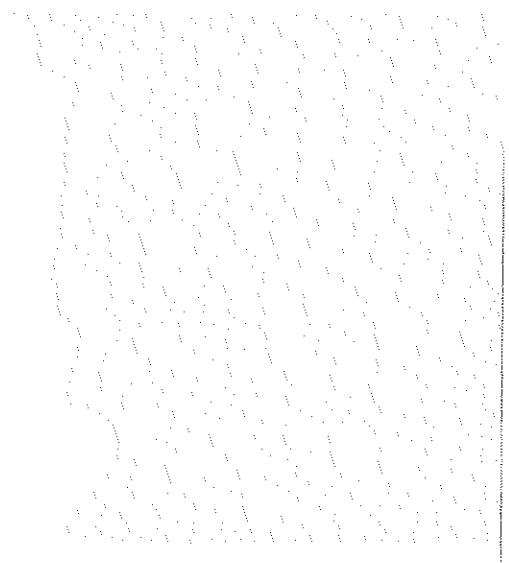



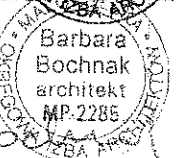


KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA



Nazwa elementu projektu budowlanego	PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI		
Nazwa zamierzenia budowlanego	Zmiana sposobu użytkowania i przebudowa istniejącego budynku usługowego na budynek mieszkalny wielorodzinny wraz z przebudową i rozbudową infrastruktury technicznej (w tym istniejącego budynku trafo) oraz utwardzeniem placu w celu utworzenia 146 miejsc postojowych oraz 4 miejsc postojowych dla niepełnosprawnych na nieruchomości przy ul. Łącznej 37, Dąbrowa Górnicza nr działki 2826, obręb Dąbrowa Górnicza II.		
Adres obiektu budowlanego	Łączna 37, 41-300 Dąbrowa Górnicza		
Kategoria obiektu budowlanego	XIII		
- nazwa jednostki ewidencyjnej, - nazwa i numer obrębu ewidencyjnego, - numery działek ewidencyjnych, na których obiekt jest usytuowany	Jednostka: Dąbrowa Górnicza obręb: Dąbrowa Górnicza II działka nr: 2826		
Imię i nazwisko lub nazwa inwestora, adres inwestora	REDMOUNT PARTNERS Sp. z o.o., NIP 6342753881 REGON 241649610 KRS 0000361761 Ul. Marcina 11 40-854, Katowice		

Zakres opracowania	Pełniona funkcja projektowa	Imię i nazwisko, specjalność i numer uprawnień budowlanych	Data opracowania	Podpis
ARCHITEKTURA ZAGOSPODAROWANIE	Projektant spec. uprawnień numer upr.	mgr inż. arch. Jan Bochnak WP-OIA/OKK/Upb/43/2011 MP-1888	03/2022	 
ARCHITEKTURA ZAGOSPODAROWANIE	Sprawdzający spec. uprawnień numer upr.	mgr inż. arch. Barbara Bochnak WP-OIA/OKK/UpB/9/2008 MP-2285	03/2022	 

SPIS ZAWARTOŚCI :

I. CZĘŚĆ OPISOWA

1. Struktura funkcjonalna zabudowy i zagospodarowania terenu, w szczególności określenie podstawowych funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu.....	3
2. Układ urbanistyczny zespołów zabudowy i kompozycji architektonicznej obiektów o funkcji podstawowej.....	3-5
3. Przebieg głównych elementów sieci uzbrojenia terenu oraz dróg publicznych i wewnętrznych niezbędnych dla obsługi proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu.....	6-7
4. Etap realizacji proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu.....	7
5. Powiązanie przestrzenne planowanej inwestycji z terenami otaczającymi	7-8

