenów wypoczynku i rekreacji w odległości 550 m (wymaganie wg Ustawy 1500 m); powierzchnia terenu rekreacyjnego ok. 2500 m².
- przystanku komunikacyjnego w odległości 270 m (wymaganie wg Ustawy 500 m)

Spełnienie powyższych warunków pokazano na załącznikach graficznych wniosku.

5. Obszar oddziaływania

Obszar oddziaływania inwestycji obejmuje część powierzchni działek sąsiednich położonych po zachodniej i wschodniej stronie terenu inwestycji oraz obszar w granicach budowy inwestycji infrastrukturalnych tj.

- odcinka drogi 1.KDL.3 przedłużenie ulicy Janczarskiej w Kielcach w tym sieci kanalizacji deszczowej, zjazd i chodnik na teren inwestycji,
- sieci elektroenergetycznej
- sieci gazowej.

5.1. Wskazanie działek wchodzących w skład obszaru, na który inwestycja będzie oddziaływać ze względu na planowaną do wykonania infrastrukturę poza terenem inwestycji:

działki o nr ewidencyjnych: 1104/8, 1104/9, 1101/2, 1099/2, 1097/3, 1096/2, 1041/8, 1041/4, 1041/7, 1041/1, 1040, 1119, 1035/5, 1035/8, 1035/6, 1034/2, 1121/1, 1085, 1118/4, 1714.

5.2. Wskazanie działek wchodzących w skład obszaru, na który inwestycja będzie oddziaływać ze względu na parametry inwestycji:

Nr działki	Podstawa prawna	Wskazanie przepisu	Przedmiot uregulowania	Uwagi
1095/1, 1093, 1090, 1086/2,	Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.2022.1225 t.j. z dnia 2022.06.09)	§ 13 ust.1	Odległości budynków ze względu na przesłanianie	Występuje oddziaływanie, ale istnieje możliwość spełnienia wymagań
1095/1, 1093, 1094, , 1090, 1087, 1086/2, 1105/1, 1105/2, 1105/3, 1105/4, 1104/9, 1104/1, 1104/10, 1106, 1107, 1108, 1109, 1110/1, 1110/2, 1111/1, 1111/2.		§ 60	Wymagany czas nasłonecznienia pokoi mieszkalnych	Występuje oddziaływanie, ale istnieje możliwość spełnienia wymagań
1095/2		§ 39 ust.3	Odległość placu zabaw od okien pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi	Występuje oddziaływanie, ale istnieje możliwość spełnienia wymagań

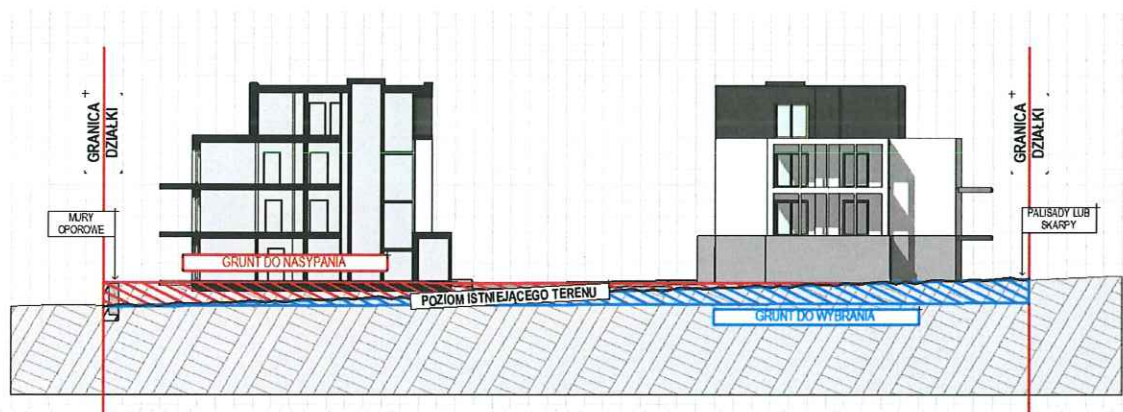
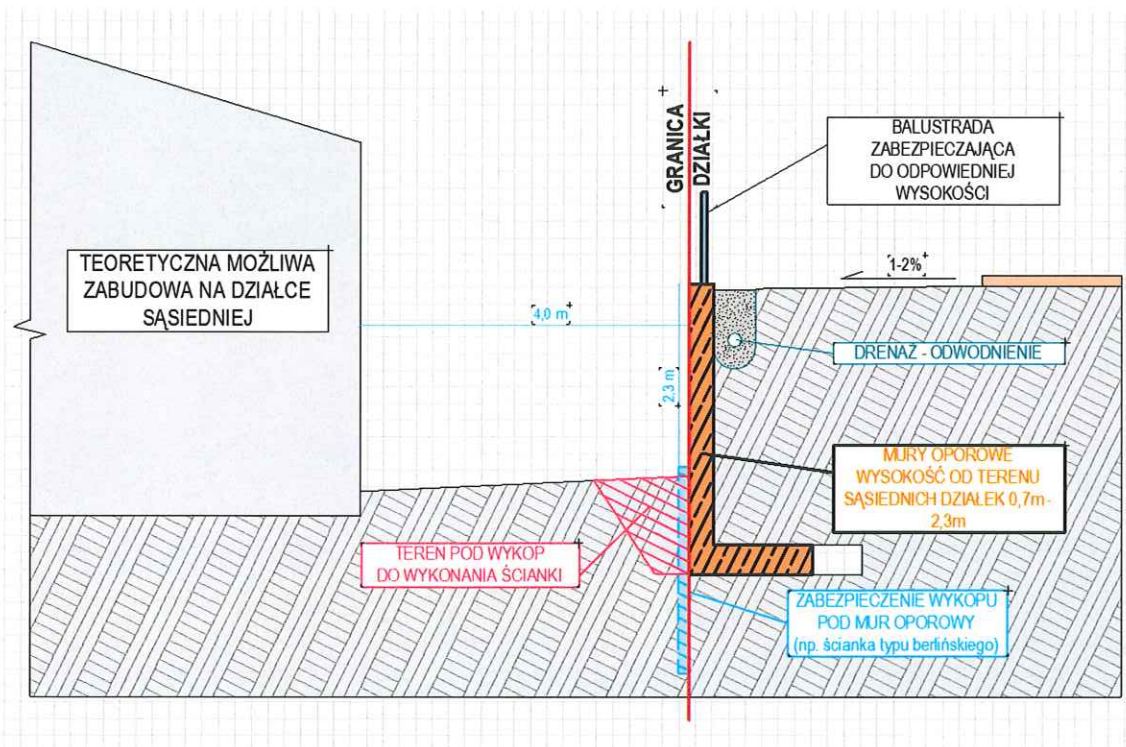
Obszar, na który inwestycja będzie oddziaływać zaznaczono na kopii mapy zasadniczej (Załącznik nr 1 do wniosku) linią przerywaną koloru niebieskiego, wyszczególniając dodatkowo: obszar oddziaływania ze względu na parametry inwestycji szrafem koloru niebieskiego oraz obszar oddziaływania ze względu na infrastrukturę poza granicami terenu inwestycji szrafem koloru zielonego.

