

Na podstawie w/w ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących przedstawiono koncepcję urbanistyczno-architektoniczną w zakresie:

1) struktura funkcjonalna zabudowy – zgodnie z analizą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Racibórz:

- zabudowa mieszkaniowa niskiej intensywności – obiekty mieszkaniowe wielorodzinne do 5 mieszkań.

2) Układ urbanistyczny zespołu budynków wielorodzinnych o podstawowej funkcji mieszkaniowej o łącznej liczbie 40 lokali.

3) Teren podlegający opracowaniu posiada dostęp do drogi publicznej ul. Franciszka Siwonia. Zjazdy z drogi publicznej na działkę stanowią istniejące włączenia w sieć komunikacyjną.

Wewnętrzna komunikację w postaci drogi wewnętrznej.

Istniejąca sieć uzbrojenia terenu:

- instalacja wodociągowa na przedmiotowej działce w 100

- instalacja kanalizacji sanitarnej ul. Siwonia ks 300

- Instalacja kanalizacji deszczowej kd 150 – 300

- instalacja niskiego napięcia ulica Siwonia

4) Etapowanie – Przewidziano 1 etap proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu.

5) Powiązania przestrzenne planowanej inwestycji z terenami otaczającymi. -

Istniejący teren poprzez włączenie w sieć komunikacyjną posiada powiązanie z układem dróg w dzielnicy Ostróg. Ponadto położenie terenu leży w bliskiej odległości istniejących terenów mieszkaniowych /21.M2 (oznaczenie struktury przestrzennej Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego).

6) Zmiany w sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu:

- Zakres zmian dotyczy przekształcenia terenu z istniejących terenów pozostałych po byłej kotłowni (obecnie nieczynnej, stanowiący teren niezagospodarowany i nieużytkowany) na tereny mieszkaniowe wielorodzinne o niskiej intensywności.

Zmiany uzbrojenia terenu polegać będą na wykorzystaniu istniejącej infrastruktury na działce lub wykonaniu nowej i włączeniu w istniejącą strukturę sąsiadujących mediów zlokalizowanych na działkach miejskich.

Analiza powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu:

- **sieć wodociągowa** – wykonanie nowych przyłączy oddzielnie dla każdego budynku z istniejącej sieci zlokalizowanej od strony garaży dz. nr 30/2 (rozbudowa sieci na przedmiotowej działce) na podstawie uzgodnień i wydanych warunków przez ZwiK Racibórz.

- **sieć kanalizacyjna sanitarna** – wykonanie rozbudowy sieci kanalizacyjnej i włączenie do sieci ogólnomiejskiej. Wykonanie podłączeń osobno dla każdego budynku na podstawie uzgodnień i wydanych warunków przez ZwiK Racibórz.

- **sieć kanalizacyjna deszczowa** – wykonanie rozbudowy sieci kanalizacyjnej deszczowej i włączenie do sieci deszczowej ogólnomiejskiej. Odwodnienie połączy dachowych, podjazdów, drogi wewnętrznej i chodników na podstawie uzgodnień i wydanych warunków rozbudowy i przyłączenia sieci.

- **sieć energetyczna** – wykonanie przyłączy do każdego budynku zgodnie z wydanymi warunkami przez zakład energetyczny.

- **sieć ciepłownicza** – wykonanie podłączenia do istniejącej sieci ciepłowniczej (rozbudowa sieci ciepłowniczej od strony istniejących garaży na działce nr 30/2)

podłączenie każdego budynku do rozbudowanej sieci na podstawie wydanych warunków „PGNiG TERMIKA Energetyka Przemysłowa S.A.”

7) Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej:

-a) zapotrzebowanie na:

- wodę - 4,2 – 5,4 m³/na mieszkańca x miesiąc. Dla każdego mieszkania zaprojektować oddzielną instalację wodociągową.
- odprowadzenie ścieków – Ścieki z budynku będą odprowadzane do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej projektowanym przyłączem.
- energia elektryczna przyłączy dla każdego lokalu - 14,0 kW. Budynek będzie wyposażony w instalację: oświetleniową, instalację gniazd wtyczkowych, instalację odgromową, przeciwprzepięciową, ochrona przed porażaniem prądem elektrycznym, instalację domofonową, instalację telefoniczną, instalację antenową. Roczne zapotrzebowanie na energię elektryczną dla 1 mieszkania - 2500 [kWh/rok].
- zapotrzebowanie na energię cieplną – Podłączenie każdego budynku do sieciowego systemu ogrzewania na podstawie umowy z „PGNiG TERMIKA Energetyka Przemysłowa S.A.”