II. 2. CZĘŚĆ RYSUNKOWA

S101 - PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU - SKALA 1:500.....	10
EX201 – Rzut suterenu – stan istniejący.....	11
EX202 – Rzut parteru – stan istniejący.....	12
EX203 – Rzut kondygnacji powtarzalnej – stan istniejący.....	13
EX204 – Rzut dachu – stan istniejący.....	14
EX301 – Elewacja wschodnia – stan istniejący.....	15
EX302 – Elewacja zachodnia – stan istniejący.....	16
EX303 – Elewacja północna i południowa – stan istniejący.....	17
EX401 – Przekroje A-A, B-B, C-C – stan istniejący.....	18
GA201 – Rzut suterenu – stan projektowany.....	19
GA202 – Rzut parteru – stan projektowany.....	20
GA203 – Rzut kondygnacji powtarzalnej – stan projektowany.....	21
GE301 – Elewacja wschodnia - stan projektowany.....	22
GE302 – Elewacja zachodnia - stan projektowany.....	23
GE303 – Elewacja północna i południowa - stan projektowany.....	24
GS401 – Przekroje A-A, B-B, C-C – stan projektowany.....	25
W001 - Wizualizacja architektoniczno-urbanistyczna 01.....	26
W002 - Wizualizacja architektoniczno-urbanistyczna 02.....	27
W003 - Wizualizacja architektoniczno-urbanistyczna 03.....	28
W004 - Wizualizacja architektoniczna.....	29

I. KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA

1. STRUKTURA FUNKcjONALNA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU, W SZCZEGÓLNOŚCI OKREŚLENIE PODSTAWOWYCH FUNKCJI ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Przedmiotem zamierzenia budowlanego jest: zmiana sposobu użytkowania i przebudowa istniejącego budynku usługowego na budynek mieszkalny wielorodzinny wraz z przebudową i rozbudową infrastruktury technicznej (w tym istniejącego budynku trafo) oraz utwardzeniem placu w celu budowy parkingu na nieruchomości przy ul. Łącznej 37, Dąbrowa Górnicza nr działki 2826, obręb Dąbrowa Górnicza II.

nr księgi wieczystej KA1D/00012224/8

Podstawę sporządzenia niniejszego opracowania stanowią:

- Zlecenie inwestora – REDMOUNT PARTNERS Sp. z o.o., NIP 6342753881, REGON 241649610, KRS 0000361761, Ul. Marcina 11 40-854, Katowice,
- Obowiązujące normy i przepisy budowlane,
- Wizja lokalna w terenie inwestycji,
- Ustawa o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących

Kategoria XIII – pozostałe budynki mieszkalne. Przewiduje się zmianę funkcji obiektu usługowego na budynek mieszkalny wielorodzinny.

2. UKŁAD URBANISTYCZNY ZESPOŁÓW ZABUDOWY I KOMPOZYCJI ARCHITEKTONICZNEJ O FUNKCJI PODSTAWOWEJ

Inwestycja zlokalizowana jest w Dąbrowie Górniczej, przy ul. Łącznej, nr działki 2826, obręb Dąbrowa Górnicza II, jednostka ewidencyjna Dąbrowa Górnicza. Na działce znajduje się budynek istniejący o charakterze biurowo- usługowym oraz stacja Trafo.

Działka nr 2826 graniczy z działką o numerze 2828 , pokrytą terenem zielonym, częściowo utwardzoną asfaltem z zabudową użyteczności publicznej, zielenią wysoką i niską trawiastą; działką nr 2864 na zachodzie, pokrytą terenem zielonym, częściowo utwardzoną asfaltem z zabudową użyteczności publicznej, zielenią wysoką i niską trawiastą; Obszar działki porośnięty jest niską zielenią oraz drzewami wysokimi; działką nr 2876 na północnym zachodzie, częściowo utwardzoną asfaltem z zabudową mieszkalną i użyteczności publicznej, zielenią wysoką i niską trawiastą;

