

ARCHICON S.C. Jerzak Szaraniec
ul. Głowackiego 7, 44-100 Gliwice

Koncepcja Architektoniczno-Urbanistyczna



Temat opracowania:

BUDOWA OSIEDLA BUDYNKÓW MIESZKALNO-USŁUGOWYCH

Inwestor:

PPHU MAX Grzegorz Olejniczak
ul. Marii Konopnickiej 31, 55-106 Zawonia

Jednostka projektowa:

Archicon s.c. Jerzak Szaraniec
ul. Głowackiego 7, 44-1 00 Gliwice

Opracował:

mgr inż. arch. Janusz Jerzak
mgr inż. arch. Paweł Szaraniec

GLIWICE LISTOPAD 2019 r.

Spis treści

I. Strona tytułowa.....	1
II. Spis zawartości opracowania.....	2
III. CZĘŚĆ OPISOWA.....	3
1. OPIS OGÓLNY PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA.....	3
2. KONCEPCJA ARCHITEKTONICZNO-URBANISTYCZNA.....	4
2.1. Aktualne uwarunkowania wykonania przedmiotu zamówienia.....	4
2.2. Uwarunkowania koncepcji wynikające z przepisów.....	4
2.3. Koncepcja	5
2.3.1. Założenia ogólnobudowlane.....	5
2.3.2. Szczegółowe parametry Inwestycji.....	6
2.3.3. Wizualizacja pogładowa obiektów.....	7
3. WYMAGANIA ZAMAWIAJĄCEGO DO PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA ZAWARTE W KONCEPCJI.....	8
3.1 Wymagania dotyczące przygotowania terenu budowy.....	8
3.2 Wymagania dotyczące architektury.....	9
3.3 Wymagania dotyczące konstrukcji.....	9
3.4 Wymagania dotyczące wykończenia i rozwiązań materiałowych.....	9
3.5 Wymagania dotyczące instalacji.....	9
3.7 Wymagania dotyczące zagospodarowania terenu.....	10
4. SPIS RYSUNKÓW.....	12
5. KSEROKOPIE UPRAWNIENÍ.....	13
III. CZĘŚĆ RYSUNKOWA.....	19

CZEŚĆ OPISOWA

1. OPIS OGÓLNY PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

Koncepcja zakłada budowę czterech budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych wraz z parkingami podziemnymi na działce nr 19/2, na której w chwili obecnej znajdują się zabudowania dawnej rzeźni, które w ramach niniejszej inwestycji zostaną wyburzone.

Na działce znajdują się budynki, plac utwardzony i drzewa. Koncepcja zakłada prace polegające na wyburzeniu wszystkich budynków, demontaż nawierzchni i wycinkę drzew jako przygotowanie do realizacji nowej inwestycji.

Inwestycja mieszkaniowa zlokalizowana będzie na działce uzbrojonej w sieć wodociągową, kanalizacyjną i elektryczną. Dodatkowo wszystkie niezbędne sieci przebiegają wzdłuż ulicy Rzeźniczej, więc jest możliwość wykonania nowych przyłączy do budynków zgodnie z uzyskanymi na etapie opracowywania projektu budowlanego warunkami przyłączy.

Inwestycja nie będzie miała negatywnego wpływu na środowisko, w tym powietrze, glebę, wody powierzchniowe i podziemne; nie wytwarza pola elektromagnetycznego, nie emituje pyłów, gazów i innych substancji mających negatywny wpływ na środowisko

2. KONCEPCJA ARCHITEKTONICZNO-URBANISTYCZNA

2.1. Aktualne uwarunkowania wykonania przedmiotu zamówienia

Zleceniodawca planuje budowę nowych budynków, 4-kondygnacyjnych, mieszkalno-usługowych, krytych dachami dwuspadowymi – zgodnie z zapisami Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego.

Zgodnie z przyjętą koncepcją doprowadzenie mediów powinno zostać przeprowadzone zgodnie z obowiązującymi przepisami i ustaleniami z Inwestorem - na etapie projektu budowlanego należy uzyskać stosownie do potrzeb, od właściwych jednostek organizacyjnych, warunki przyłączenia do niezbędnych sieci.

2.2. Uwarunkowania koncepcji wynikające z przepisów

W trakcie realizacji przedsięwzięcia na etapie projektowym i wykonawczym należy:

- spełnić wymagania określone w §13 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, stosownie do przepisów §4 i §5 tego rozporządzenia, z zastosowaniem w razie potrzeby, odpowiednich przepisów, rozwiązań funkcjonalno-technicznych lub odstępstwa od przepisów techniczno-budowlanych, między innymi lokalizację budynku na granicy działki.
- spełnić wymagania wynikające z Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami
- przestrzegać wymagań jakie zostaną określone w warunkach przyłączenia do sieci elektroenergetycznej w zakresie jej zabezpieczenia przed zakłóceniami elektrycznymi powodowanymi przez instalacje lub sieci wchodzące w skład planowanej inwestycji, stosownie do przepisów rozporządzenia Ministra Gospodarki i Pracy z dnia 20 grudnia 2004r. warunków sprawie szczegółowych warunków przyłączenia podmiotów do sieci elektroenergetycznych, ruchu i eksploatacji tych sieci.

