

**Plan rzeczowo-finansowy inwestycji „Aleja Platanowa,  
Spółdzielni Mieszkaniowej „Jedynka” z Wrocławia**

**1. Opis przedsięwzięcia inwestycyjnego**

- Inwestycja zakłada budowę zespołu czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych, z parkingami podziemnymi, zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną przy ul. Malczyckiej we Wrocławiu, woj. dolnośląskie. Budynki wraz z infrastrukturą powstaną na działkach nr ew. 9/1, 2/6 oraz 2/4 obręb Raty, objęte księgą wieczystą nr WR1K/00144246/7. Powierzchnia działek łącznie wynosi 1,1442 ha.
- Projektowane budynki oznaczone na mapie jako A, B, C i D projektuje się jako budynki mieszkalne wielorodzinne. Na podziemnej kondygnacji utworzono 4 obiekty parkingu dla samochodów osobowych służący mieszkańcom wraz z pomieszczeniami technicznymi, komórkami lokatorskimi i pomieszczeniami na rowery i jednoślady. W budynkach na wszystkich kondygnacjach naziemnych projektuje się lokale mieszkalne. Każdy z budynków będzie miał 4 kondygnacje (czwarta w formie poddasza użytkowego) oraz zostanie wyposażony w dźwigi osobowe zapewniające dostęp do wszystkich kondygnacji.
- Łącznie w czterech budynkach zaprojektowano 159 mieszkań i 168 miejsc postojowych w garażach podziemnych. Łączna powierzchnie projektowanych mieszkań wynosi 8000,39 m<sup>2</sup>.
- Dokumentacja projektowa wykonana dla budynków obejmuje:
  - budowę 4 budynków mieszkalnych wielorodzinnych oznaczonych jako A,B,C,D;
  - budowę 4 parkingów podziemnych, oznaczonych jako AB, C, D1 i D2;
  - utwardzenia w postaci dróg dojazdowych wewnętrznych wraz z dwoma zjazdami do parkingów podziemnych, chodników, miejsc parkingowych, miejsc gromadzenia odpadów bytowych;
  - zewnętrzną instalację elektryczną zasilającą oświetlenie terenu wraz z lokalizacją praw oświetleniowych
  - zewnętrzną instalację kanalizacji sanitarnej
  - zewnętrzną instalację kanalizacji deszczowej wraz ze zbiornikami na deszczówkę.
- W pozostałych opracowaniach znajdują się elementy:
  - dwa zjazdy z drogi publicznej na teren inwestycji
  - przyłącza wodociągowe
  - przyłącza gazowe
  - przyłącza elektroenergetyczne
  - kanalizacja teletechniczna.
- Obiekty spełniają kryteria energooszczędności zgodnie z aktualnie obowiązującym rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Budynki będą zasilane w energię ciepłą z sieci centralnego ogrzewania gazowego.
- Całość budynków przykryta dachami dwuspadowymi o nachyleniu połaci o kącie 30 stopni w układzie więźby dachowej tradycyjnej.

