

Zamawiający:	GMINA BYTOM UL. PARKOWA 2 41-902 BYTOM
Temat:	KONCEPCJA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU I PROGRAMOWO-PRZESTRZENNA KONCEPCJA ARCHITEKTONICZNA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ TBS PRZY UL. KARPACKIEJ W BYTOMIU
Wykonawca:	Pracownia Projektowa Alina i Andrzej Grzybowski – Architekci. Al. Wojciecha Korfantego 58/3, 40-161 Katowice
Zespół autorów:	dr inż. arch. Andrzej Grzybowski - główny projektant nr upr. 609/81, ŚI OIA nr SL 0061 współpraca: mgr inż. arch. Alina Borowczak - Grzybowska Anna Plewako
	Prawa autorskie zastrzeżone
	Dalsze opracowanie projektu możliwe pod nadzorem autorskim Katowice - Bytom, czerwiec 2007

KONCEPCJA
PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU
I PROGRAMOWO-PRZESTRZENNA KONCEPCJA ARCHITEKTONICZNA
ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ TBS PRZY UL. KARPACKIEJ W BYTOMIU.

OPIS PROJEKTU

Spis treści.

1. Podstawa opracowania.
2. Lokalizacja.
3. Opis koncepcji planu zagospodarowania terenu.
4. Opis koncepcji architektonicznej zabudowy mieszkaniowej.
5. Opis koncepcji konstrukcyjnej i materiałowej.
6. Instalacje techniczne.
7. Struktura mieszkań - zestawienie tabelaryczne.
8. Zestawienie rysunków części graficznej.

1. PODSTAWA OPRACOWANIA.

Podstawą opracowania jest umowa Nr AR 222-6/2007 pomiędzy Gminą Bytom a Pracownią Projektową Alina i Andrzej Grzybowski - Architekci w Katowicach.

Projekt zagospodarowania terenu oraz koncepcję projektową wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej wykonano dla potrzeb powołanego w Bytomiu Towarzystwa Budownictwa Społecznego.

Założenia programowe oraz przestrzenne rozwiązania uzgodniono z przedstawicielami Zamawiającego: P. Marianem Maciejczykiem – Zastępcą Prezydenta Miasta Bytom, P. Wiesławą Bucholc - Naczelnikiem Wydziału Realizacji Inwestycji i Remontów oraz P. Jackiem Tyńskim reprezentującym TBS w Bytomiu.

2. LOKALIZACJA.

Planowana inwestycja – zespół wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej zlokalizowana jest na działce nr 1338/9 przy ul. Karpackiej w bytomskiej dzielnicy Szombierki. Działka jest własnością Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym

Gminy Bytom. Jej powierzchnia wynosi 1,1470ha. Jest niezabudowana, w części zadrzewiona. Teren opracowania jest płaski o pochyleniach nieprzekraczających 1,5%. Wjazd na działkę możliwy jest od stycznej do niej ulicy Karpackiej będącej drogą dzielnicową - dojazdową.

W sąsiedztwie działki przebiegają sieci energetyczne i uzbrojenia podziemnego umożliwiające obsługę i zaopatrzenie projektowanej zabudowy w niezbędne media.

Działka nie jest objęta ochroną konserwatorską ze względu na wartości kultury lub przyrody. W obszarze opracowania występują wpływy eksploatacji górniczej nie wykluczają one jednak możliwości zabudowy.

W otoczeniu działki występuje zróżnicowana zabudowa - głównie mieszkaniowa. Od strony południowo-wschodniej, po przeciwnej stronie ulicy Karpackiej, znajduje się szereg wolnostojących domów jednorodzinnych ze stromymi, dwuspadowymi dachami. Od strony południowo-zachodniej sąsiaduje osiedle budynków mieszkaniowych wielorodzinnych o wys. V kondygnacji, a od strony północno-wschodniej bloki mieszkaniowe XI-kondygnacyjne. Od strony północno-wschodniej znajduje się szereg garaży i budynek II-kondygnacyjny użytkowany obecnie na cele administracyjno-produkcyjne. Za budynkiem tym znajduje się zespół zabudowań szkolnych.