5.3. Analiza ewentualnego oddziaływania murów oporowych zlokalizowanych na terenie inwestycji, na tereny sąsiednie.

W związku z inwestycją mieszkaniową planowane są zmiany w istniejącej rzeźbie terenu, ale wody opadowe nie są kierowane na tereny sąsiednich nieruchomości.

Z uwagi występujące spadki podłużne i poprzeczne oraz znaczne różnice poziomu terenu istniejącego, w celu realizacji inwestycji przewidywana jest niwelacja terenu. W związku z tym zachodzi konieczność wykonania murów oporowych na terenie inwestycji, głównie po zachodniej stronie. Występują mury o zmiennej wysokości, przy czym maksymalna wysokość murów oporowych od poziomu istniejącego terenu przy granicy działki wynosi 2,3 m. Mury oporowe będą odsunięte od granicy z działkami sąsiednimi, a wykopy pod mury będą odpowiednio zabezpieczone np. „ściankami berlińskimi”. Tym samym budowa murów oporowych nie wymaga ingerencji w działki sąsiednie. Ponadto sprawdzono przesłanianie i warunki nasłonecznienia dla działek sąsiednich i nawet dla murów o maksymalnej wysokości, nie występuje oddziaływanie z tego tytułu.

Poniżej pokazano schematy wykonania murów oporowych oraz niwelacji terenu:



6. Zestawienie charakterystycznych parametrów

6.1. Bilans Terenu:

- Powierzchnia terenu inwestycji 11 678 m², w tym:
- teren zabudowy wielorodzinnej 10202 m²
- teren zabudowy jednorodzinnej 1 476 m²
- powierzchnia biologicznie czynna min. 25%, 2 920 m², w tym:
 - na terenie zabudowy wielorodzinnej min. 25%, 2 551 m², w tym:
 - tereny zieleni 1 338 m²
 - dachy zielone 415 m²
 - nawierzchnie z płyt ażurowych 798 m²

na terenie zabudowy jednorodzinnej	min. 25%,	369 m ² , w tym:
- tereny zieleni	257 m ²	
- nawierzchnie z płyt ażurowych	112 m ²	

6.2. Dane charakteryzujące wpływ inwestycji na środowisko

Powierzchnia zabudowy mieszkaniowej określona wg § 1 ust. 2 pkt. 2 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko obejmuje cały teren inwestycji i wynosi – ok. 11 678 m²

Charakterystyczne parametry techniczne inwestycji:

- powierzchnia użytkowa¹⁾ parkingu P1 do 245 m²
- powierzchnia użytkowa¹⁾ parkingu P2..... do 235 m²
- powierzchnia użytkowa¹⁾ parkingu P3 do 420 m²
- powierzchnia użytkowa¹⁾ garaży i miejsc postojowych przy budynkach jednorodzinnych..... do 3.970 m²
- powierzchnia zabudowy²⁾ inwestycji do 12.178 m², w tym:
 - powierzchnia przeznaczona do przekształcenia tymczasowego do 500 m²
- długość drogi wewnętrznej do 230 m

¹⁾ powierzchnia użytkowa garaży wraz z powierzchnią manewrową, obliczona wg § 1 ust. 2 pkt 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U.2019.1839 z dnia 2019.09.26);

²⁾ powierzchnia zabudowy określona wg § 1 ust. 2 pkt 2 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U.2019.1839 z dnia 2019.09.26) tj., powierzchnię terenu zajęty przez obiekty budowlane oraz pozostałą powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia, w tym tymczasowego, w celu realizacji przedsięwzięcia.

Łączna powierzchnia użytkowa garaży i parkingów z towarzyszącą im infrastrukturą, obliczona wg § 1 ust. 2 pkt. 1 rozporządzenia wynosi 4.870 m².

Wnioski:

planowana inwestycja mieszkaniowa nie kwalifikuje się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, ponieważ:

- w zakresie rodzaju zabudowy:
powierzchnia zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą obliczona wg § 1 ust. 2 pkt 2 rozporządzenia wynosi 12.178 m² (ok. 1,22 ha), a zatem nie osiąga progu określonego w § 3 ust. 1 pkt 55 ppkt b) rozporządzenia, tj. 2 ha dla zabudowy mieszkaniowej położonej na obszarze nie objętym ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i poza obszarami objętymi formami ochrony przyrody.

- w zakresie garaży i parkingów:
łączna powierzchnia użytkowa garaży i parkingów z towarzyszącą im infrastrukturą obliczona wg § 1 ust. 2 pkt 1 rozporządzenia wynosi 4.870 m², a zatem nie osiąga progu określonego w § 3 ust. 1 pkt 58 ppkt b) rozporządzenia, tj. 1,0 ha.
- w zakresie dróg o nawierzchni twardej:
maksymalna długość projektowanej drogi wewnętrznej wynosi 230 m, a zatem nie osiąga progu określonego w § 3 ust. 1 pkt 62 rozporządzenia, tj. 1 km.

6.3. Podstawowe parametry pojedynczego projektowanego budynku:

Budynek wielorodzinny

- Ilość kondygnacji nadziemnych – do 4
- Ilość lokali mieszkalnych – 9 lub 10
- Powierzchnia lokali mieszkalnych – od 540m² do 567m²
- Wysokość budynku – do 13,5 m
- Szerokość (elewacja frontowa od drogi wewnętrznej) – od 29 m do 33 m
- Głębokość (elewacja boczna) – od 12,5 m do 15,5 m

Budynek jednorodzinny

- Ilość kondygnacji nadziemnych – do 2
- Ilość lokali mieszkalnych – 1 lokal
- Powierzchnia lokali mieszkalnych – od 64 m² do 90 m²
- Wysokość zabudowy – do 7,0 m
- Szerokość (elewacja frontowa od drogi wewnętrznej) – od 6,0 m do 9,0 m
- Głębokość (elewacja boczna) – od 7,0 m do 12,0 m

