

**KSJ DEVELOPMENT**  
Spółka z o. o. Spółka Komandytowa

ul. Sobieskiego 23, 58-500 Jelenia Góra  
tel. 75 64 69 659, fax 75 75 268 16  
e-mail: biuro@ksjdevelopment.pl, www.ksjdevelopment.pl



NIP 6112720760, Regon 021654030  
KRS 0000392587

konto: PKO BP  
30 1020 2137 0000 9102 0128 8935

Jelenia Góra, 05.07.2019

**KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA**  
**na podstawie Ustawy z dnia 5 lipca 2018r. (Dz. U. 2018 poz. 1496)**

**I. DANE OGÓLNE**

**1.1. Nazwa inwestycji:**

Budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z infrastrukturą techniczną - budynek A, budynek B, budynek C, budynek D

**1.2. Adres inwestycji:**

Jelenia Góra przy ul. św. Jadwigi Śląskiej, działki nr 25/2, 24/4, 24/6, 22/4, 23/1, 86, 87, 25/1, 24/3, 26/8, 48/3, AM-1, obr. 0005 CIEPLICE V

**1.3. Inwestor:**

KSJ DEVELOPMENT Spółka z o.o. Spółka komandytowa  
58-500 Jelenia Góra, ul. Jana Sobieskiego 32

**II. DANE SZCZEGÓŁOWE**

**ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI**

Działki nr 25/2, 24/4, 24/6 położone są w Jeleniej Górze przy ul. św. Jadwigi Śląskiej (dawna ul. Oskara Langego). Działki są niezabudowane, nieutwardzone i nieogrodzone (zachowała się podmurówka dawnego ogrodzenia przeznaczona do rozbiórki). Na działkach występują elementy zieleni wysokiej południowo-zachodnim narożniku działki. Teren stosunkowo płaski. Działki posiadają dostęp do drogi publicznej - projektowane dwa zjazdy publiczne z działek nr 24/3, 25/1, 26/8, 48/3 stanowiących drogę wewnętrzną ogólnodostępnego parkingu przy ul. św. Jadwigi Śląskiej na działki nr 24/4 i 25/2.

**PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE DZIAŁKI**

W zakresie zagospodarowania terenu przewiduje się:

- a) budowę zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych
- b) częściowe utwardzenie terenu – budowa chodników oraz miejsc postojowych
- c) wykonanie miejsc gromadzenia odpadów stałych
- d) wykonanie trawników z nasadzeniami zieleni ozdobnej
- e) wykonanie placu rekreacyjnego
- f) wykonanie ogrodzenia terenu
- g) wykonanie niwelacji terenu i budowa skarp wzmocnionych gazonami

Budynki A, B, C, D zaprojektowano, jako sześciokondygnacyjne (w tym kondygnacja podziemna). Obiekty będą kryte dachami płaskimi. Budynki zaprojektowano jako powtarzalne. Klatka schodowa oraz wejścia główne zaprojektowano od strony północnej. Na działkach zaprojektowano drogę dojazdową oraz miejsca postojowe. Zaprojektowano 2 nowe zjazdy publiczne obsługujące przedmiotowy teren. Miejsca gromadzenia odpadów stałych wykonane zostaną w formie zadaszonych osłon ze ścianami pełnymi. Na terenie inwestycji zaprojektowano również dwa tereny rekreacyjne z placami zabaw, urządzeniami

rekreacyjnymi przeznaczonymi dla osób starszych oraz nasadzeniami zieleni ozdobnej.

#### **ZESTAWIENIE POWIERZCHNI POSZCZEGÓLNYCH CZĘŚCI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:**

Powierzchnia łączna działek 25/2, 24/4, 24/6	11 955,00 m <sup>2</sup>
<u>Powierzchnia zabudowy, w tym:</u>	2832,32 m <sup>2</sup>
Budynek powtarzalny	708,08 m <sup>2</sup>
<u>Powierzchnia całkowita, w tym:</u>	14290,12 m <sup>2</sup>
Budynek powtarzalny	3572,53 m <sup>2</sup>
<u>Ilość kondygnacji nadziemnych:</u>	5
<u>Ilość kondygnacji podziemnych:</u>	1
<u>Wysokość budynków</u>	15,24 m
<u>Długość budynków:</u>	23,87 m
<u>Szerokość elewacji frontowej zasadniczej bryły budynków</u> <u>(od strony projektowanych zjazdów na teren inwestycji)</u>	21,57 m
<u>Ilość miejsc postojowych</u>	140 mp
w tym:	
miejsca postojowe terenowe:	68 mp
miejsca postojowe w garażach podziemnych	72 mp
<u>Ilość mieszkań:</u>	25-140
Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej	54,97%
Wskaźnik zabudowy	0,237
Wskaźnik intensywności zabudowy (wraz z piwnicą)	1,427

#### **PRZEZNACZENIE BUDYNKU POWTARZALNEGO**

Zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych z infrastrukturą techniczną.

#### **PROGRAM UŻYTKOWY BUDYNKU POWTARZALNEGO**

##### Układ komunikacyjny

Wejście główne do budynku zlokalizowane jest od strony północnej. Obiekty obsługiwane są przez pojedyncze klatki schodowe zlokalizowane w centralnej części północnych elewacji. Wejścia do mieszkań dostępne są z korytarza dostępnego z klatki schodowej.