3. KONCEPCJA PLANU ZAGOSPODAROWANIA TERENU.

3.1. Rodzaje budynków i ich rozmieszczenie na działce.

Teren opracowania ma kształt zbliżony do prostokąta o wymiarach około 80 m x 120 m. Na terenie tym zaprojektowano zabudowę mieszkaniową wielorodzinną składającą się z czterech segmentów mogących stanowić oddzielne zadania inwestycyjne:

- **budynek A - galeriowy** o wysokości V kondygnacji, usytuowany równolegle do ul. Karpackiej,
- **budynki B i C - klatkowe** o wys. IV kondygnacji, sześciu sekcjach (w tym pięć sekcji powtarzalnych i sekcja narożna),
- **budynek D - punktowy** o wys. VII kondygnacji.

Budynki galeriowy i klatkowe - A, B, C ułożone są w planie w formie litery „U” z wewnętrznym dziedzińcem rekreacyjnym. Od strony północno-wschodniej zamyka go wolnostojący budynek punktowy D.

W wariantcie 2 planu zagospodarowania możliwe jest oddzielenie budynków klatkowych C i D od budynku galeriowego A przez usunięcie jednej sekcji klatkowej.

3.2. Obsługa komunikacyjna, parkingi i garaże.

Obsługa komunikacyjna projektowanego zespołu mieszkaniowego prowadzona jest obrzeżnie, wzdłuż granic działki z pozostawieniem w jej środku dziedzińca rekreacyjnego - terenu zieleni.

Wzdłuż granic działki poprowadzono dwie drogi dojazdowe od ul. Karpackiej połączone przejazdem wzdłuż północno-zachodniej granicy działki. W narożnikach działki północnym i zachodnim zlokalizowano parkingi. Od strony północnej budynku galeriowego poprowadzono dojazd zagłębiony ok. 1,2 m poniżej poziomu terenu z dwustronnie umieszczonymi garażami. Część garaży mieści się w kondygnacji piwnic, część przysypana jest ziemią i zagłębiona pod terenem zielonego dziedzińca.

3.3. Zieleń.

Zaprojektowano zieleń wysoką – parkową w dziedzińcu pomiędzy budynkami, jako szpalery i niewielkie grupy drzew przy drogach dojazdowych i parkingach. Dobór gatunków drzew ich rozmieszczenie, zieleń niska – krzewy, kwietniki i trawniki według projektów wykonawczych.

4. OPIS KONCEPCJI ARCHITEKTONICZNEJ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ.

4.1. Budynek A – galeriowy zaprojektowano jako V - kondygnacyjny, podpiwniczony, z dachem płaskim, z usługami wbudowanymi i mieszkaniami dla osób niepełnosprawnych w parterze, z dwoma klatkami schodowymi na końcach galerii. Na kondygnacjach II i III znajdują się mieszkania dostępne z galerii typu 2PK a na końcach budynku dostępne z klatek schodowych mieszkania typu 4PK. Wszystkie mieszkania mają loggie zorientowane na południowy wschód.

Na kondygnacjach IV i V znajdują się dwupoziomowe mieszkania typu 4PK - „maisonette” z wewnętrzną klatką schodową i tarasami od strony ulicy Karpackiej.

Mieszkania te dostępne są z galerii na III kondygnacji. Posiadają także niewielkie komórki gospodarcze dostępne z galerii.

W parterze znajdują się powierzchnie do wynajęcia dla usług handlu lub gastronomii dostępne od strony ciągu pieszego przy ulicy Karpackiej. Budynek posiada dwie bramy przelotowe prowadzące do klatek schodowych i wewnętrznego dziedzińca.

W kondygnacji piwnic znajdują się komórki lokatorskie, pomieszczenia techniczne i magazynowe zgrupowane przy klatkach schodowych oraz boksy garażowe dla 14 samochodów osobowych.

4.2. Budynki B i C - klatkowe zaprojektowano jako IV-kondygnacyjne, podpiwniczone, z dachami płaskimi. Na każdej kondygnacji znajdują się dwa mieszkania typu 3PK i jedno typu 2PK. W budynkach klatkowych przewidziano łącznie 71 mieszkań (wersja 1 zagospodarowania terenu) lub 60 mieszkań (wersja 2).

