



TEMAT
OPRACOWANIA:

PROJEKT KONCEPCYJNY BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO

ADRES INWESTYCJI:

ul. Opolska 48A, 47 – 120 Zawadzkie
działka nr 461/1
obręb ewidencyjny: 0094 ZAWADZKIE

KATEGORIA OBIEKTU
BUDOWLANEGO:

KATEGORIA XIII – POZOSTAŁE BUDYNKI MIESZKALNE

IDENTYFIKATORY
DZIAŁEK
EWIDENCYJNYCH:

161107_4.0094.AR_2.461/1

INWESTOR:

SIM ŚLĄSK PÓŁNOC SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

ADRES INWESTORA:

ul. PASIECZNA 2,
42-700 LUBLINIEC

JEDNOSTKA
PROJEKTOWA:

HORNIK CHMURA ARCHITEKTURA
UL. STAROMIEJSKA 6, 40-013 KATOWICE
hornikchmuraarchitektura.com
e: poczta@hcarchitektura.com
t: 32 3078060

AUTORZY
OPRACOWANIA:

projektant:

mgr inż. arch. Marek Chmura
upr.bud.nr: 42/SLOKK/2014/II

KATOWICE, SIERPIEŃ 2023

Spis treści

UPRAWNIENIA PROJEKTANTA I ZAŚWIADCZENIE O WPISIE NA LISTĘ CZŁONKÓW IZBY ZAWODOWEJ	3
OPIS PROJEKTU KONCEPCYJNEGO	6
1.PRZEDMIOT OPRACOWANIA	6
2.STAN ISTNIEJĄCY	6
2.1.TEREN OPRACOWANIA	6
2.2.BUDYNEK	6
3.ZAŁOŻENIE FORMALNO FUNKCJONALNE	7
4.ROZWIĄZANIA TECHNICZNE	8
5.ANALIZA Z ZAPISAMI MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ...	9

CZĘŚĆ RYSUNKOWA:

Numer	Tytuł rysunku	Skala
Z1	ZAGOSPODAROWANIE TERENU	1:400
A1	RZUT PIWNIC, RZUT KONDYGNACJI POWTARZALNEJ	1:100
A2	RZUT 3 PIĘTRA, PRZEKRÓJ AA	1:100
A3	ELEWACJA PÓŁNOCNO-WSCHODNIA, ELEWACJA POŁUDNIOWO-ZACHODNIA	1:100
A4	ELEWACJA POŁUDNIOWO-WSCHODNIA, ELEWACJA PÓŁNOCNO-ZACHODNIA	1:100

**UPRAWNIENIA PROJEKTANTA
I ZAŚWIADCZENIE O WPISIE NA LISTĘ CZŁONKÓW IZBY ZAWODOWEJ**



IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

ŚLĄSKA OKRĘGOWA IZBA ARCHITEKTÓW RP
OKRĘGOWA KOMISJA KWALIFIKACYJNA

Znak sprawy: OKK/UP/B/26/13

Katowice, dnia 13 stycznia 2015r.

DECYZJA nr 42/SLOKK/2014/II

Na podstawie art. 24 ust.1 pkt 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o samorządach zawodowych architektów oraz inżynierów budownictwa (Dz. U. z 2013r. poz.932 z późn. zm.) w związku z art. 12, art. 13 oraz art. 14 ust.1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2013r. poz.1409 z późn. zm.), zgodnie z art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2013r. poz.267 z późn. zm.)

stwierdza się, że

Pan mgr inż. arch. Marek Piotr Chmura

urodzony w dniu 4 maja 1984 w Tychach

posiada odpowiednie wykształcenie techniczne oraz praktykę zawodową
i po zdaniu egzaminu z wynikiem pozytywnym otrzymuje

UPRAWNIENIA BUDOWLANE

w specjalności architektonicznej do

projektowania bez ograniczeń.

Powyższe uprawnienia budowlane upoważniają do wykonywania

samodzielnej funkcji technicznej w budownictwie, obejmującej:

- 1) projektowanie, sprawdzanie projektów architektoniczno-budowlanych
i sprawowanie nadzoru autorskiego;
- 2) sprawowanie kontroli technicznej utrzymania obiektów budowlanych.

Decyzja niniejsza jako uwzględniająca w całości żądanie strony nie wymaga uzasadnienia.