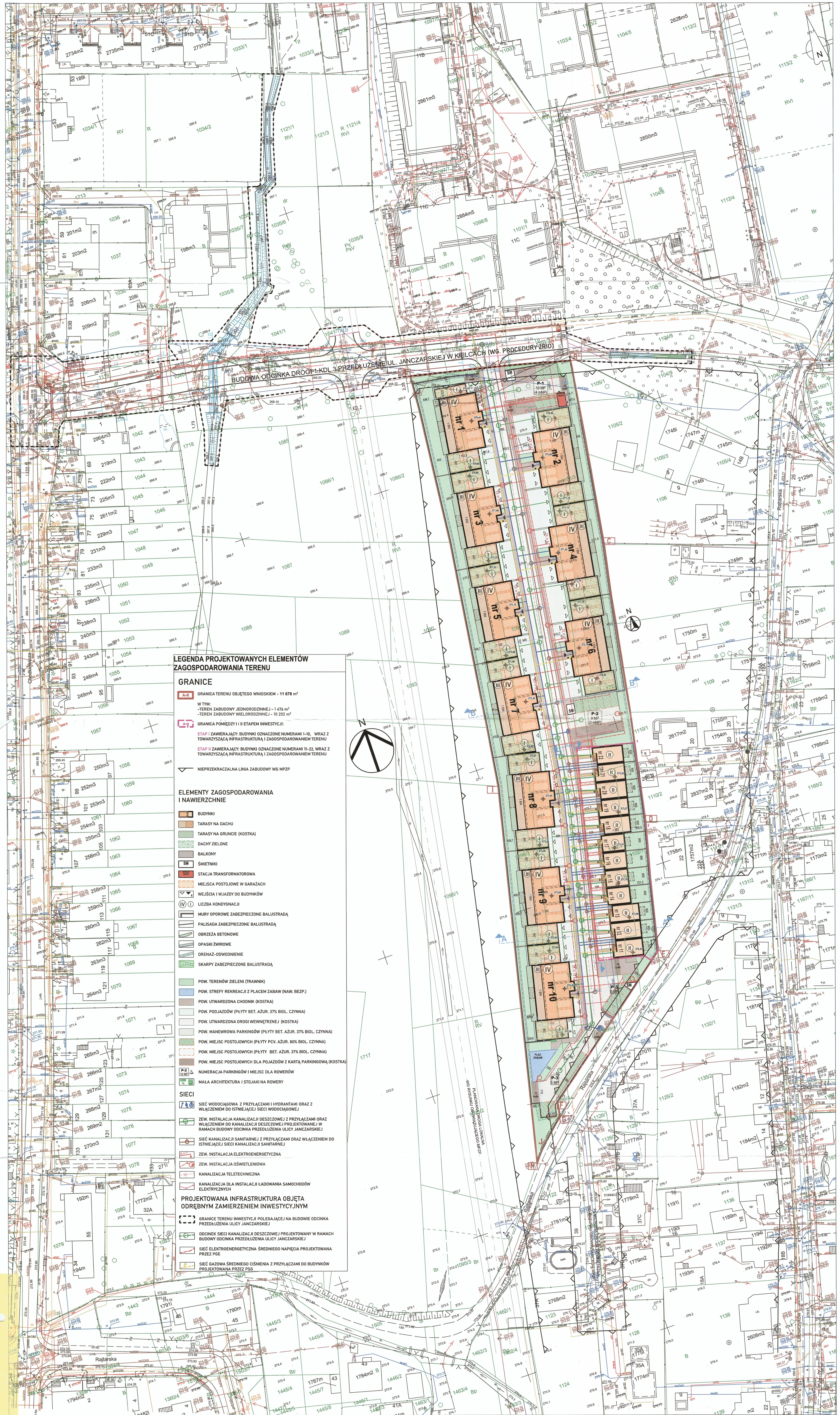
6.4. Parametry dla całej inwestycji:

- Max. Ilość budynków mieszkalnych wielorodzinnych – 10
- Ilość budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 10 do 12
- Ilość mieszkań w budynkach wielorodzinnych – 90 do 98 mieszkań
- Ilość mieszkań w budynkach jednorodzinnych – 10 do 12 mieszkań
- powierzchnia całkowita łączna budynków obliczona wg aktualnie obowiązującej normy maks. 14 450 m² w tym:
 - powierzchnia całkowita budynków wielorodzinnych maks. 12 974 m²
 - powierzchnia całkowita budynków jednorodzinnych maks. 1 476 m²
- Powierzchnia użytkowa mieszkań w budynkach wielorodzinnych od 5.400 m² do 5.670 m²

- Powierzchnia użytkowa mieszkań w budynkach jednorodzinnych od 640 m² do 1.080 m²
- Liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych dla zabudowy wielorodzinnej – 135-147 miejsc (wskaźnik wymagany 1,5 mp/mieszkanie) w tym:
 - w garażach wbudowanych - 118 miejsc (w tym 39 miejsc zależnych)
 - parking zewnętrzny P1 - 10 miejsc terenowych (w tym 4 miejsca dla pojazdów z kartą parkingową)
 - parking zewnętrzny P2 - 9 miejsc terenowych (w tym 3 miejsca dla pojazdów z kartą parkingową)
 - parking zewnętrzny P3 - 10 miejsc terenowych
- Przy każdym budynku jednorodzinym zaprojektowano 2 miejsca parkingowe
- Zaprojektowano 68 - 74 miejsca dla rowerów (50% liczby mp wymaganych dla zabudowy wielorodzinnej)
- wskaźnik intensywności zabudowy W (stosunek łącznej powierzchni całkowitej wszystkich budynków do powierzchni terenu inwestycji) do 1,24
- wskaźnik intensywności zabudowy wielorodzinnej W_w (stosunek powierzchni całkowitej budynków do powierzchni terenu zabudowy wielorodzinnej) do 1,27
- wskaźnik intensywności zabudowy jednorodzinnej W_j (stosunek powierzchni całkowitej budynków do powierzchni terenu zabudowy jednorodzinnej) do 1,00
- Powierzchnia biologicznie czynna wg założeń projektowych wynosi:
 - powierzchnia biologicznie czynna łącznie min. 25%, 2 920 m², w tym:
 - na terenie zabudowy wielorodzinnej min. 25%, 2 551 m²
 - na terenie zabudowy jednorodzinnej min. 25%, 369 m²
- Na terenie inwestycji zaprojektowano także plac zabaw dla dzieci.

opracował:

mgr inż. arch. Józef Słowiński
 Uprawnienia budowlane
 do projektowania bez ograniczeń
 w specjalności architektonicznej
 Nr ewid. KL-423/94