Większe mieszkania mają loggie zwrócone do wewnętrznego dziedzińca, doświetlane od strony północno-wschodniej (budynek B) i południowo-wschodniej (budynek C).

Przedstawiono dwie wersje rzutów mieszkań na kondygnacji oraz rozwiązanie mieszkań w narożniku budynków B i C.

W piwnicach budynków przewidziano komórki lokatorskie.

4.3. Budynek D – punktowy o wysokości VII kondygnacji, z płaskim dachem jest podpiwniczony. Przy klatce schodowej przewidziano dwie windy – osobową i osobowo-towarową. Na każdej kondygnacji znajduje się pięć mieszkań: dwa typu 3PK, dwa typu 2PK i jedno typu PK (studio). Łącznie w budynku przewidziano 35 mieszkań. Mieszkania na parterze dostępne są dla osób niepełnosprawnych bez użycia windy. Mieszkania, z wyjątkiem mieszkań typu „studio”, posiadają loggie doświetlane od strony południowo-wschodniej i południowo-zachodniej.

W piwnicy budynku znajdują się komórki lokatorskie.

5. OPIS KONCEPCJI KONSTRUKCYJNEJ I MATERIAŁOWEJ.

5.1. Budynki zaprojektowano w konstrukcji ścianowej, murowanej.

- 5.2. Ściany nośne poprzeczne z cegły kratówki lub bloczków betonowych o rozstawach osiowych 270 cm, 300 cm, 450 cm, 540 cm, 600 cm.
- 5.3. Stropy międzypiętrowe gęstożebrowe lub monolityczne wylewane.
- 5.4. Ze względu na oddziaływanie eksploatacji górniczej niezbędne może być wykonanie kondygnacji piwnicznych jako żelbetowych monolitycznych i wzmocnienie ścian wyższych kondygnacji siatką słupów żelbetowych.
- 5.5. Schody żelbetowe monolityczne.
- 5.6. W budynku punktowym klatka schodowa i szyby windowe żelbetowe wylewane.
- 5.7. Piony wentylacyjno-instalacyjne ceramiczne prefabrykowane.
- 5.8. Kominy murowane z cegły ceramicznej z czapkami betonowymi.
- 5.9. Ściany zewnętrzne jednowarstwowe z cegły kratówki (ceramiczne pustaki poryzowane) lub bloczków PGS (np. Ytong) lub warstwowe ocieplane styropianem i wykończone tynkami akrylowymi.
- 5.10. Stropodach wentylowany, żelbetowy na ściankach ażurowych z ociepleniem wełną mineralną, pokryty papą.
- 5.11. Ściany działowe z lekkiej cegły lub bloczków betonowych.
- 5.12. Wykończenie ścian - suche tynki – płyty g-k malowane, w łazienkach, kuchniach płytki ceramiczne.
- 5.13. Cokoły i fragmenty ścian wykończone cegłą licówką i okładzinami ceramicznymi.
- 5.14. Podłogi mieszkań wykończone płytami panelowymi, wykładzinami pcv i dywanowymi, w łazienkach i kuchniach i przedpokojach płytkami ceramicznymi wg uzgodnień z lokatorami.
- 5.15. Obróbki blacharskie z blachy stalowo-cynkowej. Rynny i rury spustowe systemowe z pcv.
- 5.16. Balustrady klatek schodowych, pochylni i logii nietypowe, stalowe malowane.
- 5.17. Stolarka okien typowa pcv, stolarka drzwi typowa drewniana.
- 5.18. Drzwi wejściowe do budynków nietypowe - aluminiowe lub stalowe malowane.

Uwaga: Na etapie projektu budowlanego należy zapewnić wartość E wskaźnika energetycznego budynku mniejszą o min. 15% od wartości

granicznej Eo wynikającej z aktualnych warunków technicznych polskich norm.

6. INSTALACJE TECHNICZNE.

Przyłącza elektryczne, wody, gazu, odprowadzenie ścieków bytowych i opadowych do istniejących sieci miejskich uzbrojenia terenu.