Od powyższej decyzji przysługuje Panu odwołanie do Krajowej Komisji Kwalifikacyjnej Izby Architektów RP za pośrednictwem Okręgowej Komisji Kwalifikacyjnej Śląskiej Okręgowej Izby Architektów RP, w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji.

mgr inż. arch. Wojciech Podleski

dr hab. inż. arch. Jan Pallado

mgr inż. arch. Tomasz Studniarek

mgr inż. arch. Maciej Piwowarczyk

prof. WST dr inż. arch. Andrzej Grzybowski

dr inż. arch. Zygmunt Konopka

dr inż. arch. Michał Tomanek

dr inż. arch. Jerzy Witeczek

mgr inż. arch. Dorota Wróbel

mgr inż. arch. Walenty Wróbel



[Handwritten signatures and initials over horizontal lines]

Otrzymują:

1. Marek Chmura, 42-582 Rogoźnik, ul. 1 Maja 11
2. Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego - w celu wpisania do centralnego rejestru osób posiadających uprawnienia budowlane
3. Śląska Okręgowa Rada Izby Architektów RP
4. a/a



IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Śląska Okręgowa Rada Izby Architektów RP

ZAŚWIADCZENIE - ORYGINAŁ **(wypis z listy architektów)**

Śląska Okręgowa Rada Izby Architektów RP zaświadcza, że:

mgr inż. arch. MAREK PIOTR CHMURA

posiadający kwalifikacje zawodowe do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie w specjalności architektonicznej i w zakresie posiadanych uprawnień nr **42/SLOKK/2014/II**, jest wpisany na listę członków Śląskiej Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem: **SL-1688**.

Członek czynny od: 07-04-2015 r.

Data i miejsce wygenerowania zaświadczenia: 14-04-2023 r. Katowice.

Zaświadczenie jest ważne do dnia: **30-06-2024 r.**

Podpisano elektronicznie w systemie informatycznym Izby Architektów RP przez:
ANITA LANGER, Sekretarz Okręgowej Rady Izby Architektów RP.

Nr weryfikacyjny zaświadczenia:

SL-1688-F4DA-3EBD-3Y43-E376

Dane zawarte w niniejszym zaświadczeniu można sprawdzić podając nr weryfikacyjny zaświadczenia w publicznym serwisie internetowym Izby Architektów: www.izbaarchitektow.pl lub kontaktując się bezpośrednio z właściwą Okręgową Izbą Architektów RP.

OPIS PROJEKTU KONCEPCYJNEGO

1. PRZEDMIOT OPRACOWANIA

Przedmiotem opracowania jest projekt koncepcyjny budynku mieszkalnego wielorodzinnego zlokalizowanego na działce nr 461/1 przy ul. Opolskiej 48A w miejscowości Zawadzkie.

Projekt obejmuje budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego oraz rozbiórkę istniejącego, nieużytkowanego budynku byłej szkoły, zlokalizowanego na przedmiotowej działce.

2. STAN ISTNIEJĄCY

2.1. TEREN OPRACOWANIA

Teren opracowania obejmuje działkę nr 461/1 w miejscowości Zawadzkie. Działka nr 461/1 znajduje się u zbiegu ulicy Opolskiej oraz Świerkłańskiej i posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej, przez bezpośredni zjazd z ulicy Świerkłańskiej.

Przedmiotowa działka jest zabudowana budynkiem byłej szkoły, który przeznacza się do wyburzenia, w całości ogrodzona oraz uzbrojona. Istniejący budynek podłączony jest do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektrycznej, teletechnicznej oraz do sieci ciepłowniczej. System rynien i rur spustowych z dachu budynku jest podłączony do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej.

W związku z rozbiórką istniejącego budynku zakłada się przekładkę sieci ciepłowniczej. Na etapie sporządzania projektu budowlanego należy przeprowadzić wywiad branżowy i uzyskać warunki przebudowy sieci. Proponowany przebieg projektowanego odcinka sieci cieplnej przedstawiono na zagospodarowaniu terenu.

Na działce występują liczne drzewa zróżnicowane wiekowo i gatunkowo. Większość drzew zlokalizowana jest wzdłuż granicy działki, dzięki czemu nie będą kolidowały z projektowanym budynkiem. Na etapie sporządzania projektu budowlanego niezbędne będzie przeprowadzenie inwentaryzacji zieleni w celu ewentualnej konieczności wycinki.

