

KONCEPCJA ARCHITEKTONICZNA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO Z USŁUGAMI
PRZY ULICY CEGIELNIANEJ W SZUBINIE
CZĘŚCI DZ. NR 2438/5, 2438/6, 2438/18

PROJEKT CHRONIONY PRAWEM AUTORSKIM, MAJ 2022

mgr inż. architekt
Krzysztof Łukanowski

Uprawnienia budowlane do projektowania
w specjalności architektonicznej bez ograniczeń
nr ewid. RGPI-V-7342-70/97



SPIS TREŚCI:

1. INFORMACJE O INWESTYCJI.....	3
2. OPIS DO KONCEPCJI- podstawowe parametry.....	4-8
3. LOKALIZACJA- odległość do punktów.....	9
4. KONCEPCJA ARCHITEKTONICZNA- uzasadniająca rozwiązania funkcjonalno- przestrzenne.....	10
5. PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU.....	11
6. SCHEMAT SIECI INSTALACJI ZEWNĘTRZNYCH.....	12
7. RZUT GARAŻU.....	13-14
8. RZUT PARTERU.....	15-16
9. RZUT KONDYGNACJI POWTARZALNEJ.....	17-18
10. RZUT OSTATNIEJ KONDYGNACJI.....	19-20
11. WIZUALIZACJE.....	21-27

mgr inż. architekt
Krzysztof Łukanowski

Uprawnienia budowlane do projektowania
w specjalności: architektura wnętrz z wyłączeniem
inżynierii sanitarnych (nr ewid. NBP 9-72-10/57)

SPIS TREŚCI

INFORMACJE O INWESTYCJI:

Koncepcja urbanistyczno- architektoniczna uzasadniająca rozwiązania funkcjonalno- przestrzenne inwestycji mieszkaniowej, dotyczy:
inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami na terenie części działek nr 2438/5, 2438/18, 2438/6 w Szubinie.

Zamawiający:

INVEST CLUB Sp. z o.o., z siedzibą przy ul. Sportowej 5 w Szubinie (89-200)
reprezentowany przez Pana Józefa Kłosowskiego- Prezesa Zarządu

Autor opracowania koncepcji:

ŁUKANOWSKI ARCHITEKCI Sp. z o.o., z siedzibą przy ul. Kijowskiej 6/2 w Bydgoszczy (85-703)
Architekt Krzysztof Łukanowski - uprawnienia budowlane nr: RGPI - V - 7342 - 70/97

Data opracowania: 10 maja 2022r.

mgr inż. architekt
Krzysztof Łukanowski
↓
Uprawnienia budowlane do projektowania
w specjalności architektonicznej bez ograniczeń
nr ewid. RGPI-V-7342-70/97

KONCEPCJA ARCHITEKTONICZNA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO Z USŁUGAMI ZAWIERA INFORMACJE:

1. Struktury funkcjonalne zabudowy i zagospodarowania terenu - pokazane na projekcie zagospodarowania terenu - budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami na parterze. Na obszarze inwestycji zaprojektowano zieleni oraz miejsca postojowe dla mieszkańców budynku.
2. Układ urbanistyczny budynku- budynek został ustawiony na linii północ - południe. Południowe części budynku zostały zaprojektowane na linii wschód - zachód. koncepcja urbanistyczna została pokazana na projekcie zagospodarowania terenu.
3. Przebieg głównych mediów zasilających budynek został pokazany na schemacie sieci instalacji zewnętrznych załączonym do koncepcji. Podłączenie budynku zostanie zrealizowane do istniejących do istniejących sieci.
4. Powiązania przestrzenne z terenami otaczającymi- pokazano na projekcie zagospodarowania przestrzennego oraz na karcie - lokalizacja/ odległości do punktów.

mgr inż. architekt
Krzysztof Łukanowski
Uprawnienia budowlane do projektowania
w specjalności architektonicznej bez ograniczeń
nr ewid. RGPI-V-7342-70/97

**KONCEPCJA ARCHITEKTONICZNA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO Z USŁUGAMI
PRZY ULICY CEGIELNIANEJ W SZUBINIE – CZĘŚCI DZ. NR – 2438/5 , 2438/6, 2438/18**

Koncepcja została wykonana przez biuro projektowe Łukanowski Architekci Sp. z o.o. Biuro od 20 lat projektuje głównie zabudowy wielorodzinne.

Architekt Krzysztof Łukanowski - uprawnienia budowlane nr: RGPI - V - 7342 - 70/97

Zaprojektowano budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami przy ul. Cegielnianej w Szubinie. Zlokalizowano go w sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej oraz inwestycji w trakcie realizacji. Obiekt przewidziano jako 5-cio kondygnacyjny, w układzie głównej kalenicy – północ – południe. Do walorów inwestycji wlicza się funkcjonalny układ mieszkań oraz czytelną bryłę (bez większych załomów).

Mieszkania (85 - 110 lokale) mają powierzchnie optymalne z punktu widzenia sprzedaży – średnia pow. mieszkania wynosi ok. 49,30 m², jednak zaplanowano je tak, aby można je było łączyć między sobą.

Budynek posiada podziemną halę garażową oraz parkingi zewnętrzne. Miejsca postojowe zewnętrzne oraz w parkingu podziemnym zaprojektowano w oparciu o standardy - 1,2 miejsca postojowego / mieszkanie. Parking zewnętrzny zlokalizowano od strony zachodniej. Od strony wschodniej i południowej zlokalizowano miejsca postojowe w zamierzeniu – również dla klientów części usługowej. Bilans miejsc postojowych przedstawia się następująco - 146 szt. : 111 miejsc zewnętrznych oraz 35 miejsc w hali garażowej (w garażu przewidziany margines liczby miejsc postojowych 30-45). Przy budynku zlokalizowano plac zabaw oraz ogródki rekreacyjne w parterze. Do budynku prowadzą 4 dojazdy komunikacyjne od południa i wschodu.