Dla planowanej inwestycji, zgodnie z zapisami art. 115 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r Prawo Ochrony Środowiska, poziom hałasu nie może przekraczać wartości podanych w tabeli 1 rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 29 lipca 2004r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

Planowana inwestycja nie może:

- wpłynąć na jakość powietrza i musi pozwolić na utrzymanie w nim poziomów substancji poniżej dopuszczalnych dla nich poziomów lub co najmniej na tych poziomach, które zostały ustalone w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 6 czerwca 2002 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów niektórych substancji w powietrzu, alarmowych poziomów niektórych substancji w powietrzu oraz marginesów tolerancji dla dopuszczalnych poziomów niektórych substancji,
- nie może pogorszyć standardów jakości gleby określonych w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002r. w sprawie standardów jakości gleby oraz standardów jakości ziemi,
- wprowadzać do powietrza, wody, gleby lub ziemi wibracji w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 20 kwietnia 2001r. Prawo Ochrony Środowiska.

2.3. Koncepcja

2.3.1. Założenia ogólnobudowlane

Budynki zaplanowano w konstrukcji tradycyjnej, posadowione na ławach fundamentowych. Ściany z pustaków ceramicznych, stropy gęstożebrowe lub żelbetowe monolityczne, dach dwuspadowy w konstrukcji drewnianej kryty dachówką ceramiczną w kolorze czerwonym. Schody wewnętrzne żelbetowe. Ściany zewnętrzne oblicowane płytkami klinkierowymi. Stolarka okienna PCV i aluminiowa. Stolarka drzwiowa zewnętrzna aluminiowa, przeszklona, wewnętrzna drewniana, płycinowa. Fasada szklana lokali użytkowych w konstrukcji aluminiowej.

Wszystkie instalacje nowoprojektowane, tj. wentylacja mechaniczna, instalacje elektryczna, oświetleniowa, gniazd wtykowych, wod-kan i centralnego ogrzewania.

2.3.2. Szczegółowe parametry Inwestycji

- zapotrzebowanie na wodę - 40 m³/dobę z miejskiej sieci wodociągowej
- zapotrzebowanie na energię elektryczną - moc przyłączeniowa 500 kW z miejskiej sieci energetycznej
- odprowadzanie ścieków sanitarnych i deszczowych do kanalizacji miejskiej biegnącej wzdłuż ulicy Rzeźniczej
- zaopatrzenie w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej
- dojazd na działkę z drogi publicznej na ul. Olczyka
- odpady gromadzone w wyznaczonych miejscach na działce i wywożone zgodnie z umową z zakładem komunalnym
- powierzchnia działki - 3680 m²
- maksymalna powierzchnia zabudowy - 2100 m²
- maksymalna kubatura - 21000 m³
- powierzchnia nawierzchni utwardzonych - 350 m²
- powierzchnia biologicznie czynna - 1230 m²
- maksymalna wysokość budynków - 19 m
- maksymalne wymiary pojedynczego budynku w części nadziemnej - 26x10 m
- liczba kondygnacji nadziemnych - 4
- liczba kondygnacji podziemnych - 1
- liczba budynków - 4
- minimalna liczba mieszkań na działce - 40
- maksymalna liczba mieszkań na działce - 48
- przewiduje się 44 lokale mieszkalne
- liczba miejsc postojowych w parkingach podziemnych - 56. Pozostałe miejsca postojowe wzdłuż ulicy Rzeźniczej i Olczyka
- liczba lokali użytkowych w parterach - 4
- powierzchnia użytkowa mieszkalna - 2678 m²
- minimalna powierzchnia mieszkania - 46 m²
- maksymalna powierzchnia mieszkania - 71 m²
- powierzchnia użytkowa lokali użytkowych - 408 m²

2.3.3. Wizualizacja pogładowa obiektów



3. WYMAGANIA ZAMAWIAJĄCEGO DO PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA ZAWARTE W KONCEPCJI

Dodatkowe wytyczne Inwestorskie i uwarunkowania związane z przyszłą budową i jej prowadzeniem:

- całość prac niezbędnych do wykonania zadania tj zarówno dokumentację techniczną jak i roboty budowlane należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- wszystkie prace muszą być wykonywane w sposób nie zakłócający warunków bytowych w sąsiadujących budynkach ze względu na lokalizację w samym centrum miasta
- w czasie budowy, wjazd i wyjazd na teren budowy, przewidzieć od strony ul. Akacyjnej
- ze względu na stan dróg publicznych transport budowlany nie może przekraczać obciążenia 10 ton/oś. Wymagane jest również bieżące usuwanie z jezdni wszelkich zanieczyszczeń spowodowanych ruchem samochodów budowy,
- wyroby budowlane stosowane w trakcie wykonywania robot budowlanych, muszą spełniać wymagania polskich przepisów, a Wykonawca będzie posiadał dokumenty potwierdzające, że zostały one wprowadzone do obrotu zgodnie z regulacjami ustawy o wyrobach budowlanych i posiadają wymagane parametry i certyfikaty, aprobaty lub atesty. Wyroby budowlane wytwarzane wg zasad określonych w dokumentacji projektowej lub specyfikacjach technicznych będą wymagały przeprowadzenia badań potwierdzających, że spełniają one oczekiwane parametry. Koszty przeprowadzenia tych badań obciążają Wykonawcę, a potrzeba tych badań i ich częstotliwość określa specyfikacja techniczna.
- instalacje w zakresie orurowania i oprzewodowania powinny zapewnić użytkowanie w okresie nie krótszym niż 50 lat, a osprzęt instalacyjny zapewniać sprawne funkcjonowanie w okresie co najmniej 20 lat,
- wykonawca powinien uwzględnić wszystkie koszty związane z realizacją prac niezbędnych do wykonania, w tym prace zabezpieczeniowe, porządkowe, systematyczny wywóz gruzu i odpadów budowlanych na koncesjonowane wysypisko odpadów wraz z udokumentowaniem tego wywozu.

3.1 Wymagania dotyczące przygotowania terenu budowy

Wykonawca winien opracować projekt zagospodarowania placu budowy i przedłożyć go do zatwierdzenia wyznaczonemu przez Zamawiającego Inspektorowi Nadzoru.

3.2 Wymagania dotyczące architektury

1. Rozwiązania architektoniczne nawiązują do istniejącej zabudowy, oraz porządku architektoniczno - przestrzennego otoczenia muszą być uzgodnione z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
2. Planowane rozwiązania architektoniczne uwzględniają uwarunkowania rachunku ekonomicznego i proporcji kosztów związanych z funkcją realizowanego zadania.
3. Zgodnie z koncepcją budynek zapewnia dostępność obiektu dla osób niepełnosprawnych,
4. Na etapie sporządzania projektu budowlanego należy uwzględnić wytyczne Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków

3.3 Wymagania dotyczące konstrukcji

Wszystkie elementy muszą spełniać wymagania odpowiedniej odporności ogniowej pod względem wymiarów oraz sposobu zabezpieczenia elementów przed wpływem wysokich temperatur.

3.4 Wymagania dotyczące wykończenia i rozwiązań materiałowych

Budowa budynku powinna być zaprojektowana w sposób nowoczesny, spełniający najnowsze trendy projektowania. Zastosowane materiały wykończeniowe muszą być nowoczesne, jednocześnie dostosowane do wymogów obiektu zabytkowego oraz spełniać wysokie wymagania techniczne, estetyczne i użytkowe a także powinny być odporne na zniszczenia.

Przy realizacji robot należy stosować wyłącznie wyroby, które zostały dopuszczone do obrotu oraz powszechnego lub jednostkowego stosowania w budownictwie. Wszystkie niezbędne elementy powinny być wykonane w standardzie i zgodnie z obowiązującymi normami.

3.5 Wymagania dotyczące instalacji

W koncepcji zakłada się wykonanie nowych instalacji w budynku. Instalacje przewidziane do wykonania jako nowe to:

- Instalacje wod-kan, grzewcze i wentylacyjne:

- instalacja wody zimnej i ciepłej
- instalacja hydrantowa
- instalacja kanalizacyjna
- instalacja grzewcza z sieci miejskiej
- instalacja odprowadzenia wód deszczowych

- Instalacje elektryczne:

- instalacje odgromowe i uziemienia,
- instalacje elektryczne:
- instalacje oświetleniowe zwykłe i ewakuacyjne,

Instalacje muszą spełniać wymogi ochrony p.poż.

3.7 Wymagania dotyczące zagospodarowania terenu

Wymagania wynikające z przepisów:

- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690, z późniejszymi zmianami) - do usytuowania budynków, dojazdów i miejsc postojowych dla samochodów osobowych, miejsc gromadzenia odpadów stałych, uzbrojenia technicznego działki i odprowadzenia wód powierzchniowych, studni, zbiorników bezodpływowych, zieleni i urządzeń rekreacyjnych oraz ogrodzeń należy stosować przepisy działu II „Zabudowa i zagospodarowanie działki budowlanej” z ewentualnym odstępstwem od nich, o którym mowa w art.9 ustawy z dnia 7 lipca Prawo Budowlane.
- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody Dz. U. Nr 92 z 2004 r. poz.8800:
 - prace ziemne oraz inne prace z wykorzystaniem sprzętu mechanicznego lub urządzeń technicznych, prowadzone w obrębie bryły korzeniowej drzew lub krzewów na terenach zieleni lub zadrzewieniach powinny być wykonywane w sposób najmniej szkodzący drzewom lub krzewom,
- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. o odpadach (Dz.U. Nr 62 z 2001 r. poz.628 z późniejszymi zmianami) - z masami ziemnymi lub skalnymi usuwanymi lub przemieszczanymi w związku z realizacją inwestycji oraz odpadami należy postępować w sposób określony w ustawie.

4. SPIS RYSUNKÓW

0. Plan Sytuacyjny	
1. Koncepcja – parking i parter	1:200
2. Koncepcja – 1. i 2. piętro	1:200
3. Koncepcja – poddasze i dach	1:200