Przewiduje się ogrzewanie centralne, zdalaczynne z istniejącej sieci magistralnej c.o.

W budynkach będą zainstalowane sieci teletechniczne, przeciwpożarowe, dozoru elektronicznego i antywłamaniowe.

7. STRUKTURA MIESZKAŃ - ZESTAWIENIE TABELARYCZNE.

Wielkości mieszkań dostosowano do wymagań Krajowego Funduszu Mieszkaniowego (Dz. U. Nr 62, poz. 62 z 2000 r. z późniejszymi zmianami).

W projekcie budowlanym należy uszczegółwić wielkości mieszkań i poszczególnych pomieszczeń. W przypadku mieszkań komercyjnych możliwe jest zwiększenie ich powierzchni.

8. ZESTAWIENIE RYSUNKÓW CZĘŚCI GRAFICZNEJ.

NR RYS.	TYTUŁ RYSUNKU	SKALA
RYS.1	LOKALIZACJA, PLAN ZAGOSPODAROWANIA TERENU	SKALA 1:1000
RYS.2	RZUT PARTERU BUDYNKÓW GALERIOWEGO I KLATKOWEGO - A - B	SKALA 1:200
RYS.3	RZUT KONDYGNACJI II I III BUDYNKÓW A - B	SKALA 1:200
RYS.4	RZUT PIWNIC BUDYNKÓW A - B	SKALA 1:200
RYS.5	PRZEKRÓJ POPRZECZNY A-A PRZEZ BUDYNEK GALERIOWY I BUDYNEK KLATKOWY	SKALA 1:200
RYS.6	ELEWACJA POŁUDNIOWO-WSCHODNIA BUDYNKU GALERIOWEGO	SKALA 1:200
RYS.7	ELEWACJA POŁUDNIOWO-ZACHODNIA BUDYNKU KLATKOWEGO	SKALA 1:200
RYS.8	RZUT MIESZKAŃ W BUDYNKU GALERIOWYM A,	SKALA 1:100
RYS.9	RZUT MIESZKAŃ DWUPOZIOMOWYCH W BUDYNKU GALERIOWYM (A),	SKALA 1:100
RYS.10	RZUT MIESZKAŃ KONDYGNACJI POWTARZALNEJ W BUDYNKU KLATKOWYM B, WERSJA 1	SKALA 1:100
RYS.11	RZUT MIESZKAŃ W BUDYNKU KLATKOWYM B, WERSJA 2	SKALA 1:100
RYS.12	RZUT MIESZKAŃ W BUDYNKU KLATKOWYM NAROŻNYM B-C,	SKALA 1:100
RYS.13	RZUT PARTERU, PIĘTRA, PIWNIC BUDYNKU PUNKTOWEGO D	SKALA 1:200
RYS.14	ELEWACJE 1 I 2 BUDYNKU PUNKTOWEGO D	SKALA 1:200
RYS.15	ELEWACJE 3 I 4 BUDYNKU PUNKTOWEGO D	SKALA 1:200
RYS.16	RZUT MIESZKAŃ KONDYGNACJI POWTARZALNEJ BUDYNKU PUNKTOWEGO D	SKALA 1:100
RYS.17	WIDOK AKSONOMETRYCZNY ZESPOŁU MIESZKANIOWEGO	-
RYS.18	WIDOK PERSPEKTYWICZNY 1	-
	WIDOK PERSPEKTYWICZNY 2	-
	WIDOKI AKSONOMETRYCZNY I PERSPEKTYWICZNY – WERSJA 2	-

Katowice, 29.06.2007 r.

OŚWIADCZENIE PROJEKTANTA

Oświadczam, że przedmiot umowy AR Nr 2222-6/2007 –

„Opracowanie koncepcji planu zagospodarowania terenu dla działki 1338/9 przy ul. Karpackiej w Bytomiu oraz opracowanie koncepcji architektonicznej zabudowy mieszkaniowej”

został wykonany zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami, znajduje się w stanie kompletnym pozwalającym na wykorzystanie ich do realizacji zadania.