Projektowany budynek ma 5 kondygnacji naziemnych, na parterze oprócz usług zlokalizowano też mieszkania (od strony południowej). Na piętrach od 1 do 4 mamy tylko mieszkania o powierzchni od 32 m² do 126 m². Wszystkie klatki schodowe wyposażono w windy. Dostęp komunikacyjny do osiedla odbywa się od strony południowej i wschodniej. W projekcie starano się uzyskać: ekonomikę realizacji (funkcjonalne układy mieszkań, posadowienie zgodnie z interpolacją przestrzenną), funkcjonalność komunikacyjną, prostą i elegancką estetykę, przemyślane rozwiązania rekreacyjne.

Atrakcyjność inwestycji podkreślają planowane tereny rekreacyjne na północy i od zachodu.

mgr inż. architekt
Krzysztof Łukanowski

Uprawnienia budowlane do projektowania
w specjalności architektonicznej bez ograniczeń
nr ewid. RGPI-V-7342-70/97

OPIS DO KONCEPCJI / PODSTAWOWE PARAMETRY

PROJEKT CHRONIONY PRAWEM AUTORSKIM, MAJ 2022

DANE POWIERZCHNIOWO-KUBATUROWE:

Powierzchnia terenu: 12 326,95 m²

Powierzchnia zabudowy budynku: 1717,49 m²

Powierzchnia garaży: 1000,00 - 1500,00 m²

koncepcja przedstawia garaż o pow. 1120,00 m²

Powierzchnia użytkowa mieszkań (PUM): 4600,00 - 5200,00m²,

koncepcja przedstawia 92 mieszkania - (PUM) 4782,00 m²

Powierzchnia usług: 850,00 - 1020,00m²,

koncepcja przedstawia usługi o pow. 886,00 m² (tj. 18,53 % pow. mieszkań < 20 %)

PODZIAŁ BUDYNKU:

- GARAŻ – 1120 m² – 35 miejsc postojowych
- PARTER – PUM – 410 m²
- USŁUGI - 886 m²
- PIĘTRA 1 - 3 – PUM – 3306 m²
- PIĘTRO 4 – PUM – 1066 m²

RAZEM:

Przedstawiona koncepcja zawiera pow. użytkowa budynku: 6788 m², pow. mieszkań: 4782 m²,
pow. całkowita: 7466 m²

mgr inż. architekt
Krzysztof Łukanowski
Uprawnienia budowlane do projektowania
w specjalności architektonicznej bez ograniczeń
nr ewid. RGPI-V-7342-70/97

Liczba mieszkań: 85-110 mieszkań

Liczba miejsc postojowych (garaż podziemny + teren) – 146 szt. - 35 w garażu (30-45 mp), 111 na terenie

OPIS DO KONCEPCJI / PODSTAWOWE PARAMETRY

PROJEKT CHRONIONY PRAWEM AUTORSKIM, MAJ 2022

BILANS TERENU:

Pow. działki inwestycyjnej – 12 326,95 m²

Pow. utwardzona (drogi, parkingi, chodniki) – 4 053,44 m²

Pow. terenów zielonych: 5 248,76 m²

ROZWIĄZANIA TECHNICZNE:

Budynek w konstrukcji murowanej, ściany zewnętrzne z elementów wapienno-piaskowych. Ściany piwnic żelbetowe. Stropy żelbetowe. Fundamentowanie na ławach fundamentowych. Izolacje pionowe – stosownie do badań geologicznych. Stropodach wentylowany. Przeszklenia klatek schodowych aluminiowe. Balustrady balkonów stalowe oraz ze szkła bezpiecznego. W garażach wentylacja grawitacyjna. Zaprojektowano schematycznie zewnętrzne sieci wod-kan, zasilanie w energię elektryczną.

Zapotrzebowanie na media dla całości założenia:

- zapotrzebowanie na wodę – 50 m³/dobę
- kanalizacja sanitarna: ilość ścieków bytowych – 50 m³/dobę
- zapotrzebowanie na energię cieplną – ok 378 kW
- energia elektryczna – moc przyłączeniowa wynosi 1164 kW

mgr inż. architekt
Krzysztof Łukanowski
Uprawnienia budowlane do projektowania
w specjalności architektonicznej bez ograniczeń
nr ewid. KGP-V-7342-70/97

ATUTY LOKALIZACJI OSIEDLA:

1. Lokalizacja w obrębie zabudowy mieszkaniowej oraz terenów rekreacyjnych.
2. Bliskość do centrum (dojazd ok. 5 min).
3. Szybki dojazd do Bydgoszczy – droga S5
4. Sąsiedztwo z placówkami oświaty (szkoła podstawowa przy ul. Tysiąclecia 1)
5. Dodatkowe, ok. 100 mieszkań zwiększy popyt na towary konsumpcyjne.
6. Ograniczenie wpływu ludności poza granice miasta.
7. Teren w 100% uzbrojony – woda, gaz, energia elektryczna, kanalizacja.
8. Teren łatwy do zabudowy – podłoże z piasku.