2.2. BUDYNEK

Budynek byłej szkoły z 1938r. wykonany w technologii tradycyjnej murowanej, niepodpiwniczony, 4- piętrowy z poddaszem nieużytkowym. Bryła budynku zwarta, oparta na planie prostokąta. Dach konstrukcji drewnianej, wielospadowy, kryty dachówką ceramiczną karpiówką. Elewacja budynku otynkowana, stolarka okienna drewniana w kolorze białym, stolarka drzwiowa zewnętrzna drewniana w kolorze brązowym. Wokół otworów okiennych oraz drzwiowych występują opaski. Cokół budynku wykończony z płyt kamiennych.

Obecnie budynek jest nieużytkowany. Budynek wpisany do gminnej ewidencji zabytków i objęty jest ochroną konserwatorską.

Na etapie sporządzania projektu budowlanego niezbędne będzie opracowanie ekspertyzy stanu technicznego.

3. ZAŁOŻENIE FORMALNO FUNKCJONALNE

Głównym założeniem projektu jest budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego wpisującego się w lokalny kontekst z optymalnym wykorzystaniem działki pod zabudowę z maksymalną ilością mieszkań o zróżnicowanym metrażu.

Zakłada się stworzenie budynku, który będzie ekonomiczny pod względem kosztów budowy oraz eksploatacji o prostej formie.

Projekt przewiduje lokalizację trzech zjazdów na działkę, w tym jeden istniejący dostępny z ul. Świerkłańskiej oraz dwa projektowane od północno -zachodniej strony działki, dostępne z drogi wewnętrznej, skomunikowanej z ul. Świerkłańska oraz Opolską. Wzdłuż północnej granicy działki projektuje się dwa parkingi o łącznej ilości 25-ciu stanowisk postojowych (1m.p./ lokal mieszkalny), w tym 1 miejsce dla osób niepełnosprawnych. Do projektowanego budynku zapewniono wymagane dojścia z drogi wewnętrznej.

Od południowo-zachodniej strony budynku, w strefie zieleni, zaprojektowano strefę rekreacji i wypoczynku z elementami małej architektury placu zabaw dla dzieci.

Projekt zakłada budowę czterokondygnacyjnego budynku mieszkalnego, podpiwniczonego o płaskim dachu. W celu zapewnienia komunikacji, która nie zabierze powierzchni wewnątrz budynku, projektuje się budowę dwóch zewnętrznych klatek schodowych od strony północno-wschodniej na elewacji frontowej.

Parter, pierwsze oraz drugie piętro projektuje się jako kondygnacje powtarzalne, na których wydziela się po 7 mieszkania na piętrze. Na kondygnacji 3 piętra wydziela się 4 mieszkania.

W projektowanej piwnicy wydziela się 25 komórek lokatorskich (1 komórka na mieszkanie) oraz pomieszczenia techniczne wraz z pomieszczeniem węzła ciepła.

Projektuje się 9 typów mieszkań:

Mieszkania 1 pokojowe:

- M2 - mieszkanie 1 pokojowe (strefa dzienna) o pow. użytkowej 37,3 m² , z możliwością wydzielenia dodatkowego pokoju – 3 szt.
- M6 - mieszkanie 1 pokojowe (strefa dzienna) o pow. użytkowej 34,0 m² , z możliwością wydzielenia dodatkowego pokoju – 3 szt.

Mieszkania 2 pokojowe:

- M1 - mieszkanie 2 pokojowe (strefa dzienna i sypialnia) o pow. użytkowej 46,9 m² , z możliwością aranżacji dla osób niepełnosprawnych – 6 szt.
- M3 - mieszkanie 2 pokojowe (strefa dzienna i sypialnia) o pow. użytkowej 53,2 m² – 3 szt.

Mieszkania 3 pokojowe:

- M4 - mieszkanie 3 pokojowe (strefa dzienna i dwie sypialnie) o pow. użytkowej 59,1 m² – 3 szt.

- M5 - mieszkanie 3 pokojowe (strefa dzienna i dwie sypialnie) o pow. użytkowej 66,0 m² – 3 szt.

- M7 - mieszkanie 3 pokojowe (strefa dzienna i dwie sypialnie) o pow. użytkowej 73,8 m² – 2 szt.

Mieszkania 4 pokojowe:

- M8 - mieszkanie 4 pokojowe (strefa dzienna i trzy sypialnie) o pow. użytkowej 107,0 m² – 1 szt.

- M9 - mieszkanie 4 pokojowe (strefa dzienna i trzy sypialnie) o pow. użytkowej 104,0 m² – 1 szt.

Łącznie zaprojektowano 25 mieszkań o sumarycznej powierzchni użytkowej 1.388,8 m².