LEGENDA PROJEKTOWANYCH ELEMENTÓW ZAGOSPODAROWANIA TERENU

GRANICE

- GRANICA TERENU OBJĘTEGO WNIOSEM - 11 678 m²
- W TYM:
 - TEREN ZABUDOWY JEDNORODZINNEJ - 1 474 m², WRAZ Z TOWARZYSZĄCĄ INFRASTRUKTURĄ I ZAGOSPODAROWANIEM TERENU
 - TEREN ZABUDOWY WIELORODZINNEJ - 10 202 m²
- GRANICA POMICZY I I ETAPEM INWESTYCJI:
 - ETAP I ZAWIERAJĄCY BUDYNKI OZNACZONE NUMERAMI I-10, WRAZ Z TOWARZYSZĄCĄ INFRASTRUKTURĄ I ZAGOSPODAROWANIEM TERENU
 - ETAP II ZAWIERAJĄCY BUDYNKI OZNACZONE NUMERAMI 11-22, WRAZ Z TOWARZYSZĄCĄ INFRASTRUKTURĄ I ZAGOSPODAROWANIEM TERENU
- NIEMPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY WG MPZP

ELEMENTY ZAGOSPODAROWANIA I NAWIERZCHNIE

- BUDYNKI
- TARASY NA DACHU
- TARASY NA GRUNIE (KOSTKA)
- DACHY ZIELONE
- BALKONY
- SMIETNIKI
- STACJA TRANSFORMATOROWA
- MIEJSCA POSTOJOWE W GARAZACH
- WEJŚCIA I WJAZDY DO BUDYNKÓW
- LICZBA KONDYGNACJI
- MURY OPOROWE ZABEZPIECZONE BALUSTRADĄ
- PALISADA ZABEZPIECZONE BALUSTRADĄ
- OBRRZEZA BETONOWE
- OPASKI ŻWIROWE
- DRENAŻ-ODWODNIENIE
- SKARPY ZABEZPIECZONE BALUSTRADĄ
- POW. TERENÓW ZIELENI (TRAWNIK)
- POW. STREFY REKREACJI Z PŁACEM ZABAW (NAW. BEZP.)
- POW. UTWARDZONA CHODNIK (KOSTKA)
- POW. PODJAZDÓW (PŁYTY BET. AZUR. 37% BIOL. CZYNNA)
- POW. UTWARDZONA DROGI WEWNĘTRZNEJ (KOSTKA)
- POW. MANEWROWA PARKINGÓW (PŁYTY BET. AZUR. 37% BIOL. CZYNNA)
- POW. MIEJSC POSTOJOWYCH (PŁYTY PCV. AZUR. 80% BIOL. CZYNNA)
- POW. MIEJSC POSTOJOWYCH (PŁYTY BET. AZUR. 37% BIOL. CZYNNA)
- POW. MIEJSC POSTOJOWYCH DLA POJAZDÓW Z KARTĄ PARKINGOWĄ (KOSTKA)
- NUMERACJA PARKINGÓW I MIEJSC DLA ROWERÓW
- MAŁA ARCHITEKTURA I STOJKI NA ROWERY

SIECI

- SIEĆ WODOCIĄGOWA Z PRZYŁĄCZAMI I HYDRANTAMI ORAZ Z WŁĄCZENIEM DO ISTNIEJĄCEJ SIECI WODOCIĄGOWEJ
- ZEW. INSTALACJA KANALIZACJI DESZCZOWEJ Z PRZYŁĄCZAMI ORAZ WŁĄCZENIEM DO KANALIZACJI DESZCZOWEJ PROJEKTOWANEJ W RAMACH BUDOWY ODCINKA PRZEDŁUŻENIA ULICY JANCZARSKIEJ
- SIEĆ KANALIZACJI SANITARNEJ Z PRZYŁĄCZAMI ORAZ WŁĄCZENIEM DO ISTNIEJĄCEJ SIECI KANALIZACJI SANITARNEJ
- ZEW. INSTALACJA ELEKTROENERGETYCZNA
- ZEW. INSTALACJA OŚWIETLENIOWA
- KANALIZACJA TELETECHNICZNA
- KANALIZACJA DLA INSTALACJI ŁADOWANIA SAMOCHODÓW ELEKTRYCZNYCH

PROJEKTOWANA INFRASTRUKTURA OBJĘTA ODRĘBNYM ZAMIERZENIEM INWESTYCYJNYM

- GRANICE TERENU INWESTYCJI POLEGAJĄCE NA BUDOWIE ODCINKA PRZEDŁUŻENIA ULICY JANCZARSKIEJ
- ODCINEK SIECI KANALIZACJI DESZCZOWEJ PROJEKTOWANEJ W RAMACH BUDOWY ODCINKA PRZEDŁUŻENIA ULICY JANCZARSKIEJ
- SIEĆ ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO CIŚNIENIA Z PRZYŁĄCZAMI DO BUDYNKÓW PROJEKTOWANA PRZEZ PSE
- SIEĆ GAZOWA ŚREDNIEGO CIŚNIENIA Z PRZYŁĄCZAMI DO BUDYNKÓW PROJEKTOWANA PRZEZ PSE

PARAMETRY PROJEKTOWANEJ ZABUDOWY

LICZBA BUDYNKÓW W ZABUDOWIE WIELORODZINNEJ	29-32
- WIELORODZINNE	10-12
- JEDNORODZINNE	10
PRZEWIDYWANA IŁOŚĆ LOKALI MIESZKALNYCH w tym:	100-110
- na terenie zabudowy WIELORODZINNEJ	10-12
- na terenie zabudowy JEDNORODZINNEJ	90-98
LICZBA MIEJSC POSTOJOWYCH na terenie zabudowy WIELORODZINNEJ:	147
- W GARAZACH	- 118 (w tym 39 zabudowanych)
- na terenie zabudowy WIELORODZINNEJ	- 10 (w tym 4 dla pojazdów z kartą parkingową)
- PARKING P1	- 10
- PARKING P2	- 9 (w tym 3 dla pojazdów z kartą parkingową)
- PARKING P3	- 10
LICZBA STOJKÓW ROWEROWYCH	74
LICZBA MIEJSC POSTOJOWYCH na terenie zabudowy JEDNORODZINNEJ:	2
- MIEJSCA POSTOJOWE PRZED KAŻDYM DOMEM	2 stanowiska na lok. mieszk.