Istniejący budynek wybudowano na cele zapotrzebowania Huty Katowice w latach 70. Budynek składa się z pięciu kondygnacji nadziemnych i jednej przyziemnej, posiada dwie klatki schodowe. Konstrukcja stalowo-żelbetowa. Stropy żelbetowe wykonane z prefabrykowanych płyt żelbetowych opartych na podciągach. Izolację wodochronną dachu stanowi papa. Elewację obiektu stanowi konstrukcja stalowa wypełniona przeszkleniem w kolorach niebieskich i zielonych. Do budynku prowadzą zewnętrzne schody. Teren wokół budynku częściowo utwardzony. Zasadnicza część zabudowy rozmieszczona jest głównie we wschodniej części terenu, jest dość dużo wolnego terenu co stwarza realną możliwość zlokalizowania tam stosunkowo dużego programu rozbudowy. Wskazany teren nie jest płaski, od północnego wschodu do południowej granicy działki znajduje się skarpa o wysokości ok. 1-2m.

Do budynku prowadzą dwa wejścia: od strony wschodniej z poziomu parteru oraz od strony zachodniej z poziomu suterenu. Wejście od strony wschodniej służy jako główny hall wejściowy, zaakcentowano je podcięciem w bryle budynku, zostały tam zlokalizowane windy oraz klatka schodowa. Drugie wejście prowadzi do mieszkań umieszczonych w suterenie oraz do drugiej klatki schodowej. Mieszkania na poziomie suterenu mają dostęp do własnych ogródków.

Na wschodniej i zachodniej elewacji zastosowano nieregularny układ okien. Wszystkie ściany zewnętrzne wykończono cegłą klinkierową w odcieniach szarości.

*Rysunki stanowią koncepcję projektową i mogą nie zawierać wszystkich elementów instalacyjnych oraz rozwiązań konstrukcyjnych.

CHARAKTERYSTYCZNE PARAMETRY OBIEKTU BUDOWLANEGO

kubatura (brutto): 22 695,05 m³

zestawienie powierzchni:

powierzchnia zabudowy 1 063 m²

powierzchnia całkowita 6378 m²

powierzchnia użytkowa 4601 m²

wysokość budynku mierzona od poziomu najniższego położonego wejścia do górnej powierzchni

najwyższego położonego stropu: 21,35 m

długość elewacji bocznej: 13,38 m

szerokość elewacji frontowej: 73,28 m

liczba kondygnacji: 6 (w tym suterena)

Powierzchnie określone zostały zgodnie z zasadami zawartymi w Polskiej Normie PN-ISO 9836: 1997, dotyczącej określania i obliczania wskaźników powierzchniowych i kubaturowych.

LICZBA LOKALI MIESZKALNYCH I UŻYTKOWYCH

Zestawienie powierzchni użytkowej suterenu

Nr	Nazwa	Pow. użytkowa [m ²]
0.01	Klatka schodowa I	19
0.02	Korytarz	66
0.03	M1-1	44
0.04	M1-2	44
0.05	M1-3	44
0.06	M1-4	44
0.07	M1-5	44
0.08	M1-6	44
0.09	M1-7	44
0.10	M1-8	44
0.11	Klatka schodowa II	35
0.12	Korytarz	56
0.13	Wymiennikownia	29
0.14	Pom. techniczne 3	28
0.15	Komórki lokatorskie	170
0.16	Pom. techniczne 2	30
0.17	Pom. techniczne	30
Razem		816 m ²

Zestawienie powierzchni użytkowej parteru

Nr	Nazwa	Pow. użytkowa [m ²]
1.01	Klatka schodowa I	24
1.02	Hall	48
1.03	Korytarz	47
1.04	M2-1	44
1.05	M2-2	44
1.06	M2-3	44