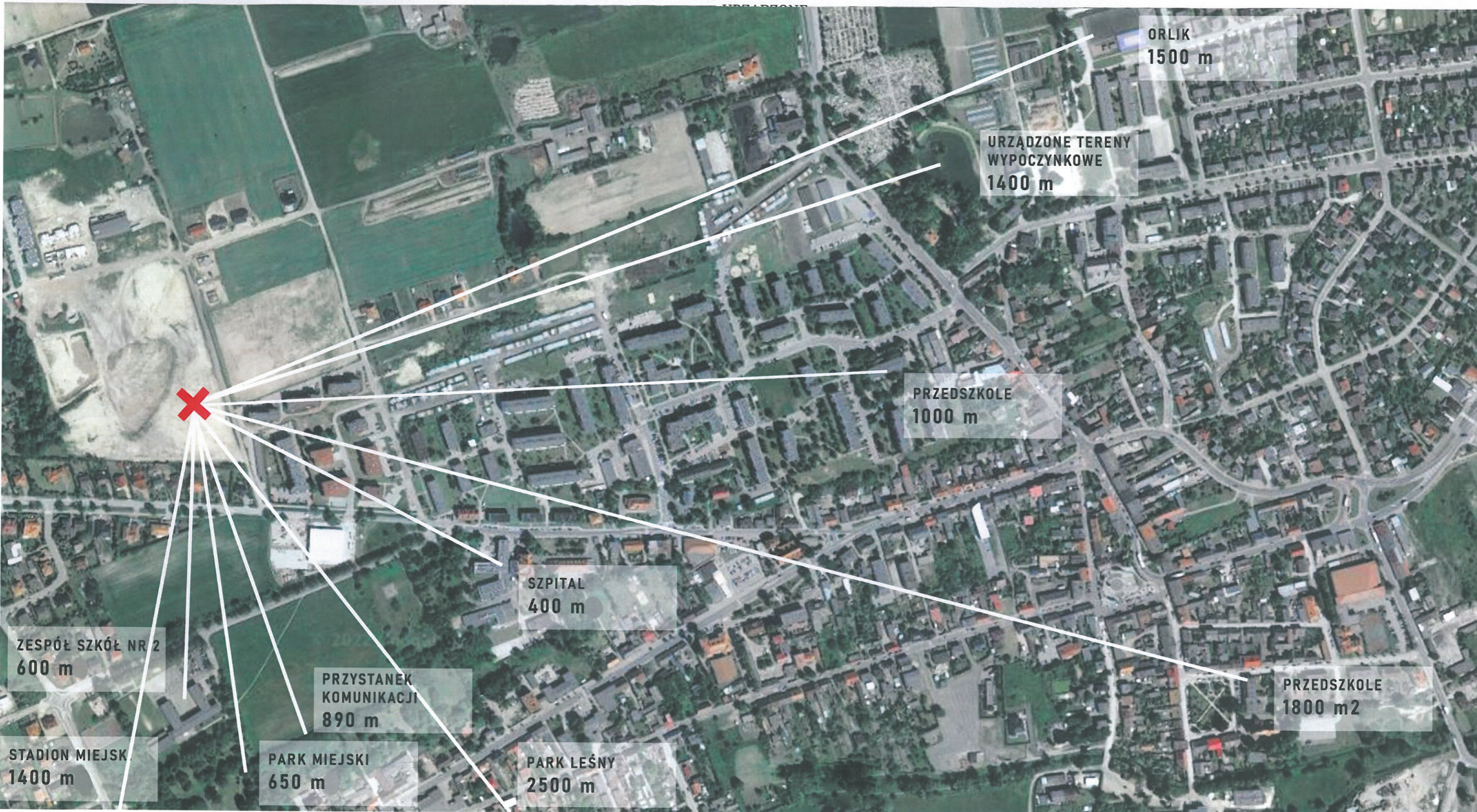
arch. Krzysztof Łukanowski

mgr inż. architekt
Krzysztof Łukanowski

Uprawnienia budowlane do projektowania
w specjalności architektonicznej bez ograniczeń
nr ewid. KOP-V-7242-70/97

OPIS DO KONCEPCJI / ATUTY

PROJEKT CHRONIONY PRAWEM AUTORSKIM, MAJ 2022



mgr inż. architekt
Krzysztof Łukanowski

Uprawnienia budowlane do projektowania
w specjalności architektonicznej bez ograniczeń
nr ewid. RGPI-V-7342-70/97

LOKALIZACJA / ODLEGŁOŚCI DO PUNKTÓW

PROJEKT CHRONIONY PRAWEM AUTORSKIM, MAJ 2022

Województwo: kujawsko-pomorskie
Powiat: nakielski
Jednostka ewidencyjna: 041005_4, Szubin
Dbręb ewidencyjny: 0001, Szubin



Potwierdza się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	
Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA NAKIELSKI
Nazwa materiału zasobu	Mapa zasadnicza
Identyfikator ewidencyjny na terenie zasobu	PL_PZGK.7505
Data wykonania kopii	27.01.2022
Inicj. i nazwisko osoby reprezentującej organ: mgr inż. architekt Krzysztof Łukanowski	

Dokument podpisany elektronicznie.

Legenda

-  droga wewnętrzna
 -  chodniki
 -  miejsca parkingowe
 -  zielen niska (trawa)
 -  plac zabaw
 -  projektowany budynek
 -  usługi w parterze
 -  V - kondygnacyjny
 -  drzewa średniowysokie
 -  szpaler drzew
 -  granica inwestycji
 -  wjazd na teren inwestycji
 -  wejście do budynku
 -  śmietnik
- mgr inż. architekt
Krzysztof Łukanowski

Uprawnienia budowlane do projektowania w specjalności architektonicznej bez ograniczeń nr ewid. ROP-V-7142-70/97



KONCEPCJA ARCHITEKTONICZNA - UZASADNIAJĄCA ROZWIĄZANIA FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNE INWESTYCJI; DZ. NR 2438/5; 2438/18; 2438/6 / SKALA 1:1000
PROJEKT CHRONIONY PRAWEM AUTORSKIM, MAJ 2022