Budynki wyposażone będą również w windy przystosowane do przewozu osób niepełnosprawnych.

W części podziemnej wykonany zostanie garaż na 18 miejsc postojowych z wjazdem od strony północnej.

##### Układ funkcjonalny

W części wschodniej kondygnacji podziemnej zlokalizowano komórki lokatorskie, pomieszczenia techniczne. W zachodniej części kondygnacji znajduje się garaż z możliwością wydzielenia komórek przy stanowiskach postojowych. Mieszkania o strukturze 2, 3 i 4-pokojowych zlokalizowano wokół centralnie usytuowanego korytarza. Na poziomie piwnicy zaprojektowano pod schodami dodatkowo pomieszczenie gospodarcze, na wózki i rowery. Każde mieszkanie posiada balkon, a mieszkania zlokalizowane na parterze posiadają tarasy. W obrębie każdego mieszkania zaprojektowano aneks kuchenny wyodrębniony z pokoju dziennego. Niektóre mieszkania posiadają dodatkowe WC.

#### **CHARAKTERYSTYCZNE PARAMETRY TECHNICZNE BUDYNKU POWTARZALNEGO**

Powierzchnia netto	2783,10 m <sup>2</sup>
a) powierzchnia użytkowa:	2491,36 m <sup>2</sup>
- mieszkania	1893,42 m <sup>2</sup>
- garaż (w tym komórki przy stanowiskach postojowych 43,37 m <sup>2</sup> )	480,26 m <sup>2</sup>
- komórki lokatorskie	102,49 m <sup>2</sup>
- pomieszczenia pomocnicze	17,34 m <sup>2</sup>
b) powierzchnia ruchu	238,73 m <sup>2</sup>
c) powierzchnia usługowa	15,24 m <sup>2</sup>
Kubatura	10836,84 m <sup>3</sup>
Powierzchnia całkowita budynku powtarzalnego	3572,53 m <sup>2</sup>
co stanowi:	
a) powierzchnia całkowita kondygnacji nadziemnych	2780,65 m <sup>2</sup>
b) powierzchnia całkowita piwnicy	791,88 m <sup>2</sup>

Ilość mieszkań:	25-35
Ilość miejsc postojowych przeznaczona budynku powtarzalnego:	35
w tym:	
miejsca postojowe terenowe	17
miejsca postojowe w garażu podziemnym	18
Wskaźnik miejsc postojowych:	1,0-1,4/ mieszkanie

#### **PRZEBIEG GŁÓWNYCH SIECI UZBROJENIA TERENU ORAZ DRÓG PUBLICZNYCH I WEWNĘTRZNYCH NIEZBĘDNYCH DLA OBSŁUGI PROPONOWANEJ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

Elementy uzbrojenia terenu, z którymi powiązana będzie projektowana inwestycja znajdują się w bezpośrednim sąsiedztwie przedmiotowej działki budowlanej w zakresie wodociągu, kanalizacji, ciepła oraz prądu. Wylot kanalizacji deszczowej planowany jest do potoku biegnącego w sąsiedztwie projektowanego zespołu, zgodnie z decyzją wodno prawną załączoną do niniejszego wniosku.

Połączenie z drogą publiczną zaprojektowano poprzez drogę wewnętrzną stanowiącą ogólnodostępny parking na działce należącej do Miasta Jelenia Góra.

#### **ETAPY REALIZACJI PROPONOWANEJ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

Projektowaną zabudowę planuje się realizować etapowo w kolejności odpowiadającej opisom budynków

Etap I - budynek A, Etap II - budynek B, etap III - budynek C oraz etap IV budynek D. W ramach zagospodarowania terenu w pierwszej kolejności zostaną zrealizowane miejsca postojowe obsługujące etapy I i II. W dalszej części przewiduje się realizację pozostałych miejsc postojowych.

#### **POWIĄZANIA PRZESTRZENNEJ PLANOWANEJ INWESTYCJI Z TERENAMI OTACZAJĄCYMI**

Budynki zaprojektowano, jako sześciokondygnacyjne (w tym kondygnacja podziemna) z dachem płaskim krytym papą, z wysuniętymi okapami. Bryła budynku została zaprojektowana jako zwarta, z zaakcentowaniem części środkowej każdej elewacji w postaci wyróżnienia materiałowego fragmentu budynku. Jako wykończenie elewacji przewiduje się tynk oraz płytki klinkierowe. W wystroju elewacji zastosowano jednolodne materiały oraz stonowaną kolorystykę.

##### **Funkcja obiektu budowlanego**

Projektowany jest zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi.

##### **Sposób dostosowania do krajobrazu i otaczającej zabudowy**

Nowoczesna forma budynków koresponduje z charakterem otaczającej zabudowy dzięki wprowadzeniu symetrii w kompozycji elewacji, podziałów elewacji, stonowanej kolorystyki oraz tradycyjnego układu dachu. Gabaryty projektowanego budynku nawiązują do gabarytów budynków sąsiednich.

**Opracowanie: mgr inż. arch. Ireneusz Piechocki  
mgr inż. arch. Jakub Markiewicz**