1.07	M2-4	44
1.08	M2-5	44
1.09	M2-6	44
1.10	M2-7	44
1.11	M2-8	44
1.12	Pom. techniczne	20
1.13	Klatka schodowa II	18
1.14	M3-1	28
1.15	M3-2	28
1.16	M3-3	28
1.17	M3-4	28
1.18	M3-5	28
1.19	M3-6	28
1.20	M3-7	28
1.21	M3-8	28
1.22	M3-9	28
Razem		761 m ²

Zestawienie powierzchni użytkowej kondygnacji powtarzalnej (x4)

Nr	Nazwa	Pow. użytkowa [m ²]
2.01	Klatka schodowa I	16
2.02	Korytarz	71
2.03	M2-1	44
2.04	M2-2	44
2.05	M2-3	44
2.06	M2-4	44
2.07	M2-5	44
2.08	M2-6	44
2.09	M2-7	44
2.10	M2-8	44
2.11	Pom. techniczne	20
2.12	Klatka schodowa II	17
2.13	M3-1	29
2.14	M3-2	28
2.15	M3-3	28
2.16	M3-4	28
2.17	M3-5	28
2.18	M3-6	28
2.19	M3-7	28
2.20	M3-8	28
2.21	M3-9	28
2.22	M3-10	27
Razem		756 m ²

Razem pow. użytkowa: 4601 m²

Na poziomie suterenu znajduje się 8 mieszkań z ogródkami dostępnymi z tego samego poziomu.

W projektowanym budynku przewidziano mieszkania dostępne z poziomu suterenu, a także przewidziano windę umożliwiającą poruszanie się osobom niepełnosprawnym.

3. PRZEBIEG GŁÓWNYCH ELEMENTÓW SIECI UZBROJENIA TERENU ORAZ DRÓG PUBLICZNYCH I WEWNĘTRZNYCH NIEZBĘDNYCH DLA OBSŁUGI PROPONOWANEJ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) instalacje elektryczne wewnętrzne i zewnętrzne

- **Zasilanie**

Zaopatrzenie obiektu w energię elektryczną odbywać się będzie ze złącza kablowego, z którego wyprowadzona zostanie główna linia zasilająca do obiektu. Linia ta zasili rozdzielnicę główną RG budynku, zlokalizowaną w wydzielonym pomieszczeniu technicznym. Z rozdzielniczy głównej zostaną wyprowadzone linie zasilające do podrozdzielnic zlokalizowanych w budynku.

- **Przeciwpowarowy wyłącznik prądu**

Budynek zostanie wyposażony w przeciwpowarowy wyłącznik prądu. Przycisk sterujący PWP zostanie zlokalizowany przy wejściu głównym do obiektu. Uruchomienie przycisku PWP – poprzez zbitcie szybki – wyłączy napięcie w całym obiekcie za wyjątkiem elementów wymagających pracy w czasie pożaru. Elementem wykonawczym przeciwpowarowego wyłącznika prądu będzie aparat elektryczny typu rozłącznik, wyposażony w cewkę wzrostową, sterowaną ręcznym przyciskiem sterującym.

- **Oświetlenie**

W obiekcie projektuje się oświetlenie podstawowe oprawami LED zgodnie z wymaganiami PN-EN12464 odnośnie komfortu użytkowników oraz wydajności energetycznej.

- **Oświetlenie awaryjne**

Do zapewnienia oświetlenia na wypadek awarii zasilania projektuje się oświetlenie awaryjne na oprawach oświetlenia awaryjnego o autonomii min. 1h, rozmieszczone w strefach komunikacyjnych i innych. Niezależnie od oświetlenia awaryjnego (pełniącego w określonych, krytycznych sytuacjach również funkcję ewakuacyjną), na drogach ewakuacyjnych i nad wyjściami będą rozmieszczone oprawy typowo kierunkowe, zaopatrzone w odpowiednie piktogramy i moduły pracy awaryjnej o autonomii min. 1h. Oświetlenie to będzie się uruchamiać samoczynnie każdorazowo po zaniku napięcia zasilającego w obwodach oświetleniowych.