Legenda

-  droga wewnętrzna
-  chodniki
-  miejsca parkingowe
-  zieleń niska (trawa)
-  plac zabaw
-  projektowany budynek
-  usługi w parterze
-  V - kondygnacyjny
-  drzewa średniowysokie
-  szpaler drzew
-  granica inwestycji
-  wjazd na teren inwestycji
-  wejście do budynku
-  śmietnik

mgr inż. architekt
Krzysztof Łukanowski
 Uprawnienia budowlane do projektowania
 w specjalności architektonicznej bez ograniczeń
 nr ewid. RUII-V-7342-70/97

PZT / SKALA 1:500

PROJEKT CHRONIONY PRAWEM AUTORSKIM, MAJ 2022

Województwo: kujawsko-pomorskie
 Powiat: nakielski
 Jednostka ewidencyjna: 041005_4, Szubin
 Obręb ewidencyjny: 0001, Szubin



Posiadaćca się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału podstawowego zasobu grodzkiego i kartograficznego	
Organ prowadzący zasób grodzki / kartograficzny	STAROSTA NAKIELSKI
Nazwa materiału zasobu	Wzrost 2022/2022
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	PL.PZGK.7505
Data wykonania kopii	27.01.2022
Imię, nazwisko osoby reprezentującej organ	mgr inż. Marek Domagala

Dokument podpisany elektronicznie.



LEGENDA

- PRZEWÓD INSTALACJI WODOCIĄGOWEJ
- PRZEWÓD KANALIZACJI SANITARNEJ
- PRZEWÓD CIEPŁOWNICZY
- PRZEWÓD KANALIZACJI DESZCZOWEJ
- - - PRZEWÓD KANALIZACJI DESZCZOWEJ - wariant odprowadzenia do ul. Dalekiej
- - - PRZEWÓD KANALIZACJI DESZCZOWEJ wariant odprowadzenia do ul. Wiewiórkowskiego
- - - PRZEWÓD KANALIZACJI SANITARNEJ - wariant odprowadzenia do ul. Dalekiej
- - - PRZEWÓD KANALIZACJI SANITARNEJ wariant odprowadzenia do ul. Wiewiórkowskiego

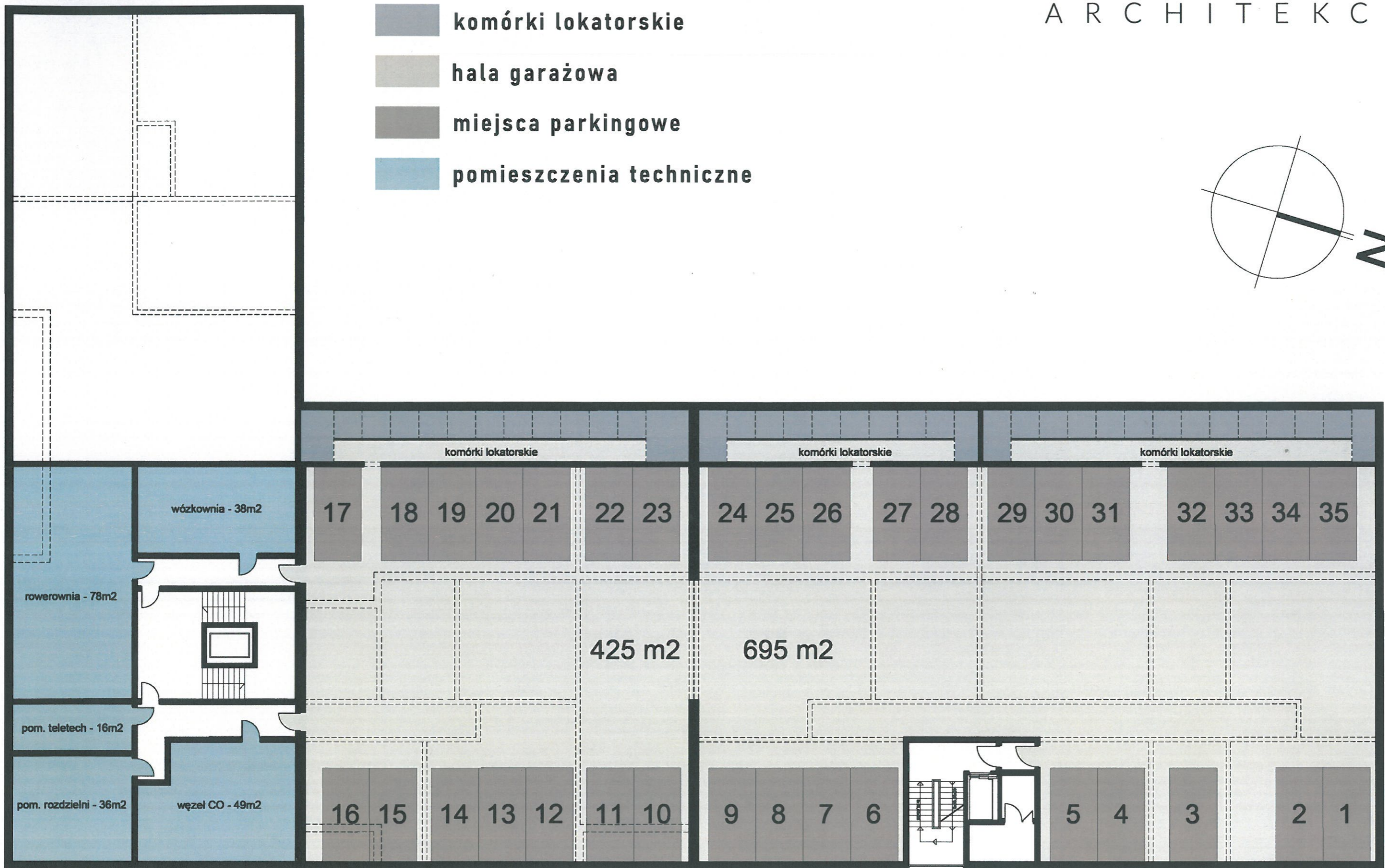
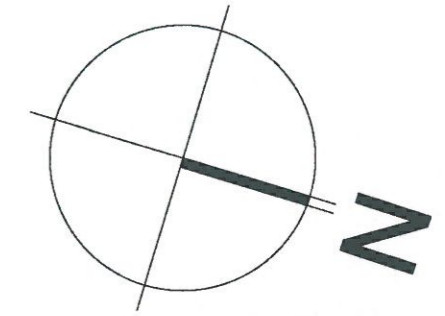
mgr inż. architekt
Krzysztof Łukanowski