Wyposażenie każdego mieszkania w grzejniki, termostatyczne zawory grzejnikowe, odpowiednią wentylację, energooszczędną stolarkę okienną i drzwiową.

Roczne prognozowane zapotrzebowanie na energię użytkową:

- Roczne zapotrzebowanie na energię użytkową na potrzeby ogrzania i wentylacji $Q_{H+W} - 8000$ [kWh/rok]
- Roczne zapotrzebowanie na energię użytkową do przygotowania ciepłej wody $Q_{H+W} - 9000$ [kWh/rok]

Całkowite roczne zapotrzebowanie na energię użytkową $Q - 17000$ [kWh/rok]

- 4 mieszkania będą posiadały wydzielony garaż w budynku.
- 1 miejsce postojowe na każde mieszkanie.
- 18 miejsc postojowych w obrębie placu zabaw
- odbiór odpadów komunalnych na podstawie umowy z Przedsiębiorstwem Usług Komunalnych.

b) sposób zagospodarowania terenu i charakterystyka zabudowy:

Na przedmiotowej działce zaprojektowano:

- zespół ośmiu budynków wielorodzinnych dwukondygnacyjnych.
- drogę wewnętrzną
- chodniki wzdłuż drogi wewnętrznej
- miejsca postojowe przy budynkach oraz przy placu zabaw.
- plac zabaw w obrębie istniejącej zieleni
- zieleni niską i wysoką. Zaprojektowano zieleni niską w postaci nawierzchni trawiastych przy budynkach od strony południowej
- zachowanie zieleni wysokiej w obrębie placu zabaw.
- zaprojektowanie zieleni izolacyjnej od strony nasypu kolejowego.

Udział powierzchni biologicznie czynnej – 58%.

c) charakterystyczne parametry techniczne:

charakter budynku – budynek wielorodzinny o niskiej intensywności – 5 lokali.

2 kondygnacje nadziemne – lokale mieszkalne

1 kondygnacja podziemna – garaże, komórki lokatorskie, pomieszczenia techniczne.

wysokość budynku – 11,31 m

gabaryty budynku – 19,16m x 10,30m

powierzchnia zabudowy 1 budynku – 197,9 m² x 8 budynków = 1583,2 m²

powierzchnia użytkowa budynku (piwnice, parter, piętro) – 476,3 m² x 8 budynków = 3810,4m²

d) wpływ budynków na środowisko:

Projektowane budynki nie wpływają negatywnie na środowisko, będą one wykorzystywały nowoczesne technologie i materiały. Projektowana zabudowa

uwzględnia zarówno oddziaływania środowiskowe wynikające z procesów budowy jak i z ich wykorzystania w fazie eksploatacji. Zużycie energii, w szczególności na ogrzewanie pomieszczeń, podgrzewanie ciepłej wody użytkowej oraz na potrzeby urządzeń gospodarstwa domowego w projektowanej zabudowie będą korzystały z ekologicznych i nowoczesnych technologii.

8) Wskazania, w jakim zakresie planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

MPZP miasta Racibórz zakłada podstawowe przeznaczenie: Urządzenia infrastruktury technicznej z zakresu ciepłownictwa.

Zatem inwestycja nie uwzględnia przeznaczenia terenu o funkcji przeznaczonej dla infrastruktury technicznej z zakresu ciepłownictwa.

MPZP pozwala jedynie na zachowanie istniejącego zagospodarowania i wprowadzenie zieleni izolacyjnej.

9) Planowana inwestycja nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Racibórz.

W związku z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przeznaczeniem dominującym jest przemysł (nieruchomości i obiekty przemysłowe należące do tak zwanego przemysłu ciężkiego obejmującego: przemysł budowlany, przemysł chemiczny, przemysł elektromaszynowy, przemysł mineralny). Przeznaczenie dopuszczone - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i niskiej intensywności (nieruchomości i obiekty mieszkaniowe jednorodzinne, mieszkaniowe wielorodzinne do 5 mieszkań). Jednakże nie może stać się przeznaczeniem dominującym w granicach danego terenu. Warunek ten jest spełniony ponieważ teren 23/P1 po wprowadzeniu zabudowy mieszkaniowej nadal będzie w miał w przewadze przeznaczenie dominujące – czyli przemysł..

Obecnie na tym terenie nie występują zakazy lub ograniczenia oraz nie jest utworzony park kulturowy.