OGÓLNE DANE DLA JEDNEGO TYPOWEGO BLOKU W ZABUDOWIE WIELORODZINNEJ

IŁOŚĆ KONDYGNACJI NADZIEMNYCH	do 4
IŁOŚĆ LOKALI MIESZKALNYCH	do 4 do 10
POWIERZCHNIA LOKALI MIESZKALNYCH	od 840 m ² do 867 m ²
WYSOKOŚĆ ZABUDOWY	do 13,5 m
SZEROKOŚĆ (elewacja frontowa)	od 28 m do 33m
GŁĘBIKOŚĆ (elewacja boczna)	od 12,5 m do 13,5 m

OGÓLNE DANE DLA JEDNEGO TYPOWEGO DOMU W ZABUDOWIE JEDNORODZINNEJ

IŁOŚĆ KONDYGNACJI NADZIEMNYCH	do 2
IŁOŚĆ LOKALI MIESZKALNYCH	1
POWIERZCHNIA LOKALI MIESZKALNYCH	od 64 m ² do 90 m ²
WYSOKOŚĆ ZABUDOWY	do 7 m
SZEROKOŚĆ (elewacja frontowa)	od 8 m do 9 m
GŁĘBIKOŚĆ (elewacja boczna)	od 7 m do 12 m

CHARAKTERYSTYCZNE WSKAZNIKI ZABUDOWY

POWIERZCHNIA BIOLOGICZNE CZYNNIA, w tym:	min. 2 820 m ²
- na terenie zabudowy WIELORODZINNEJ	min. 2 551 m ²
- na terenie zabudowy JEDNORODZINNEJ	min. 369 m ²
WSKAZNIK POWIERZCHNI BIOLOGICZNEJ CZYNNIEJ [min. 25%]	9 338 m ²
- na terenie zabudowy WIELORODZINNEJ	415 m ²
- na terenie zabudowy JEDNORODZINNEJ	798 m ²
WSKAZNIK INTENSYWNOSCI ZABUDOWY [maks. 1,27]	0,25%
POWIERZCHNIA CAŁKOWITA (liczona wg obow. przepisów)	maks. 14 450 m ²
- na terenie zabudowy WIELORODZINNEJ	maks. 12 074 m ²
- na terenie zabudowy JEDNORODZINNEJ	maks. 1 476 m ²
POWIERZCHNIA UŻYTKOWA MIESZKAŃ [min. 540 m ² maks. 5 870 m ² min. 540 m ² maks. 1 080 m ²]	min. 6 040 m ² maks. 6 750 m ²
- na terenie zabudowy WIELORODZINNEJ	min. 6 400 m ² maks. 5 870 m ²
- na terenie zabudowy JEDNORODZINNEJ	min. 540 m ² maks. 1 080 m ²

BILANS TERENU

POWIERZCHNIA TERENU OBJĘTEGO WNIOSEM, w tym:	11 678 m ²
- teren zabudowy wielorodzinnej	10 202 m ²
- teren zabudowy jednorodzinnej	1 476 m ²
POWIERZCHNIA ZABUDOWY OBJĘTYCH BUDOWNALNOŚCIĄ, w tym:	4 858 m ²
- powierzchnia zabudowy wielorodzinnej	- 5 970 m ²
- powierzchnia zabudowy jednorodzinnej	- 748 m ²
- powierzchnia zabudowy innych obiektów budowlanych	1 441 m ²
POWIERZCHNIA TERENÓW ZIELENI, w tym:	1 955 m ²
- na terenie zabudowy wielorodzinnej	- 1 338 m ²
- na terenie zabudowy jednorodzinnej	- 257 m ²
POWIERZCHNIA UTWARDZONA, w tym:	5 224 m ²
- na terenie zabudowy wielorodzinnej, w tym:	- 4 753 m ²
- nawierzchnie betonowe	104 m ²
- kostka betonowa	2 900 m ²
- płyta betonowa asfaltowa (37% biol. czynn.)	1 552 m ²
- kostka z tworzywa sztucznego (80% biol. czynn.)	280 m ²
- nawierzchnie żwirowe	284 m ²
- nawierzchnie bezpieczne	53 m ²
- na terenie zabudowy jednorodzinnej, w tym:	- 471 m ²
- nawierzchnie betonowe	25 m ²
- kostka betonowa	108 m ²
- płyta betonowa asfaltowa (37% biol. czynn.)	302 m ²
- nawierzchnie żwirowe	36 m ²

MAPA ZASADNICZA skala 1:500
 Licencja nr G-18642.559.2023.2861.CL2

mgr inż. Jacek Jędrzejewski
 mgr inż. Andrzej Słowiński

Organ Projektujący: PREZYDENT MIASTA KIELCE
 Identyfikator Ewidencyjny: P.2861.2009.1948
 Nazwa Materiału Zestawu: 13.2 - Mapa zasadnicza w postaci wektorowej
 Data Wykonania Koppil: 2023-03-24

ZALĄCZNIK nr 14

PRZEDSIĘBIORSTWO INWESTYCYJNO-BUDOWLANE SAMER SP. Z O.O. ul. Wileńska 2, 25-411 Kielce

NEOPROJEKT Sp. z o.o. ul. Wileńska 2, 25-411 Kielce

OPIS PROJEKTU

STADIUM KONCEPCJA

OPIS

ARCH.