- **Oświetlenie zewnętrzne**

Do oświetlenia terenu zewnętrznego projektuje się oprawy LED montowane na słupach oświetleniowych. Oprawy na słupach będą zasilane liniami kablowymi.

- **Zewnętrzne linie zasilające**

Linie zasilające należy ułożyć w ziemi na głębokości co najmniej 0,7 m pomiędzy dwiema warstwami piasku o grubości 0,1 m, dopuszcza się układanie linii zasilających oświetlenie zewnętrzne na głębokości 0,5m. Nad kablem w odl. 0,25 m ułożyć folię kalandrową koloru niebieskiego o szer. min. 0,2 m. W miejscach skrzyżowań z innymi instalacjami, w miejscach narażenia na uszkodzenie kabel należy układać w rurach dostosowanych do średnicy kabla. W przejściach pod drogami kabel należy ułożyć na głębokości 0,7m w rurze osłonowej SRS. Na kable założyć oznaczniki (opaski kablowe) z trwałego tworzywa, na których podać rok budowy, relację przebiegu linii oraz znak użytkownika. Całość prac wykonać zgodnie z PN-76/E-05125 oraz N SEP-E-004: Elektroenergetyczne i sygnalizacyjne linie kablowe.

b) instalacja kanalizacji

Odbiornikiem ścieków sanitarnych z budynku będzie projektowany kanał kanalizacji sanitarnej. Wszystkie piony i podejścia projektuje się z rur i kształtek wykonanych z PP. Piony kanalizacji sanitarnej będą prowadzone w wydzielonych szachtach instalacyjnych. Wentylacja kanalizacji poprzez rury wywiewne wyprowadzone nad dach.

c) instalacja wodna, c.o., c.w.u i wód opadowych wewnętrzna i zewnętrzna

Instalację wodną cwu zaprojektowano z rur PE-RT pracujących pod jednoczesnym wpływem ciśnienia i

temperatury na poziomie, odpowiednio 10bar i 95°C. projektowany system łączony będzie poprzez zaciskanie z zastosowaniem kształtek i złączy zapracowanych wykonanych z niklowanego mosiądzu.

Odprowadzenie wód opadowych z połaci dachowych poprzez system podciśnieniowy Instalacje odwodnienia z rynien prowadzoną wewnątrz budynku należy wykonać w systemie rur i kształtek Geberit PE-HD. Do montażu stosować wyłącznie rury odpuszczane o sztywności obwodowej $SN \geq 4 \text{ kN/m}^2$.

Projektowaną instalację prowadzoną w posadzce zaprojektowano z rur wielowarstwowych zaciskanych. Ogrzewanie zrealizowano w oparciu o grzejniki płytowe z elementami konwekcyjnymi z wbudowanymi zaworami termostatycznymi, grzejniki łazienkowe wyposażać w grzałkę elektryczną. Wszystkie grzejniki należy wyposażać w głowice termostatyczne. Temperatura wody zasilającej dla potrzeb C.O. wynosi 70/50°C.

d) instalacja hydrantowa

Instalacje wody hydrantowej należy wykonać z rur stalowych podwójnie ocynkowanych łączonych za pomocą kształtek gwintowanych, uszczelnionych teflonem, pakułami lub pastami uszczelniającymi. Hydranty i szafki hydrantowe z węzłami półsztywnymi o długości 30m i zasięgu strugi 3,0m, wyposażone w gaśnice, lokalizacja wg części rysunkowej. Zawory hydrantowe zlokalizowane powinny być na wysokości $1,35 \pm 0,1\text{m}$.

e) drogi publiczne i wewnętrzne niezbędne dla obsługi proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu

Działka objęta wnioskiem posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej poprzez istniejący zjazd. Na działce w ramach opracowania przewiduje się drogi wewnętrzne obsługujące komunikacyjnie projektowany parking.