Uprawnienia budowlane do projektowania w specjalności inżynierskiej bez ograniczeń
 nr 1222/2006/2022-70/97

SCHEMAT SIECI INSTALACJI ZEWNĘTRZNYCH / SKALA 1:1000

PROJEKT CHRONIONY PRAWEM AUTORSKIM, MAJ 2022

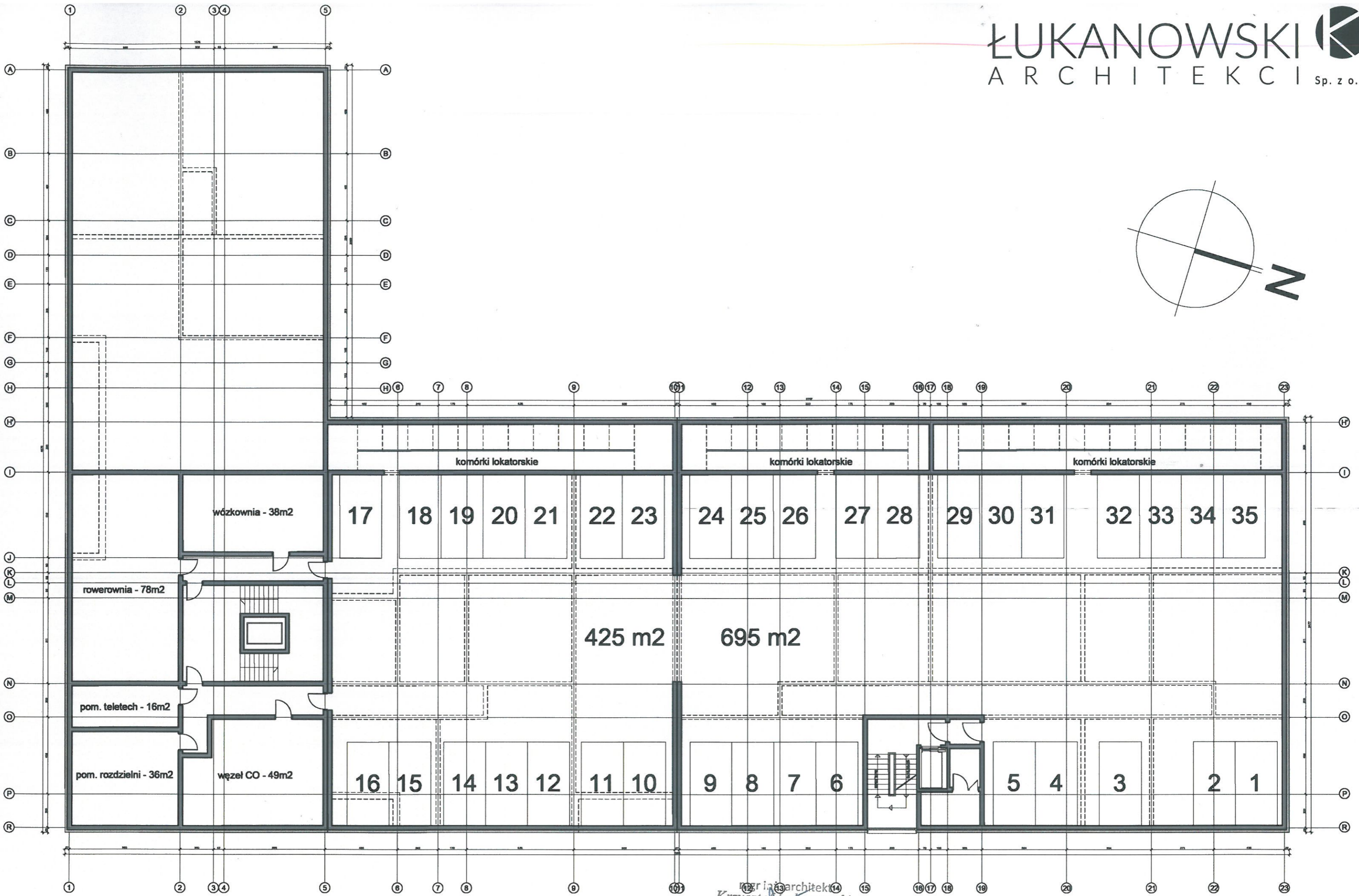
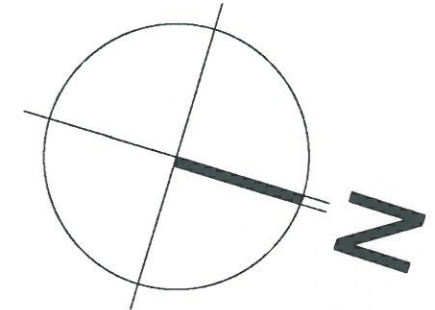
- komórki lokatorskie
- hala garażowa
- miejsca parkingowe
- pomieszczenia techniczne



mgr inż. architekt
Krzysztof Łukanowski
 Uprawnienia budowlane do projektowania
 w specjalności architektonicznej bez ograniczeń
 nr ewid. RGPI-V-7342-70/97