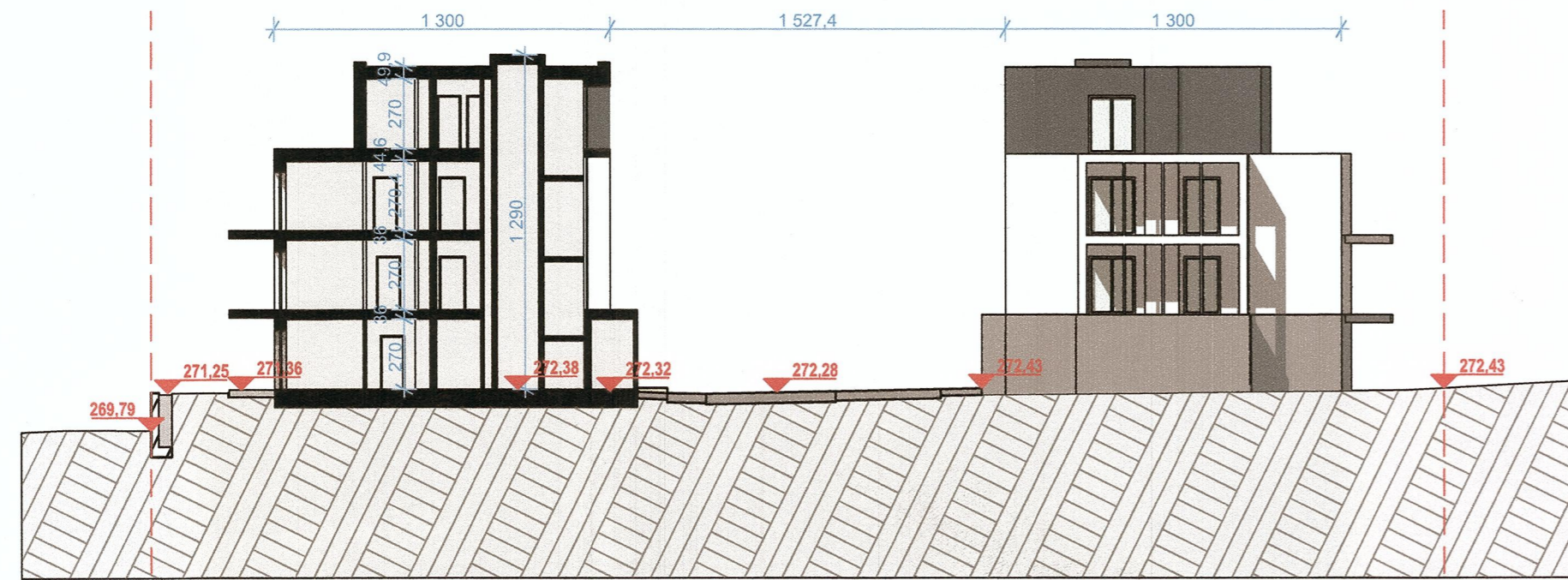
SKICA

1500

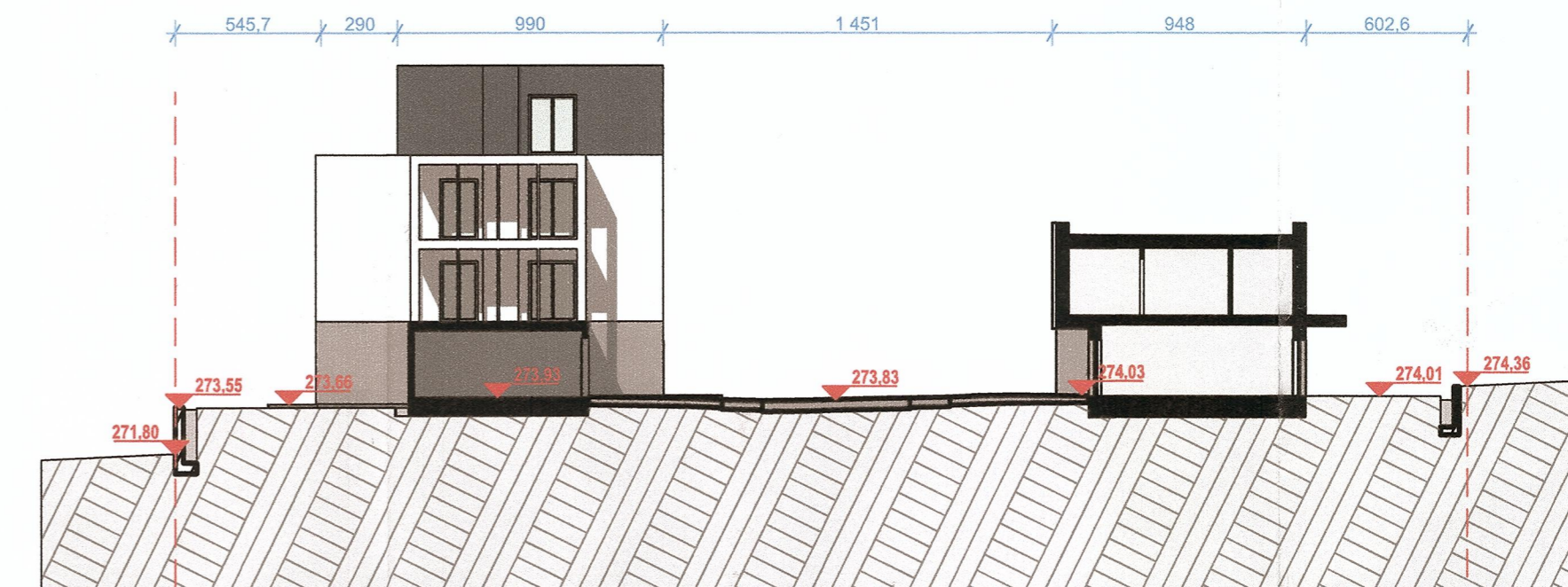
KONCEPCJA ZAGOSPODAROWANIA TERENU I PRZEBIEG GŁÓWNYCH SIECI UZBROJENIA TERENU

Opis projektu: Budowa zespołu niskich budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami oraz zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą zewnętrzną. W tym: sieć wodociągowa, sieć kanalizacyjno-sanitarna, zewnętrzna instalacja kanalizacyjno-deszczowa, zewnętrzna instalacja elektroenergetyczna i oświetleniowa, stacja transformatorowa, kanalizacja wieloczłonowa, kanalizacja dla instalacji ładowania samochodów elektrycznych, drogę, 3 parkingi zewnętrzne dla samochodów osobowych, muru oporowego, chodniki oraz plac zabaw na terenie obejmującym działki nr ewid. 1096/3, 1097/4, 1098/3, 1103/2 i 1122/2 oraz część działek 1102/1, 1102/2 i 1171/9 w rejonie ulicy Rajcarskiej, obręb 0023 Kielce

Investycję towarzyszącej polegającej na budowie ogólnodostępnego terenu rekreacji i wypoczynku w formie parku kieszonkowego, na działce nr ewid. 1712/2 w zbiegu ulicy Janczarskiej, Czarnieckiego i Złobiewskiego, obręb 0023 Kielce



