

SPIS TREŚCI

I. DOKUMENTY FORMALNO – PRAWNE

1. OŚWIADCZENIE PROJEKTANTÓW
2. ZAŚWIADCZENIE Z IZBY AUTORÓW PROJEKTU
3. STWIERDZENIE PRZYGOTOWANIA ZAWODOWEGO AUTORÓW PROJEKTU

II. CZĘŚĆ OPISOWA

1. TEMAT I PODSTAWA OPRACOWANIA
2. OPIS OGÓLNY BUDYNKÓW
3. LOKALIZACJA
4. WARUNKI GRUNTOWE
5. UKSZTAŁTOWANIE TERENU
6. INFRASTRUKTURA
7. ZAGOSPODAROWANIE TERENU
8. POWIĄZANIE PRZESTRZENNE Z TEREN OTACZAJĄCYM
9. ZGODNOŚĆ ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA BRZEG
10. PROGRAM UŻYTKOWY
11. ROZWIĄZANIA TECHNICZNE I MATERIAŁOWE
12. OCHRONA PRZECIWPOŻAROWA
13. DOSTĘP DLA OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH
14. OBSZAR ODDZIAŁYWANIA
15. UWAGI KOŃCOWE

III. WIZUALIZACJE

IV. CZĘŚĆ GRAFICZNA

Rys.1	Plan zagospodarowania terenu	skala	1:500
Rys.2	Rzut parteru – Budynek 1	skala	1:100
Rys.3	Rzut I piętra - Budynek 1	skala	1:100
Rys.4	Rzut II piętra - Budynek 1	skala	1:100
Rys.5	Rzut poddasza - Budynek 1	skala	1:100
Rys.6	Rzut strychu - Budynek 1	skala	1:100
Rys.7	Elewacja wejściowa - Budynek 1	skala	1:100
Rys.8	Elewacja ogrodowa - Budynek 1	skala	1:100
Rys.9	Elewacja boczna - Budynek 1	skala	1:100
Rys.10	Elewacja boczna II - Budynek 1	skala	1:100
Rys.11	Rzut parteru - Budynek 2	skala	1:100
Rys.12	Rzut I piętra - Budynek 2	skala	1:100
Rys.13	Rzut II piętra - Budynek 2	skala	1:100
Rys.14	Rzut poddasza - Budynek 2	skala	1:100
Rys.15	Rzut strychu - Budynek 2	skala	1:100
Rys.16	Elewacja wejściowa - Budynek 2	skala	1:100
Rys.17	Elewacja ogrodowa - Budynek 2	skala	1:100
Rys.18	Elewacja boczna - Budynek 2	skala	1:100
Rys.19	Elewacja boczna II - Budynek 2	skala	1:100

Brzeg, 10.03.2019

OŚWIADCZENIE PROJEKTANTA

Zgodnie z art. 20 ust.4 „Prawa budowlanego” oświadczam, że niniejsza koncepcja urbanistyczno – architektoniczna :

**„BUDOWA DWÓCH BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH
TRZYKŁATKOWYCH NA DZ. 1017, 1018 W BRZEGU PRZY UL. WROCŁWSKIEJ 9”**

została wykonana zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej (art. 20 pkt. 4 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku o zmianie ustawy z 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane Dz. U. 2018 poz. 1202).

ARCHITEKTURA:

mgr inż. arch. Piotr Leoński

Upr. nr 215/90/UW

KONSTRUKCJA:

mgr inż. Bogusław Klichta

Upr. nr 293/85

COM-BUD BRZEG

Inwestor: **MERA S. A.**

Adres: dz. nr 1017, 1018 Brzeg CENTRUM

Koncepcja urbanistyczno - architektoniczna

Budowa dwóch budynków
mieszkalnych wielorodzinnych

OPIS TECHNICZNY

KONCEPCJA URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNA DWÓCH BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH W BRZEGU PRZY UL. WROCŁAWSKIEJ 6 NA DZ. 1017, 1018.