RZUT GARAŻU - SCHEMAT / SKALA 1:200

PROJEKT CHRONIONY PRAWEM AUTORSKIM, MAJ 2022

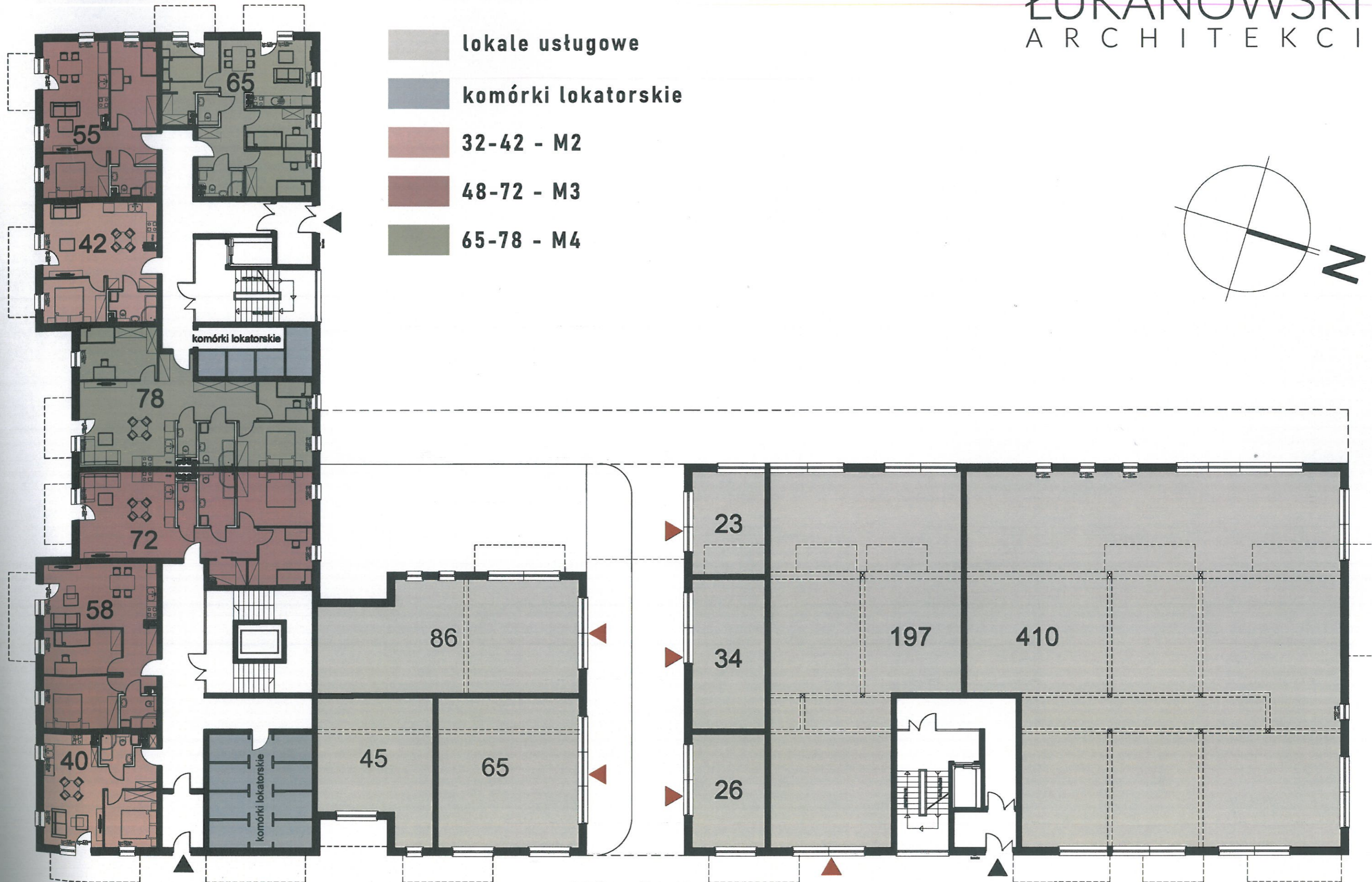


Biuro Architektów
Krzysztof Łukanowski

Uprawnienia budowlane do projektowania
w specjalności architektonicznej, bez ograniczeń
nr ewid. RGPI-V-7342-70/97