4. ETAP REALIZACJI PROPONOWANEJ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

NIE PRZEWIDUJE SIĘ ETAPOWANIA REALIZACJI PROPONOWANEJ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU. PROPONOWANA ZABUDOWA I ZAGOSPODAROWANIE TERENU BĘDĄ POWIĄZANE PRZESTRZENNIE Z TERENAMI OTACZAJĄCYMI. DOCELOWA FUNKCJA MIESZKANIOWA NIE ZABURZY ŁADU PRZESTRZENNEGO.

5. POWIĄZANIE PRZESTRZENNE PLANOWANEJ INWESTYCJI Z TERENAMI OTACZAJĄCYMI

Planowana przebudowa budynku nie wpływa negatywnie na jego powiązanie przestrzenne z terenami otaczającymi.

Zmiana sposobu użytkowania na budynek mieszkalny wielorodzinny komponuje się z funkcją sąsiadujących budynków, które pełnią funkcje mieszkalno-usługowe.

Obiekt jest powiązany przestrzennie z otaczającymi go terenami dzięki dostępności dróg i chodników. Jego elewacje, bryła, zagospodarowanie terenu oraz znajdująca się na działce zieleń współgrają z sąsiadującymi budynkami i tworzą wspólną całość.

WPŁYW NA SĄSIEDZTWO OBSZARU ODDZIAŁYWANIA PRZEZ BUDYNEK PROJEKTOWANY

Odległości projektowanej zabudowy (na dz. nr 2826) od granic działek sąsiadujących:

działka nr 2864 od strony zachodniej- odległość do granicy działki - 53,65m

działka nr 2876 od strony zachodniej- odległość do granicy działki - 28,21m
 działka nr 2828 od strony północnej - odległość do granicy działki - 3,08 m
 działka nr 2825 od strony wschodniej - odległość do granicy działki – 8,79 m
 działka nr 2825 od strony południowej - odległość do granicy działki – 10,55 m

ODDZIAŁYWANIE OBIEKTU KUBATUROWEGO W ZAKRESIE BRYŁY(FORMY), KTÓRE DOTYCZY:

- przesłaniania**

Zjawisko przesłaniania analizuje się na podstawie §13.1. rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Analiza spełnienia minimalnych wymagań w zakresie przesłaniania, jest niezbędna zarówno w odniesieniu do terenów zabudowanych jak i niezabudowanych.

Przesłanianie w relacji do zabudowy na sąsiednich działkach budowlanych	§13 ust. 1 pkt 1a - Warunki Techniczne	projekt
wschodnia	nie występuje	bez zmian, nie występuje
północna	nie występuje	bez zmian, nie występuje
zachodnia	nie występuje	bez zmian, nie występuje
południowa	nie występuje	bez zmian, nie występuje

- zacieniania**

Zjawisko zacieniania reguluje §60 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Zacienianie w relacji do zabudowy na sąsiednich działkach budowlanych	§60 - Warunki Techniczne	projekt
wschodnia	nie występuje	bez zmian, nie występuje
północna	nie występuje	bez zmian, nie występuje
zachodnia	nie występuje	bez zmian, nie występuje
południowa	nie występuje	bez zmian, nie występuje

Na opracowywanym terenie znajduje się niska zieleń trawiasta, średnia oraz wysoka. Drzewa kolidujące z przedmiotową inwestycją, przeznaczone do wycinki, wymagają uzyskania odpowiednich zezwoleń, uzyskanie zezwoleń należy do zakresu Generalnego Wykonawcy. Na czas realizacji inwestycji należy zabezpieczyć narażoną na uszkodzenia zieleń istniejącą.

Droga jest dostępna od strony południowej działki.

Plac od strony zachodniej przed wejściem do budynku pełni funkcje parkingu, znajduje się na nim droga pożarowa. Dookoła parkingu przewidziano zieleń niską i średniowysoką. Lokalizacja drogi ppoż według załącznika graficznego S101 – Projekt zagospodarowania terenu.