1. TEMAT I PODSTAWA OPRACOWANIA

1.1. TEMAT OPRACOWANIA

Tematem opracowania jest koncepcja urbanistyczno – architektoniczna budowy dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych trzyklatkowych zlokalizowanych w Brzegu przy ul. Wrocławskiej 9 na działkach nr 1017 i 1018, obręb Centrum.

Opracowanie zostało sporządzone jako załącznik do wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji zgodnie z ustawą z dnia 5 lipca 2018 roku w sprawie ułatwienia w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2018 roku, poz. 1496).

1.2. PODSTAWA OPRACOWANIA

Podstawą opracowania są:

- a) Zlecenie Inwestora – MERA S. A.
Ul. Gen. Sikorskiego 3
49-340 Lewin Brzeski,
- b) Wizje lokalne terenu inwestycji,
- c) Mapa zasadnicza,
- d) Projekt budowlany budynku mieszkalnego wielorodzinnego,
- e) Ustalenia i korespondencja z Inwestorem,
- f) Uzgodnienia z rzeczoznawcą ds. przepisów przeciwpożarowych,
- g) Literatura, obowiązujące przepisy i normy, w szczególności:
 - Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
 - Ustawa Prawo Budowlane z dnia 7 lipca 1994 roku,
 - Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku.
 - Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Brzeg, Uchwała nr XL/344/08 Rady Miejskiej Brzeg z dnia 30 grudnia 2008 roku,
 - Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Brzeg (Uchwała nr XVIII/142/03 Rady Miejskiej w Brzegu z dnia 19 grudnia 2003)
 - Ustawa z dnia 5 lipca 2018 roku w sprawie ułatwienia w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2018 roku, poz. 1496).

2. OPIS OGÓLNY BUDYNKÓW

Niniejsza koncepcja urbanistyczno – architektoniczna obejmuje dwa budynki mieszkalne wielorodzinne, trzyklatkowe na działkach 1017 i 1018 w Brzegu.

Każdy z budynków to obiekt czterokondygnacyjny, niepodpiwniczony, z poddaszem nieużytkowym. Projektuje się obiekty wykonane w technologii tradycyjnej murowanej, o stropach gęstożebrowych, kryte stromym dachem drewnianym krokwiowo – jętkowym o kącie nachylenia połaci 28°. Każdy z budynków to obiekt trzyklatkowy, mieszczący trzydzieści jeden lokali mieszkalnych.