RZUT GARAŻU / SKALA 1:200

PROJEKT CHRONIONY PRAWEM AUTORSKIM, MAJ 2022

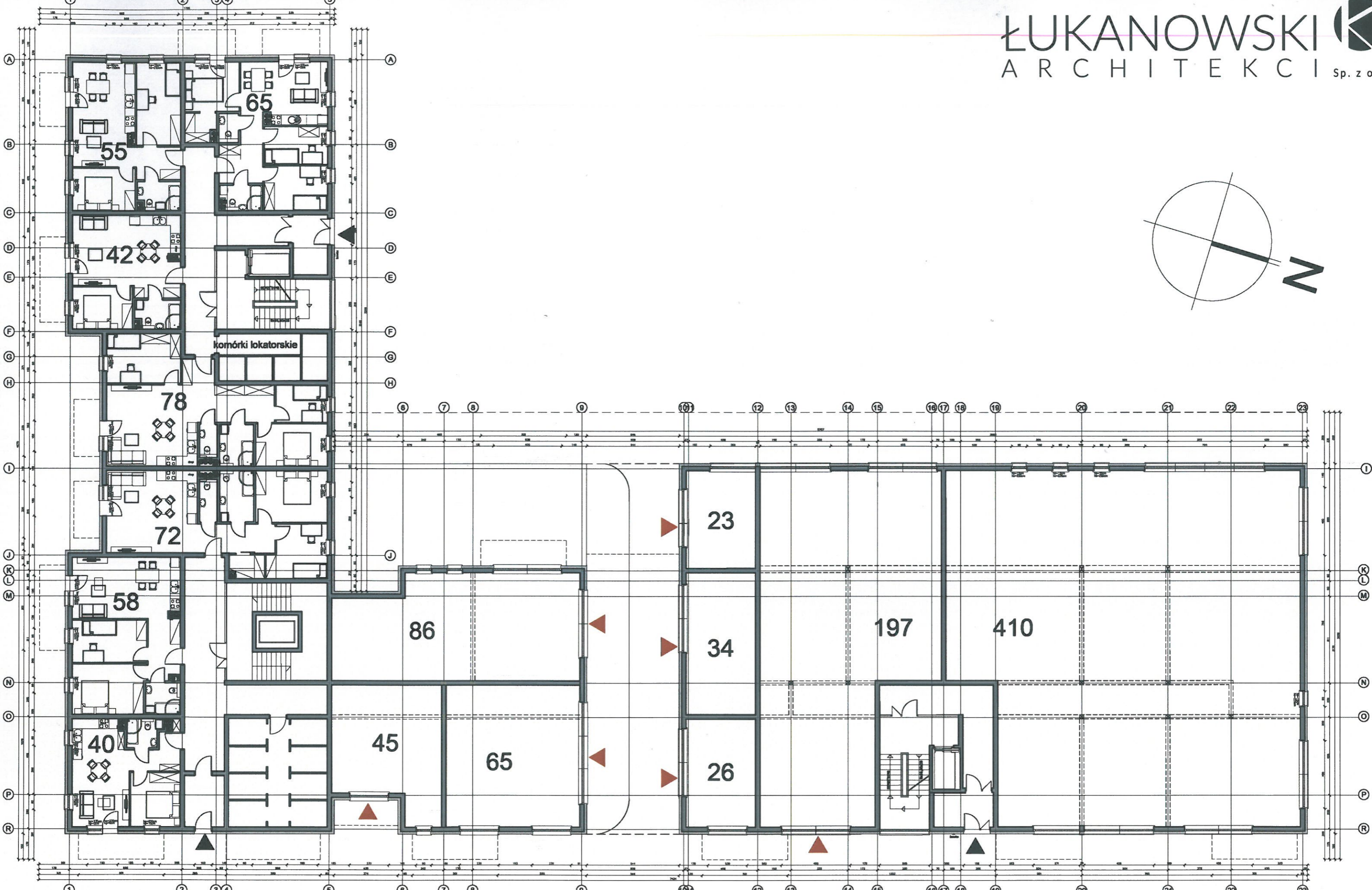
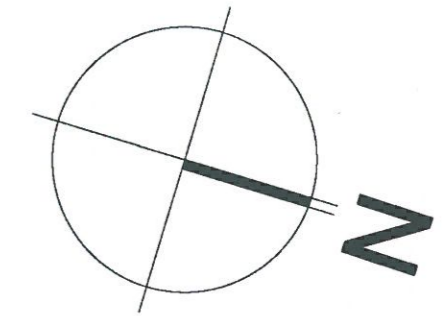


mgr inż. architekt
Krzysztof Łukanowski

Uprawnienia budowlane do projektowania
w specjalności architektonicznej bez ograniczeń
nr ewid. RGPI-V-7342-70/97

RZUT PARTERU - SCHEMAT / SKALA 1:200

PROJEKT CHRONIONY PRAWEM AUTORSKIM, MAJ 2022



mgr inż. architekt
Krzysztof Łukanowski

Uprawnienia budowlane do projektowania
w specjalności architektonicznej bez ograniczeń
nr ewid. RGPI-V-7342-70/97