2.2 PROGRAM UŻYTKOWY

zakłada:

Budynek wielorodzinny – 5 mieszkań

- piwnica – 158,9 m²

- parter – 2 mieszkania o powierzchni - 71,2 m²

- piętro – 2 mieszkania o powierzchni – 57,4 m²
1 mieszkanie o powierzchni – 27,5 m²

Piwnice:

NR	NAZWA POMIESZCZENIA	POWIERZ. UŻYTKOWA [m ²]
0.1	Klatka schodowa	16,2
0.2	Garaż 1	21,0
0.3	Garaż 2	21,0
0.4	Garaż 3	21,0
0.5	Garaż 4	21,0
0.6	Komunikacja	21,9

0.7	Komórka lok.	5,7
0.8	Komórka lok.	7,3
0.9	Komórka lok.	5,4
0.10	Komórka lok.	5,4
0.11	Komórka lok.	7,3
0.12	Pom. tech	5,7
		RAZEM 159,1

Parter:

NR	NAZWA POMIESZCZENIA	POWIERZ. UŻYTKOWA [m ²]
1	Klatka schodowa	16,2
Mieszkanie 1		
1.1	Przedpokój	11,7
1.2	Kuchnia	10,3
1.3	Salon	20,2
1.4	Łazienka	6,8
1.5	Sypialnia	12,6
1.6	Pokój	9,7
		RAZEM 71,2
Mieszkanie 2		
1.7	Przedpokój	11,7
1.8	Kuchnia	10,3
1.9	Salon	20,2
1.10	Łazienka	6,8
1.11	Sypialnia	12,6
1.12	Pokój	9,7
		RAZEM 71,2

Piętro:

NR	NAZWA POMIESZCZENIA	POWIERZ. UŻYTKOWA [m ²]
2	Klatka schodowa	16,2
Mieszkanie 3		
2.1	Przedpokój	11,8
2.2	Salon	16,5
2.3	Kuchnia	6,8
2.4	Sypialnia	12,6
2.5	Łazienka	9,7
		RAZEM 57,4
Mieszkanie 4		
2.6	Przedpokój	3,9
2.7	Salon/kuchnia	11,3
2.8	Łazienka	4,2
2.9	Pokój	8,1
		RAZEM 27,5

Mieszkanie 5		
2.10	Przedpokój	11,8
2.11	Salon	16,5
2.12	Kuchnia	6,8
2.13	Sypialnia	12,6
2.14	Łazienka	9,7
		RAZEM 57,4

POWIERZCHNIA ZABUDOWY – PROJEKTOWANA	197,9 m²
PROJEKTOWANA POWIERZCHNIA UŻYTKOWA	284,7 m²
WYSOKOŚĆ BUDYNKU	11,30 m

2.2 ROZWIĄZANIA ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANE

2.2.1 LOKALIZACJA

Projektowane budynki na planie prostokąta usytuowane na działce nr 35/14. Wjazd od ulicy Siwonia poprzez istniejące zjazdy. Wejście do budynku od strony północno-zachodniej.

2.2.1 FORMA

Bryła budynków z salą usytuowana prostopadle do ulicy Siwonia, równolegle do ulicy Nad Koleją. Rzut budynku na planie prostokąta, nakryty dachem dwuspadowym. Budynek zaprojektowano jako piętrowy z poddaszem nieużytkowym. Kąt nachylenia połaci 45°. Projektowany budynek zaprojektowano jako parterowy z poddaszem nieużytkowym.

Projektowany obiekt będzie wykonany w technologii tradycyjnej tj. ceramika, drewno, kamień itp.

2.2.2 FUNKCJA

Budynek będzie pełnić funkcję budynku wielorodzinnego z max. 5 mieszkań. Zaprojektowano dla 4 mieszkań garaż w kondygnacji piwnic.

3. ELEMENTY BUDYNKU

3.1 FUNDAMENTY

Ławy żelbetowe,

3.2 ŚCIANY

Ściany fundamentowe gr.36 cm - z bloczków betonowych gr.24 cm na zaprawie cem.-wap., ocieplone styropianem ekstrudowanym, gr.15cm;

Ściany zewnętrzne parteru gr. 44 cm - bloczki ceramiki betonu komórkowego gr. 24cm ocieplone styropianem gr. 20 cm.

3.3 NADPROŻA OKIENNE I DRZWIOWE

Nadproża prefabrykowane, żelbetowe wylewane na budowie

3.4 WIEŃCE ŻELBETOWE

Monolityczne, wykonywane na budowie.

3.5 KONSTRUKCJA DACHU

Dach budynku zaprojektowano jako dwuspadowy o nachyleniu połaci – do 45 stopni
Pokrycie dachu – dachówka ceramiczna płaska.