Powierzchnia zabudowy jednego budynku: 556 m²

Całkowita powierzchnia zabudowy dwóch budynków mieszkalnych: 1 112 m²

Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych: 3 000,6 m²

Ilość kondygnacji: 4 + poddasze nieużytkowe

Wysokość budynku: 12,30 m

Ilość lokali mieszkalnych: 62

Ilość lokali mieszkalnych 1-pokojowych: 14

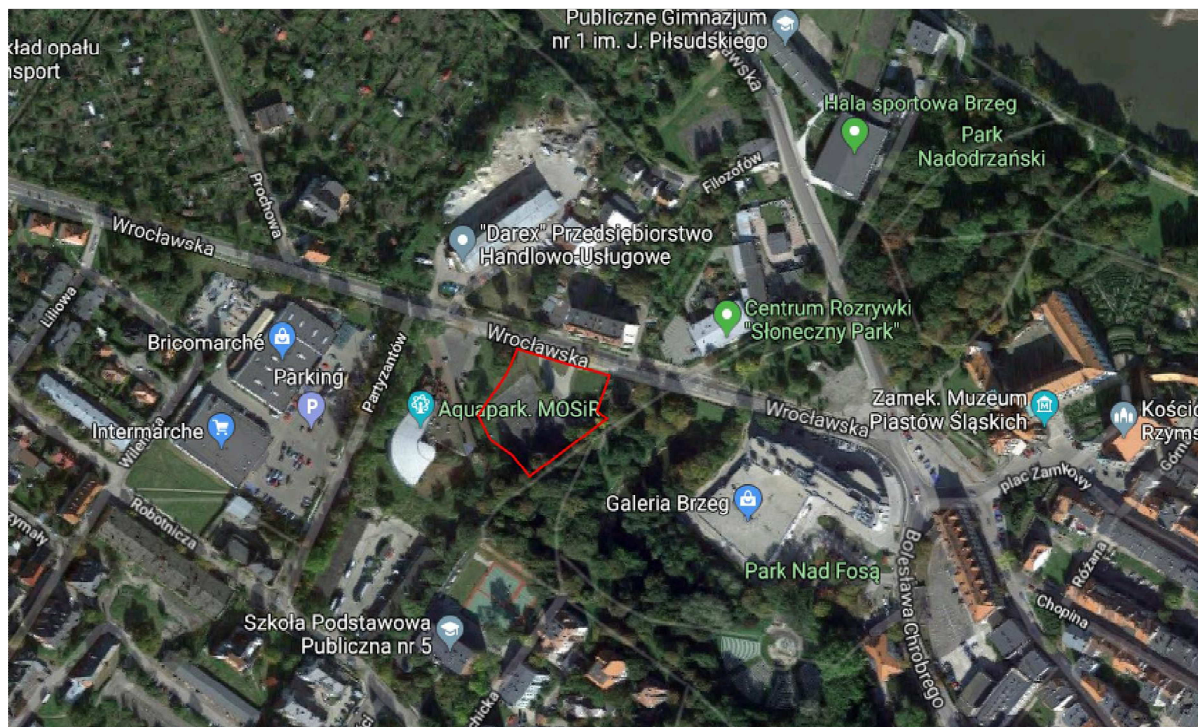
Ilość lokali mieszkalnych 2-pokojowych: 24

Ilość lokali mieszkalnych 3-pokojowych: 20

Ilość lokali mieszkalnych 4-pokojowych: 4

3. LOKALIZACJA

Przedmiotowe działki przeznaczone do zabudowy w ramach projektowanej inwestycji, zlokalizowane są w północno – zachodniej części miasta Brzeg. Od strony północnej teren inwestycji graniczy z drogą w ul. Wrocławskiej (droga krajowa). Od strony zachodniej działki graniczą z terenem zielonym przy parkingu miejskiego Aquaparku. Po stronie południowej i wschodniej przedmiotowego terenu inwestycyjnego zlokalizowany jest Park nad Fosą. Dodatkowo, po stronie wschodniej znajduje się także działka budowlana zabudowana nieużytkowanym parterowym budynkiem, wcześniej pełniącym funkcję handlowo – usługową.



4. WARUNKI GRUNTOWE

Na tym etapie prac projektowych nie wykonano szczegółowego opracowania geotechnicznego, jednakże z ogólnodostępnych materiałów wywnioskować można, iż grunt pod planowaną inwestycją jest o dobrych parametrach. Obiekty projektuje się jako budynki niepodpiwniczone, co nie spowoduje utrudnień w użytkowaniu w czasie okresowego napływających powierzchniowo i podpowierzchniowo wód gruntowych.

5. UKSZTAŁTOWANIE TERENU

Teren podlegający opracowaniu jest terenem płaskim, nie posiadającym znacznych różnic wysokościowych. Teren posiada jednoliniowe nachylenie w kierunku północno - zachodnim wynoszące w przybliżeniu około 2,55 % co daje około 2,3 m przewyższenia na długości działki w tym kierunku (około 90 metrów). Obszar porośnięty niską roślinnością, pojedyncze drzewa rosnące w kolizji z inwestycją, przewidziane do wycinki czy też przesadzenia.

6. INFRASTRUKTURA

W obrębie terenu inwestycji występują takie sieci jak: sieć kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, wodociągowa, ciepłownicza oraz energetyczna. Teren inwestycji posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej (ul. Wrocławska). Działka posiada zjazd z drogi, który w ramach projektowanej inwestycji zostanie przebudowany. Na działkach 1017 i 1018 znajdują się miejsca postojowe, przeznaczone do obsługi klientów kortów tenisowych obecnie zlokalizowanych na przedmiotowych działkach. Z uwagi na planowaną inwestycję ilość miejsc postojowych zostanie zwiększona przy założeniu wskaźnika miejsc postojowych wynikających z zapisów Studium Uwarunkowań, parking zostanie przebudowany. Z uwagi na pojawiające się okresowo problemy z działaniem kanalizacji deszczowej w obszarze inwestycji, Inwestor planuje odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z dachów budynków i terenu utwardzonego (parkingi, dojścia i komunikacja wewnętrzna) na teren własny przy użyciu systemu skrzynek lub komór rozsączających.