Sumaryczna powierzchnia komórek lokatorskich – 263,8 m²

(Na każdy lokal przypada 1 komórka lokatorska)

Wysokość budynku: ok 12,76 m; dach płaski.

4. ROZWIĄZANIA TECHNICZNE

W ramach zagospodarowania terenu zakłada się utwardzenia nawierzchni w formie kostki betonowej na podbudowie z kruszywa. Plac zabaw oraz jego dojścia projektuje się z tartanu.

Budynek

Główna konstrukcja budynku murowana, stropy oraz schody wewnętrzne klatek schodowych żelbetowe. Stropodach w formie płyty żelbetowej o tradycyjnym układzie docieplenia, kryty membraną hydroizolacyjną.

Kondygnację podziemną budynku należy wykonać pod całością budynku.

Balkony żelbetowe prefabrykowane, montowane do budynku za pomocą isokorb.

Elewacje budynku wykończone tynkiem silikonowym w kolorze białym, na siatce zatopionej w kleju. Elewacje klatek schodowych wykończone cegłą klinkierową w kolorze grafitowym.

Stolarka okienna mieszkań PCV w kolorze grafitowym. Stolarka drzwi wejściowych oraz okienna klatek schodowych aluminiowa w kolorze grafitowym.

C.O. oraz C.W.U. - zakłada się możliwość podłączenia do miejskiej sieci ciepłowniczej biegnącej na przedmiotowej działce.

Instalacja wodociągowa oraz kanalizacji sanitarnej – zakłada się możliwość podłączenia do istniejącego odcinka sieci miejskiej występującego na działce nr 461/1.

Odprowadzenie wody deszczowej – przewiduje się możliwość wpięcia do istniejącej na działce sieci kanalizacji deszczowej.

Instalacje elektryczna - zakłada się możliwość przyłączenia do sieci energetycznej biegnącej na działce nr 461/1.

Ze względu na zapis Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego § 7. pkt 1 f) dot. zakazu lokalizacji mikroinstalacji i małych instalacji na elewacjach frontowych budynków oraz na dachach budynków znajdujących się w strefie ochrony konserwatorskiej „B”, brak jest możliwości lokalizacji instalacji fotowoltaicznej na dachu budynku.

5. ANALIZA Z ZAPISAMI MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego UCHWAŁA NR VIII/53/19 RADY MIEJSKIEJ W ZAWADZKIEM z dnia 3 lipca 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Zawadzkie.

- przedmiotowa działka na której zlokalizowano obiekt znajduje się na terenie oznaczonym jako:

- **17MWU** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług
- **10KDL** (niewielka część działki) – tereny drogi publicznej klasy lokalnej

§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:

1) ustanawia się strefę ochrony konserwatorskiej „B”, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu miejscowego, w ramach której obowiązuje:

b) nakaz zachowania parametrów i elementów architektonicznego ukształtowania budynków objętych ochroną na podstawie pkt 2,

d) nakaz nawiązania nowej zabudowy w zakresie skali, ukształtowania bryły, geometrii dachu, podziałów architektonicznych, kompozycji elewacji i historycznej kolorystyki do istniejącej zabudowy zabytkowej objętej ochroną na podstawie pkt 2,

e) zakaz wprowadzania na elewacje frontowe budynków elementów naruszających wystrój architektoniczny, w tym montażu urządzeń technicznych,

f) zakaz lokalizacji mikroinstalacji i małych instalacji, o których mowa w § 12 pkt 10 i 14, na elewacjach frontowych budynków oraz na dachach budynków;

2) obejmuje się ochroną następujące obiekty, ujęte w gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu miejscowego:

zzzs) budynek byłej szkoły ul. Opolska 48a,

WYBURZENIE ISTNIEJĄCEGO BUDYNKU ZNAJDUJĄCEGO SIĘ NA DZIAŁCE 461/1 JEST NIEZGODNE Z ZAPISAMI MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO. PLAN NAKAZUJE ZACHOWANIE ISTNIEJĄCYCH BUDYNKÓW WPISANYCH DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW.

KONCEPCJA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO JAKO NOWEJ STRUKTURY Z KONIECZNOŚCIĄ WYBURZENIA ISTNIEJĄCEGO BUDYNKU WYNIKAJĄ Z ZAŁOŻEŃ ZAMAWIAJĄCEGO STANOWIĄC TYM SAMYM WARIANT CZYSTO TEORETYCZNY.