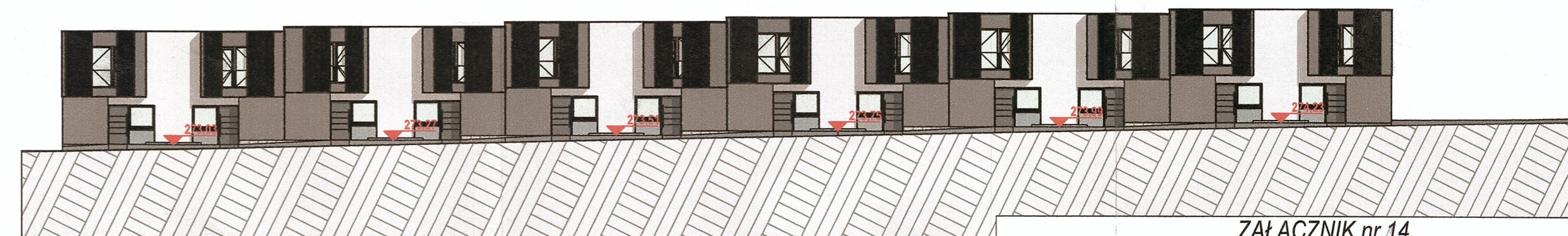
PRZEKRÓJ B-B



PRZEKRÓJ A-A



ELEVACJA D-D



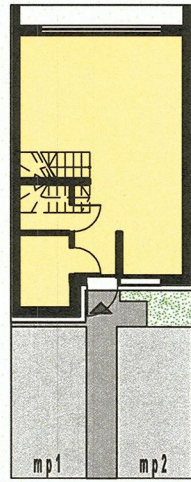
ELEVACJA C-C

ZAŁĄCZNIK nr 14

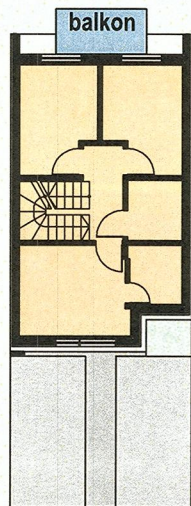
INWESTOR	PRZEDSIĘBIORSTWO INWESTYCYJNO-BUDOWLANE SAMER SP. Z O.O. ul. Wileńska 2, 25-411 Kielce	STADIUM	KONCEPCJA
BIURO PROJEKTOWE	NEOPROJEKT Sp. z o.o. ul. Wileńska 2, 25-411 Kielce	BRANŻA	ARCH.
NAZWA ADRES INWESTYCJI	Budowa zespołu niskich budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami oraz zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą zewnętrzną, w tym: sieć wodociągowa, sieć kanalizacji sanitarnej, zewnętrzna instalacja kanalizacji deszczowej, zewnętrzna instalacja elektroenergetyczna i oświetleniowa, stacja transformatorowa, kanalizacja teletechniczna, kanalizacja dla instalacji ładowania samochodów elektrycznych, drogi, 3 parkingi zewnętrzne dla samochodów osobowych, mury oporowe, chodniki oraz plac zabaw, na terenie obejmującym działki nr ewid. 1096/3, 1097/4, 1099/3, 1101/3 i 1722 oraz część działek 1102/1, 1102/2 i 1719 w rejonie ulicy Rajtarskiej, obręb 0023 Kielce oraz Inwestycji towarzyszącej polegającej na budowie ogólnodostępnego terenu rekreacji i wypoczynku w formie parku kieszonkowego, na działce nr ewid. 771/2, u zbiegu ulic Janczarskiej, Czarnieckiego i Żółkiewskiego, obręb 0023 Kielce.	SKALA	1:250
TYTUŁ RYSUNKU	PPRZEKROJE TERENOWE I ELEWACJE	NR RYS.	

inż. Józef Sliwka
 Uprawnienia budowlane
 do projektowania bez ograniczeń
 w specjalności architektonicznej
 Nr ewid. 423/94