Na działce nr 1018 zlokalizowany jest budynek mieszczący pomieszczenie węzła ciepłego.

7. ZAGOSPODAROWANIE TERENU

7.1. STAN ISTNIEJĄCY

Teren inwestycji zlokalizowany jest w Brzegu na dz. nr 1017 i 1018, ob. Centrum. Działka nr 1017 zajmuje powierzchnię 1 686 m², działka nr 1018 z kolei powierzchnię 3 216 m².

Obecnie na działce nr 1018 znajduje się pojedynczy wolnostojący budynek pełniący funkcję biurowo – usługową. W budynku znajduje się pomieszczenie techniczne (węzeł ciepły) obsługujący w okresie zimowym korty tenisowe, które zlokalizowane są po stronie południowo – zachodniej budynku. Teren inwestycji pozostaje zurbanizowany.

BILANS TERENU:

Powierzchnia działki nr 1017:	1 686 m ²
Powierzchnia działki nr 1018:	3 216 m ²
Powierzchnia terenu inwestycyjnego:	4 902 m ²
Powierzchnia budynku biurowo – usługowego:	77 m ² (1,6% powierzchni terenu)
Powierzchnia utwardzeń:	2 230 m ² (45,5 % powierzchni terenu)
Miejsca postojowe:	340 m ²
Korty tenisowe:	1 890 m ²

7.2. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE TERENU

ZAŁOŻENIA OGÓLNE

Po przeanalizowaniu oczekiwań Inwestora, obowiązujących przepisów oraz programu użytkowego zaprojektowano budynek w pełni wykorzystujący możliwości działki oraz uwzględniający pobliskie otoczenie.

Teren wokół planowanej inwestycji pozostaje uzbrojony, co Inwestor zamierza wykorzystać na potrzeby projektowanej inwestycji. Ogrzewanie lokali mieszkalnych projektuje się z miejskiej sieci ciepłowniczej. Węzeł cieplny zlokalizowany w budynku biurowo – usługowym zostanie wykorzystany do podłączenia projektowanych budynków mieszkalnych wielorodzinnych.

W drodze w ul. Wrocławskiej zlokalizowane są sieci energetyczna, wodna i kanalizacyjna. Istniejące na działkach Inwestora przyłącza zostaną przebudowane z uwagi na zwiększone zapotrzebowanie na wodę, energię elektryczną i odprowadzenie ścieków w większej niż dotychczas ilości. Instalacja wewnętrznej kanalizacji burzowej zostanie przebudowana i wykorzystywana do odprowadzenia jedynie chwilowego nadmiaru wód roztopowych i deszczowych w systemie skrzynek lub komór rozsączających (odprowadzenie poprzez rury przelewowe). Wody roztopowe i opadowe będą odprowadzane na teren własny Inwestora do gruntu w kierunku pionowym i poziomym - system odwodnień liniowych odprowadzający wody z dachów i terenów utwardzonych do skrzyń lub komór rozsączających.