PROJEKTOWANY BUDYNEK MIESZKALNY WIELORODZINNY NAWIĄZUJE DO HISTORYCZNEJ ZABUDOWY PO PRZECIWKIEM SWÓJ GABARYT ORAZ NAWIĄZANIE DO UKŁADU URBANISTYCZNEGO ISTNIEJĄCEGO BUDYNKU ORAZ BUDYNKÓW Z PIERWSZEJ LINII ZABUDOWY ULICY OPOLSKIEJ.

§ 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

6) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:

b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny,

W RAMACH BUDOWY BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO PROJEKTUJE SIĘ WYDZIELENIE 25 MIESZKAŃ, W ZWIĄZKU Z CZYM PROJEKTUJE SIĘ DWA PARKINGI NA 20 ORAZ NA 5 MIEJSC POSTOJOWYCH, W TYM JEDNO MIEJSCE DOSTOSOWANE BĘDZIE DLA OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH – WARUNEK SPEŁNIONY

§ 16. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami: 1-18MWU, 20-25MWU - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej w zabudowie wielorodzinnej, tereny zabudowy usługowej;

2) przeznaczenie uzupełniające: tereny zieleni urządzonej, obiekty towarzyszące, dojazdy i dojścia, urządzenia infrastruktury technicznej, miejsca postojowe;

PROJEKT OBEJMUJE BUDOWĘ BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO. W RAMACH PRZEDSIĘWZIĘCIA NA DZIAŁCE NR 461/1 PROJEKTUJE SIĘ DOJAZDY, DOJŚCIA DO BUDYNKU, PLAC ZABAW ORAZ PARKINGI DLA POTENCJALNYCH PRZYSZŁYCH MIESZKAŃCÓW BUDYNKU – WARUNKI SPEŁNIONE

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

b) minimalną intensywność zabudowy dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: 5-11MWU, 14-15MWU, 17MWU, 20MWU: 0,2,

g) maksymalną intensywność zabudowy dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego

symbolami: 2-4MWU, 8MWU, 11-12MWU, 17MWU, 20MWU: 1,0,

INTENSYWNOŚĆ ZABUDOWY PROJEKTOWANEGO BUDYNKU NA DZIAŁCE 461/1 WYNOŚI 0,78 – WARUNEK SPEŁNIONY

j) maksymalną powierzchnię zabudowy: 65% powierzchni działki budowlanej,

POWIERZCHNIA ZABUDOWY WYNOSI 492,1 M² CO STANOWI 15,6 % POWIERZCHNI DZIAŁKI NR 461/1 – WARUNEK SPEŁNIONY

k) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej,

POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNA WYNOSI 1.469,54 M² CO STANOWI 46,54% POWIERZCHNI DZIAŁKI NR 461/1 – WARUNEK SPEŁNIONY

m) maksymalną wysokość zabudowy dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami:

3MWU, 5-8MWU, 11MWU, 15MWU, **17MWU**: 13 m,

WYSOKOŚĆ PROJEKTOWANEGO BUDYNKU WIELORODZINNEGO WYNOSI 12,76 M - WARUNEK SPEŁNIONY

7) dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: 5-7MWU, 10MWU, 15MWU, 17-18MWU nakaz wykonania dachów płaskich lub symetrycznych dwuspadowych lub symetrycznych czterospadowych, o kątach nachylenia połaci dachowych 30-45°, z dopuszczalnymi odstępstwami dla elementów takich jak: elementy doświetlenia, wiatrołapy, ganki, jednak nieprzekraczającymi kąta nachylenia 25-50°;

DACH PROJEKTOWANEGO BUDYNKU WIELORODZINNEGO PROJEKTUJE SIĘ JAKO PŁASKI - WARUNEK SPEŁNIONY

10) gabaryty obiektów:

a) minimalna długość elewacji budynków przeznaczenia podstawowego: 5 m,

DŁUGOŚĆ ELEWACJI PROJEKTOWANEGO BUDYNKU WYNOSI 43,77 M – WARUNEK SPEŁNIONY

§ 39. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1-12KDL - tereny dróg publicznych klasy lokalnej, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg publicznych klasy lokalnej, funkcjonujące jako drogi gminne;

NIEWIELKI FRAGMENT DZIAŁKI 461/1 STANOWIĄCY TEREN 10KDL STANOWI CZĘŚĆ DROGI PUBLICZNEJ UL. ŚWIERKLAŃSKIEJ. PROJEKT NIE INGERUJE W TEN FRAGMENT DZIAŁKI POZOSTAWIAJĄC GO PRZYNALEŻNYM DO DROGI PUBLICZNEJ – WARUNEK SPEŁNIONY