Konstrukcja dachu: dach płatwiowo – krokwiowy oparty na murłatach i płatwiach lub kratownice drewniane.

3.6 KOMINY

W budynku zaprojektowano kominy systemowe rury typu spiro obudowane płytami gk.

4. ROZWIĄZANIA MATERIAŁOWE POZOSTAŁYCH ELEMENTÓW BUDYNKU

4.1 TYNKI

tynki wewnętrzne - tynki gipsowe, w pomieszczeniach „mokrych” cem-wap.

tynki zewnętrzne - na styropianie tynki cienkowarstwowe malowane farbą silikonową.

4.2 PODŁOGI I POSADZKI

Płytki gresowe/ panele podłogowe

4.3 STOLARKA OKIENNA ZEWNĘTRZNA

Okna PCV (wkład szybowy $U=0,9 \text{ W/m}^2\text{K}$)

4.4 STOLARKA DRZWIOWA ZEWNĘTRZNA

Drzwi zewnętrzne aluminiowe lub drewniane.

4.5 STOLARKA DRZWIOWA WEWNĘTRZNA

Drzwi wewnętrzne typowe płycinowe. W pomieszczeniach sanitarnych drzwi z otworem nawiewnym o przekroju min.220 cm².

4.6 ROBOTY BLACHARSKIE I ODWODNIENIE

Obróbki blacharskie z blachy ocynkowanej powlekanej, gr. 0,05 cm.

Rynny i rury spustowe PVC.

4.7 WENTYLACJA

W budynku przewidziano wentylację grawitacyjną.

4.8 KOLORYSTYKA ELEWACJI I ZASTOSOWANE MATERIAŁY WYKOŃCZENIOWE

- **ściany zewnętrzne** - tynki cienkowarstwowe malowane farbą silikonową.

- **dach** – dachówka ceramiczna

- **rynny i rury spustowe** – tytan/cynk w kolorze szarym.

- **obróbki blacharskie** - blacha ocynkowana powlekana w kolorze szarym RAL 7045

- **parapety zewnętrzne** – z blachy ocynkowanej, powlekane.

Kolorystyka:

Ściany główne w odcieniach szarości.

Elementy podkreślające wejście oraz kwatery pod oknami okładzina z płytek gresowych imitujące drewno lub łupek.
Obróbki blacharskie – kolor RAL 7045
Stolarka okienna – kolor szary

4.9. PARAPETY

Parapety zewnętrzne - z blachy ocynkowanej, powlekane.
Parapety wewn. PVC lub konglomerat gr. 3 cm

6. INSTALACJE

Instalacje sanitarne:

- Wykonanie instalacji wody od głównej sieci wodociągowej zlokalizowanej (zgodnie z wydanymi warunkami technicznymi).
- Wykonanie instalacji kanalizacji sanitarnej do planowanej ogólnospławnej kanalizacji sanitarnej (zgodnie z wydanymi warunkami technicznymi).
- Wykonanie instalacji deszczowej budynku. Wody opadowe z dachów oraz z terenów utwardzonych do istniejącego systemu kanalizacji deszczowej (zgodnie z wydanymi warunkami technicznymi).

Instalacja ogrzewania:

- Wykonanie instalacji ogrzewania poprzez podłączenie do istniejącej sieci ciepłowniczej miejskiej.

Instalacje elektryczne:

- Wykonanie złącza przyłączeniowego zlokalizowanego w granicy działki (zgodnie z wydanymi warunkami technicznymi).
- Wykonanie tablicy rozdzielczej do każdego lokalu
- Wykonanie nowej instalacji gniazd wtykowych 230V
- Wykonanie oświetlenia
- Wykonanie ochrony przepięciowej
- Wykonanie instalacji odgromowej
- Wykonanie instalacji teletechnicznej (instalacja telefoniczną, internetową, TV).
- Wykonanie instalacji alarmowej / monitoring.

7. ZAGOSPODAROWANIE TERENU

- Wykonanie utwardzenia wokół terenu.
- Wykonanie miejsc postojowych, dojeżdż, dojazdów
- Wykonanie zjazdu z działki
- Wykonanie nasadzeń.
- Wykonanie placu zabaw.
- Ogrodzenie terenu.

Zmiany w dotychczasowym zagospodarowaniu i uzbrojenia terenu:

Wszelkie zmiany bez zgody autora projektu są niedopuszczone i chronione ustawowo /DZ. U. Nr 24, poz. 83 z dnia 04. 02. 1994 r./

opracował:

mgr inż. arch. Bernard Łopacz

ARCHITEKT
Bernard Łopacz
opr. bud. nr 171/91/Op