IDEA:

Główną ideą projektu było stworzenie prostej bryły o przejrzystym układzie funkcjonalno - przestrzennym. Analiza Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Brzeg wpłynęła na poszukiwanie inspiracji architektonicznej pośród najbliższej zabudowy o charakterze historycznym, z uwagi na konieczność zapewnienia zharmonizowanych, kompletnych i czytelnych zespołów zabudowy śródmiejskiej o wysokiej randze przestrzennej. Istotnym warunkiem wyboru lokalizacji i kolorystyki obiektów było ich usytuowanie w harmonii do otaczającej zieleni Parku przy Fosie. Jednocześnie istotnym wymaganiem Inwestora było wyróżnienie projektowanej zabudowy od istniejącej w okolicy zabudowy użytkowej – budynków sklepów wielkopowierzchniowych i pływalni miejskiej oraz hurtowni i składu kruszyw i opału. Z punktu widzenia autorów Studium Uwarunkowań zabudowa mieszkaniowa powinna być spójna, co wzmocniłoby rangę śródmiejskiej strefy mieszkaniowej. Przyjmując tę ideę jako nadrzędną, projektanci zaproponowali rozwiązania architektoniczne nawiązujące do istniejącej w tym rejonie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, nie tylko historycznej, lecz także wznoszonej współcześnie.

ZAGOSPODAROWANIE TERENU

Na terenie działek nr 1017 i 1018 w Brzegu Inwestor planuje budowę dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych, trzyklatkowych. Budynki zostaną zlokalizowane względem siebie elewacją frontową, w rozstawie co 8,0 m. Projektowana odległość zapewnia wymagany czas nasłonecznienia wszystkim pomieszczeniom mieszkalnym i jest zgodna z wymaganiami pożarowymi stawianymi zabudowie wielorodzinnej.

Istniejący na terenie budynek biurowo – usługowy zostanie częściowo poddany rozbiórce, ponieważ jego obecna lokalizacja pozostaje w kolizji z planowaną zabudową i wewnętrzną komunikacją do miejsc postojowych w garażu podziemnym. Inwestor planuje pozostawienie jedynie tej części budynku, w którym znajduje się węzeł cieplny, gdyż może on zostać wykorzystany na potrzeby nowoprojektowanego osiedla.

W ramach inwestycji Inwestor planuje wykonanie miejsc postojowych, zgodnie z narzuconym w Studium Uwarunkowań wskaźnikiem (jedno miejsce postojowe na każdy lokal mieszkalny). Dwa spośród zaprojektowanych miejsc postojowych przeznaczone zostały dla osób niepełnosprawnych. 13 z 62 miejsc postojowych zostanie zlokalizowanych w garażu podziemnym. Zaproponowany układ miejsc postojowych jest bardzo czytelny i prosty, z także stanowi uzupełnienie kompozycji całego założenia urbanistycznego.

Na terenie inwestycji zlokalizowany zostanie plac zabaw dla dzieci oraz teren rekreacji dla osób niepełnosprawnych, zgodnie z obowiązującym Rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych jakim powinny podlegać budynki i ich usytuowanie. Obiekty placu zabaw i miejsca rekreacji zostaną usytuowane na terenie zielonym zlokalizowanym na stropie garażu podziemnego.

Na potrzeby mieszkańców projektowanego osiedla, wykonane zostanie zadaszne miejsce składowania odpadów. Każda z klatek schodowych mieści także pomieszczenie gospodarcze przeznaczone do użytku mieszkańców, które może pełnić funkcję rowerowni czy wózkowni.

Teren Inwestycji posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej, zlokalizowanej w ul. Wrocławskiej. Planuje się wykonanie dwóch zjazdów z ul. Wrocławskiej, by zminimalizować ewentualne utrudnienia ruchu.

ZIELEŃ I ZAGOSPODAROWANIE DZIAŁKI:

Na opracowywanym terenie przewiduje się nasadzenie niskiej i wysokiej roślinności a także krzewów. Roślinność planuje się zorganizować w formie zieleńców. W koncepcji przyjęto i wzięto pod uwagę istniejące założenia ogrodowe, na które projektowany zespół został powołany w Studium Uwarunkowań. Planuje się wzdłuż projektowanych miejsc postojowych nasadzić roślinność w celu izolacji akustycznej, a także ze względu na walory estetyczne.