ZABUDOWA JEDNORODZINNA

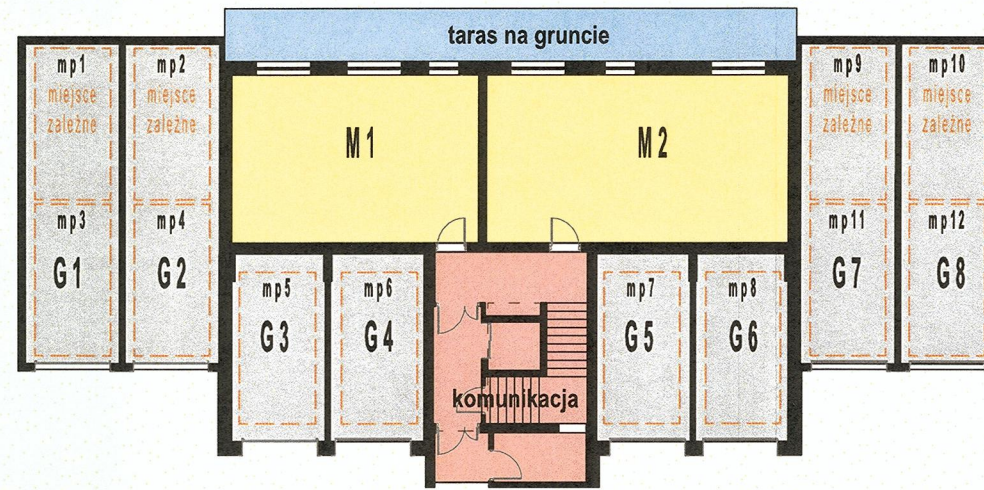


RZUT PARTERU

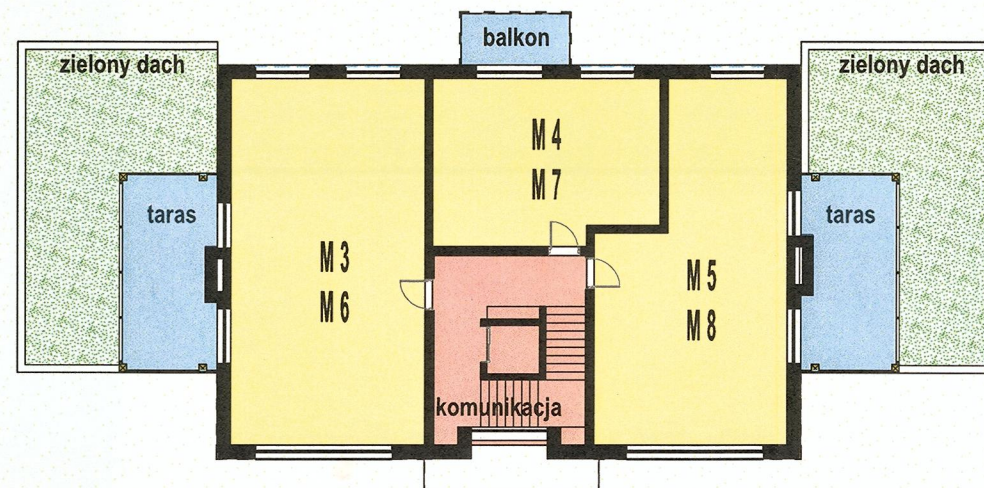


RZUT PIĘTRA

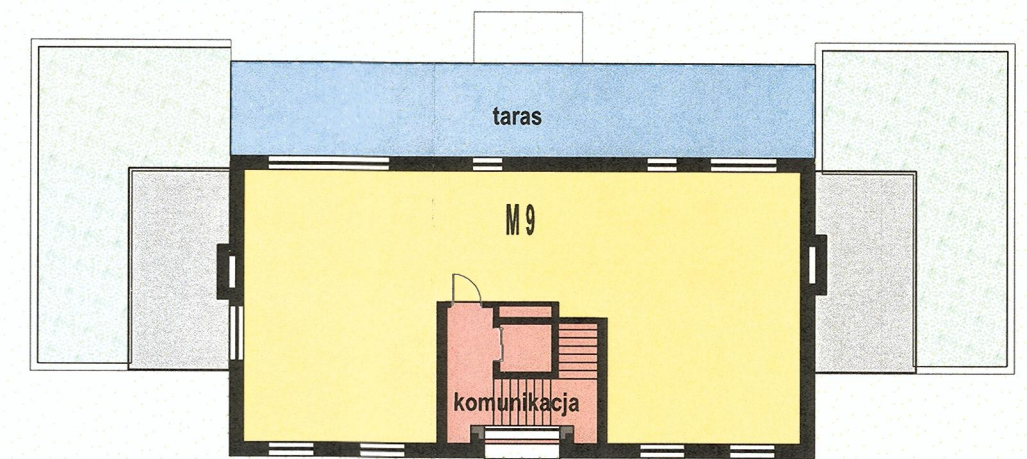
ZABUDOWA WIELORODZINNA



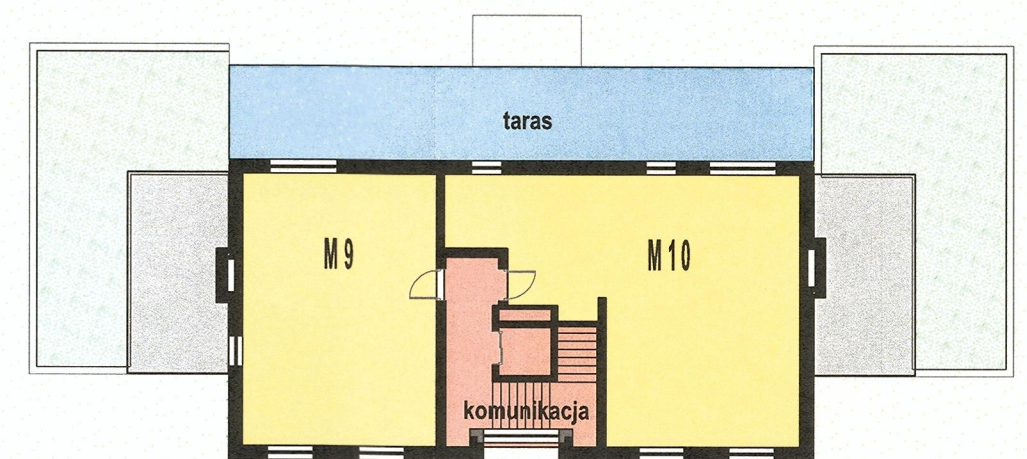
RZUT PARTERU



RZUT PIĘTRA I i II



RZUT PIĘTRA III wersja z 1 lokalem



RZUT PIĘTRA III wersja z 2 lokalami

ZAŁĄCZNIK nr 14

INWESTOR	PRZEDSIĘBIORSTWO INWESTYCYJNO-BUDOWLANE SAMER SP. Z O.O. ul. Wileńska 2, 25-411 Kielce	
BIURO PROJEKTOWE	NEOPROJEKT Sp. z o.o. ul. Wileńska 2, 25-411 Kielce	
NAZWA ADRES INWESTYCJI	<p>Budowa zespołu niskich budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami oraz zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą zewnętrzną, w tym: sieć wodociągowa, sieć kanalizacji sanitarnej, zewnętrzna instalacja kanalizacji deszczowej, zewnętrzna instalacja elektroenergetyczna i oświetleniowa, stacja transformatorowa, kanalizacja teletechniczna, kanalizacja dla instalacji ładowania samochodów elektrycznych, drogi, 3 parkingi zewnętrzne dla samochodów osobowych, mury oporowe, chodniki oraz plac zabaw, na terenie obejmującym działki nr ewid. 1096/3, 1097/4, 1099/3, 1101/3 i 1722 oraz część działek 1102/1, 1102/2 i 1719 w rejonie ulicy Rajtarskiej, obręb 0023 Kielce</p> <p>oraz</p> <p>Inwestycji towarzyszącej polegającej na budowie ogólnodostępnego terenu rekreacji i wypoczynku w formie parku kieszonkowego, na działce nr ewid. 771/2. u zbiegu ulic Janczarskiej, Czarnieckiego i Żółkiewskiego, obręb 0023 Kielce.</p>	STADIUM KONCEPCJA BRANŻA ARCH. SKALA 1:250 NR RYS.
TYTUŁ RYSUNKU	SCHEMATY RZUTÓW TYPOWEGO BUDYNKU W ZABUDOWIE JEDNORODZINNEJ I WIELORODZINNEJ	

inż. arch. Józef Świąński
 Uprawnienia budowlane
 do projektowania bez ograniczeń
 w specjalności architektonicznej
 Nr ewid. KL-423/94



ZALĄCZNIK nr 14

WIZUALIZACJE 1/2

Inżynier architekt Józef Ogiński
 do projektu nr 14, bez ograniczeń
 w sprawie AV, architektura



ZAAŁACZNIK nr 14

WIZUALIZACJE 2/2

Urządzenia budowlane
do projektu w sprawie
wizualizacji w skali 1:500
nr. 14, Kł. 425/24

ZAŁĄCZNIK NR 15
Wizualizacje proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu
Inwestycji mieszkaniowej



WIZUALIZACJE PROPONOWANEJ ZABUDOWY I
ZAGOSPODAROWANIA TERENU

ZALĄCZNIK nr 15

NR RYS.
wiz. 1/5



WIZUALIZACJE PROPONOWANEJ ZABUDOWY I
ZAGOSPODAROWANIA TERENU

ZALĄCZNIK nr 15

NR RYS.
wiz. 2/5



WIZUALIZACJE PROPONOWANEJ ZABUDOWY I
ZAGOSPODAROWANIA TERENU

ZALĄCZNIK nr 15

NR RYS.
wiz. 3/5



WIZUALIZACJE PROPONOWANEJ ZABUDOWY I
ZAGOSPODAROWANIA TERENU

ZALĄCZNIK nr 15

NR RYS.
wiz. 4/5