RZUT PARTERU / SKALA 1:200

PROJEKT CHRONIONY PRAWEM AUTORSKIM, MAJ 2022

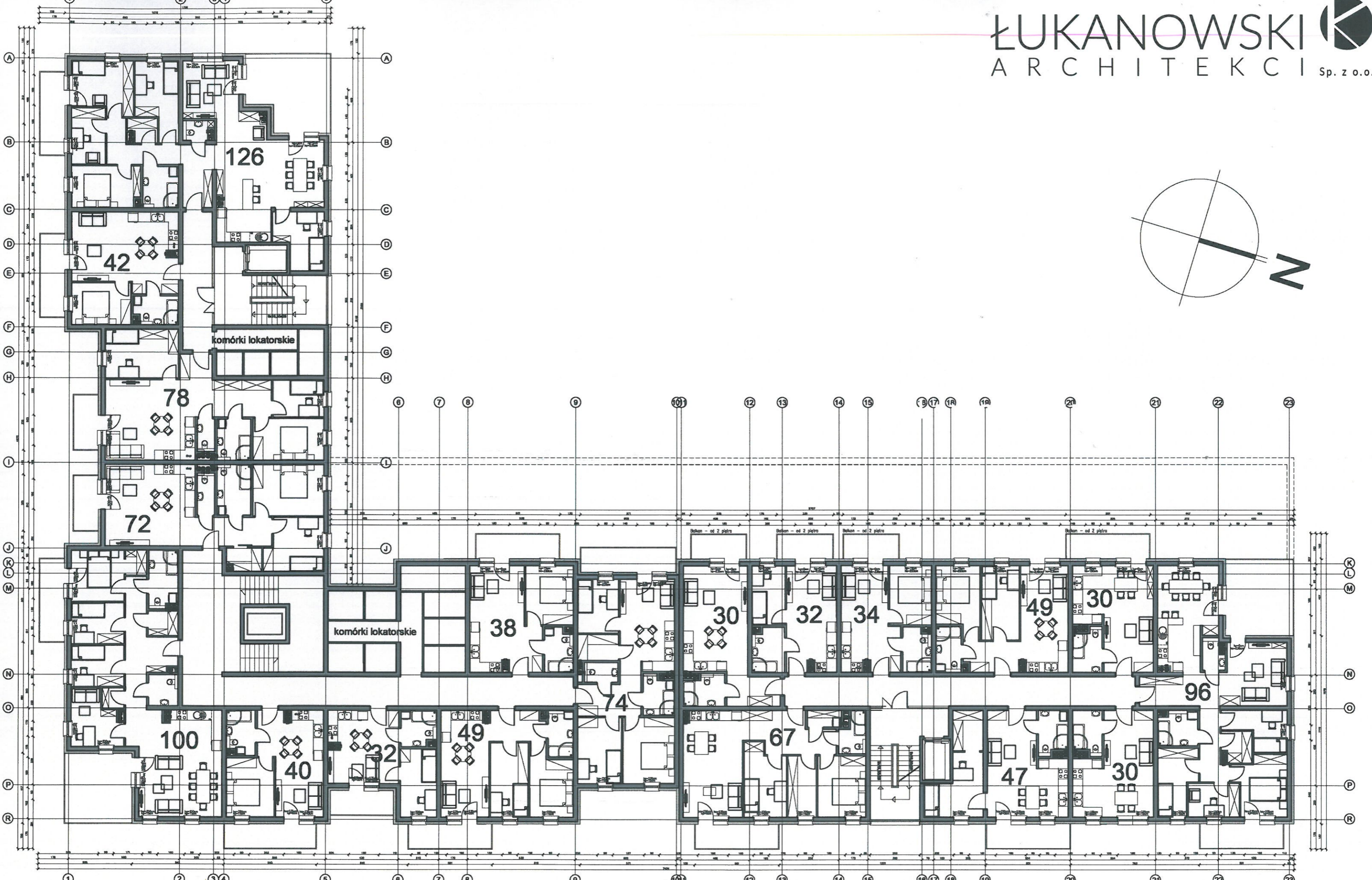
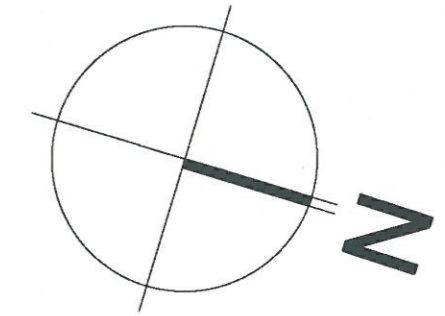


mgr inż. architekt
Krzysztof Łukanowski

Uprawnienia budowlane do projektowania
w specjalności architektonicznej bez ograniczeń
nr ewid. RGPI-V-7342-70/97

RZUT OSTATNIEJ KONDYGNACJI - SCHEMAT / SKALA 1:200

PROJEKT CHRONIONY PRAWEM AUTORSKIM, MAJ 2022



mgr inż. architekt
Krzysztof Łukanowski

Uprawnienia budowlane do projektowania
w specjalności architektonicznej, bez ograniczeń
nr ewid. RGPI-V-7242-70/97

RZUT OSTATNIEJ KONDYGNACJI/ SKALA 1:200

PROJEKT CHRONIONY PRAWEM AUTORSKIM, MAJ 2022



mgr inż. architekt
Krzysztof Łukanowski
Uprawnienia budowlane do projektowania
w specjalności architektonicznej bez ograniczeń
nr ewid. RGPI-V-7342-70/97

WIZUALIZACJA NR 1 / WIDOK OD STRONY PÓŁNOCNO-WSCHODNIEJ

PROJEKT CHRONIONY PRAWEM AUTORSKIM, MAJ 2022



mgr inż. architekt
Krzysztof Łukanowski
Uprawnienia do projektowania
w specjalności architektonicznej bez ograniczeń
nr ewid. KOP-V-7242-70/97

WIZUALIZACJA NR 2 / WIDOK OD STRONY POŁUDNIOWO- WSCHDNIEJ

PROJEKT CHRONIONY PRAWEM AUTORSKIM, MAJ 2022



mgr inż. architekt
Krzysztof Łukanowski

Uprawnienia budowlane do projektowania
w specjalności architektury ogólnej bez ograniczeń
nr ewid. KOP IV-7342-70/97

WIZUALIZACJA NR 3 / WIDOK OD STRONY POŁUDNIOWO- ZACHODNIEJ

PROJEKT CHRONIONY PRAWEM AUTORSKIM, MAJ 2022



mgr inż. architekt
Krzysztof Łukanowski
Uprawnienia budowlane do projektowania
w specjalności architektonicznej bez ograniczeń
nr ewid. ROP-V-7242-70/97

WIZUALIZACJA NR 4 / WIDOK OD STRONY ZACHODNIEJ

PROJEKT CHRONIONY PRAWEM AUTORSKIM, MAJ 2022



mgr inż. architekt
Krzysztof Łukanowski

Uprawnienia budowlane do projektowania
w specjalności architektonicznej bez ograniczeń
nr ewid. RGPI-V-7342-70/97

WIZUALIZACJA NR 5 / WIDOK OD STRONY PÓŁNOCNEJ

PROJEKT CHRONIONY PRAWEM AUTORSKIM, MAJ 2022



mgr inż. architekt
Krzysztof Łukanowski
Uprawnienia budowlane do projektowania
w specjalności architektonicznej bez ograniczeń
nr ewid. BGF-V 7442-70/97

WIZUALIZACJA NR 6 / WIDOK NA DACH ZIELONY NAD USŁUGAMI

PROJEKT CHRONIONY PRAWEM AUTORSKIM, MAJ 2022



mgr inż. architekt
Krzysztof Łukanowski
Uprawnienia budowlane do projektowania
w specjalności architektonicznej bez ograniczeń
nr ewid. RUP-I-V-7342-70/97

WIZUALIZACJA NR 7 / WIDOK NA DACH ZIELONY NAD USŁUGAMI

PROJEKT CHRONIONY PRAWEM AUTORSKIM, MAJ 2022