WPLYW INWESTYCJI NA ŚRODOWISKO:

Projektowana inwestycja wraz z planowanym zagospodarowaniem i parkingami zewnętrznymi dla samochodów osobowych nie stanowi przedsięwzięcia mogącego w sposób istotny wpływać na stan środowiska. Parkowanie samochodów na terenie działki w ilości przewidzianej w założeniach koncepcyjnych nie kumuluje wzmożonego ruchu samochodów. Nadmiar mas ziemnych i rumosz skalny z wykopów należy (w miarę możliwości) zagospodarować na terenie inwestycji.

Inwestor planuje rozwiązać kwestię ogrzewania budynków poprzez podłączenie do istniejącego węzła ciepłego zasilanego z miejskiego przedsiębiorstwa energetyki ciełnej, co wpływa na ochronę powietrza. Wykorzystując istniejącą obecne zagospodarowanie działek przeznaczonych pod inwestycję (lokalizacja budynków w miejscu obecnych kortów tenisowych, rozbudowa istniejącego parkingu), Inwestor nie ingeruje w topografię terenu. Uporządkowanie terenu zielonego i planowane nasadzenia wpłyną na poprawę jakości zieleni.

BILANS TERENU:

Powierzchnia działki nr 1017:	1 686 m ²
Powierzchnia działki nr 1018:	3 216 m ²
Powierzchnia terenu inwestycyjnego:	4 902 m ²
Powierzchnia dwóch budynków mieszkalnych:	1 112 m ² (22,7% powierzchni terenu)
Powierzchnia budynku gospodarczego:	26 m ² (0,5 % powierzchni terenu)
Powierzchnia utwardzeń:	1 520 m ² (31,0 % powierzchni terenu)
(Miejsca postojowe, dojścia do budynków, miejsce składowania odpadów)	
Powierzchnia placu zabaw i miejsca rekreacji	160 m ² (3,3 % powierzchni terenu)

8. POWIĄZANIE PRZESTRZENNE Z TERENEM OTACZAJĄCYM

Projektując bryłę budynków mieszkalnych wielorodzinnych, które Inwestor planuje wybudować w ramach projektowanej inwestycji, dołożono szczególnych starań by nawiązywała ona do istniejącej historycznej zabudowy wielorodzinnej zlokalizowanej w tej części miasta, a także do współcześnie wznoszonych budynków wielorodzinnych (ul. Lompy). Po drugiej stronie ul. Wrocławskiej, w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej inwestycji, znajduje się budynek mieszkalny wielorodzinny pięciokondygnacyjny (z poddaszem użytkowym). Budynek został założony na planie prostokąta, z klatką schodową wysuniętą poza lico elewacji frontowej. Przykryto go dachem w części wysokim, częściowo płaskim, o konstrukcji drewnianej. W części dachu stromego znajdują się lukarny i attyki.



Istotnym zapisem Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego jest wymóg uzupełnienia i transformacji osiedli zabudowy blokowej, zapewniający nadanie jej charakteru zabudowy śródmiejskiej, oraz integrację jej z zabudową kulturową śródmieścia poprzez usuwanie zaburzeń kompozycji. Przyjmując tę ideę jako nadrzędną, projektanci zaproponowali rozwiązania architektoniczne nawiązujące do istniejącej w tym rejonie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, nie tylko historycznej, lecz także wznoszonej współcześnie. Projektowane budynki mieszkalne wielorodzinne w sposób dosłowny nawiązują do przyjętych założeń architektonicznych historycznej zabudowy. Szerokość elewacji frontowej budynków nawiązuje do zabudowy historycznej. Forma dachu, obecność lukarn, wysokość zabudowy oraz wysunięcie klatki schodowej poza elewację frontową to rozwiązania upodabniające projektowane budynki do tych istniejących w najbliższym sąsiedztwie. Zaproponowano neutralną kolorystykę elewacji, harmonijnie współgrającą z zielenią terenów parku otaczającego teren inwestycji.



Elewacja frontowa



Elewacja ogrodowa

9. ZGODNOŚĆ ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA BRZEG

Teren przedmiotowej inwestycji zlokalizowany jest na terenie elementarnym oznaczonym w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Brzeg jako **U2**, określonym jako zespół usługowo – mieszkaniowy śródmiejski – kulturowy.