- Zgodnie z art. 1 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych w każdym z budynków zaprojektowano lokal mieszkalny przeznaczony dla osób z niepełnosprawnością.
- W projekcie przewidziano zastosowanie tradycyjnych materiałów i technologii, obojętnych dla środowiska zarówno na etapie budowy jak i jego funkcjonowania po zakończeniu budowy. Zaopatrzenie budynku w media, jak i odprowadzenie ścieków realizowane będzie z wykorzystaniem zewnętrznych instalacji uzbrojenia terenu. Funkcjonowanie obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, dzięki zastosowaniu do celów grzewczych przyjaznego dla środowiska naturalnego sposobu ogrzewania będzie nieuciążliwe i obojętne dla otoczenia. Użytkowanie obiektu nie będzie miało wpływu na zdrowie ludzi i funkcjonowanie obiektów sąsiednich.
- Budynki wyposażono w pełen zakres instalacji:
  - instalację wodociągową zasilaną z sieci miejskiej
  - instalację kanalizacji sanitarnej
  - instalację kanalizacji deszczowej
  - instalację centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej
  - instalację gazową
  - instalację wentylacji
  - instalację elektryczną
  - instalację teletechniczną (telewizyjną, telefoniczną, internetową, wideo-domofon)
  - instalacja odgromowa, uziom.
- Powierzchnie budynków obliczono zgodnie z POLSKA NORMA PN-ISO 9836:1997. Cztery budynki mieszkalne wraz z garażami podziemnymi łącznie będą miały powierzchnię 15 739m<sup>2</sup>. Wysokość budynku wyniesie 14,99 m co oznacza zakwalifikowanie do grupy budynków o nazwie „Budynki niskie (N)”.
- Wszystkie nowoprojektowane budynki są budynkami mieszkalnymi niskimi kategorii ZL IV, z których każdy stanowi samodzielną strefę pożarową, tym samym należy zachować wymaganą odległość między projektowanymi budynkami tj. min. 8,00 m. Odległości między poszczególnymi budynkami wynoszą odpowiednio:
  - Budynek A i B: 10,46 m;
  - Budynek A i C: 10,62 m;
  - Budynek B i D: 11,23 m;
  - Budynek C i D: 17,70 m.
- Po stronie północnej budynków C i D znajduje się ściana lasu- odległość pomiędzy niniejszymi budynkami a ściana lasu wynosi ponad 16,00 m i jest większa od wymaganej tj. 12,00 m.
- Po stronie południowej budynków A i B znajdują się niskie budynki mieszkalne ZL IV – odległość pomiędzy budynkami wynosi powyżej 43 m i jest większa od wymaganej 8,00.
- Po stronie wschodniej i zachodniej inwestycji sąsiednie działki są działkami niezabudowanymi. Wymagana odległość budynków od granicy działki jest większa niż wymagana (min. 4,00 m) i wynosi:
  - Budynek B: 66,64m
  - Budynek D: 15,60 m
  - Budynek A: 4,12 m
  - Budynek C: 5,17 m.

## 2. Standard techniczny lokali

- W budynkach lokale mieszkalne mają być przekazywane lokatorom w stanie wykończenia wymaganym przez kredyt SBC. Zapewnione będą:
  - powłoki malarskie ścian i sufitów,
  - okładziny podłogowe we wszystkich pomieszczeniach,
  - okładziny ścian w węzłach sanitarnych, aneksach kuchennych i kuchniach,
  - wewnętrzna stolarka drzwiowa.
- Budynki posadawia się na płytach fundamentowych wyposażonych w podszybia dźwigów osobowych oraz infrastrukturę instalacyjną.
- Technologia wykonania części podziemnej jako żelbetowa monolityczna, a technologia wznoszenia kondygnacji naziemnych murowana. Ze względu na układ konstrukcyjny budynku konieczne jest wzmocnienie ścian murowanych elementami żelbetowym monolitycznymi. Wybór technologii i układu statystycznego w zależności od dostępności i chwilowej sytuacji rynkowej w budownictwie.
- Pozostałe wykończenie zgodne z „Standardem wykończenia budynków i lokali „Aleja Platanowa”” .

## 3. Źródła finansowania inwestycji

- Inwestycja będzie realizowana przez spółdzielnię ze środków przyszłych nabywców lokali oraz z przyznanego decyzją z dnia 30 czerwca 2023r. finansowania zwrotnego w ramach realizacji przez Bank Gospodarstwa Krajowego rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego, tj. kredytu SBC na budowę mieszkań w systemie spółdzielczo-lokatorskim.

## 4. Planowane terminy realizacji inwestycji

- Planowany termin rozpoczęcia realizacji zadania: 1.09.2023r.
- Termin rozpoczęcia realizacji inwestycji uzależniony jest od ilości chętnych na zakup lokali (od ilości podpisanych umów rezerwacyjnych i o budowę) oraz trybu wyboru wykonawcy i warunków realizacji określonych w zawartej umowie.
- Planowany termin zakończenia realizacji przedmiotowej inwestycji: 30.09.2025r.