Zgodnie z zapisami Studium, dla terenu inwestycji ustalono

1) Klasę przeznaczenia terenów:

- Przeznaczenie podstawowe: **obszar koncentracji usług i mieszkalnictwa**, stanowiący strefę śródmiejską o wysokiej randze kulturowej, przestrzennej i społecznej. Na obszarze należy koncentrować **zabudowę mieszkaniową wielorodzinną** oraz usługi, w tym szczególnie biura (administrację publiczną, organizacje i stowarzyszenia społeczne i polityczne, obsługę bankową), usługi edukacji i nauki, usługi gastronomii i rozrywki, obsługę turystyki, usługi kultury i handlu detalicznego.
- Przeznaczenie uzupełniające: usługi bezpieczeństwa publicznego, sportu i rekreacji, opieki zdrowotnej i społecznej, jednorodzinna zabudowa mieszkaniowa, parki i zieleń urządzona.

2) Kierunki polityki przestrzennej:

- Ustala się **obszar koncentracji** usług ponadlokalnych i **mieszkalnictwa**, stanowiący śródmiejską strefę usługową o wysokiej randze przestrzennej, społecznej i kulturowej, z koncentracją usług: kultury i obsługi turystyki w rejonie ul. Wrocławskiej – Oławskiej,
- Celem polityki przestrzennej w zespole urbanistycznym jest:
 - o ukształtowanie **zabudowy jako zharmonizowanych, kompletnych i czytelnych zespołów zabudowy śródmiejskiej** o wysokiej jakości, zespołów spójnych przestrzennie ze sobą,
 - o kreowanie koncentracji usług w formie ośrodków wspomagających staromiejskie centrum miasta,
 - o uzupełnianie i kreowanie rozwoju zespołów zabudowy, które **wzmacniają rangę śródmiejskiej** strefy usługowo-mieszkaniowej,
 - o **poprawa warunków zamieszkania oraz wyposażenia w zieleń**,
 - o podniesienie znaczenia śródmiejskiego zespołu urbanistycznego dla turystyki,
 - o zachowanie i podniesienie jakości istniejących oraz kreowanie nowych miejsc integracji lokalnej społeczności, a także podniesienie jakości przestrzeni

publicznych zapewniających powiązania między ważnymi społecznie i turystycznie elementami struktury funkcjonalno-przestrzennej,

- o eksponowanie i wzbogacenie walorów krajobrazowych zespołu urbanistycznego.
- Dominującymi elementami struktury przestrzennej zespołu usługowo-mieszkaniowego śródmiejskiego są :
 - o zespoły zabudowy willowej – miejskiej, komponowane na zasadach miasta „ogrodu”,
 - o zespoły zabudowy mieszkaniowej kamienicowej, komponowane na zasadach MIASTA OGRODU, w zwartych i półzwartych pierzejach zabudowy,
 - o zespoły zabudowy mieszkaniowej kamienicowej, w zwartych pierzejach zabudowy,
 - o śródmiejskie zespoły wielofunkcyjnej zabudowy kamienicowej,
 - o gmachy użyteczności publicznej, sytuowane w obszernych ogrodach,
 - o zespoły zabudowy usługowej w formie pasaży i galerii handlowych lub domów towarowych, a także hale targowe, o architekturze uwzględniającej kulturowy kontekst otoczenia,
 - o układ ulic i placów oraz skwerów i zieleńców.
- Uzupełnieniem kulturowej struktury przestrzennej są **wielorodzinne osiedla zabudowy blokowej** oraz wolnostojące budynki użyteczności publicznej.
- W zespole usługowo-mieszkaniowym śródmiejskim należy dążyć do podniesienia rangi, jego prestiżu i reprezentacyjności poprzez :
 - o **uporządkowanie i integrację** zespołów zabudowy willowej–miejscowej i kamienicowej, **z zabudową współczesną**, poprzez całościowe (kompletne) i czytelne, geometryczne ich ukształtowanie,
 - o **uzupełnienie i transformację osiedli zabudowy blokowej, zapewniające nadanie jej charakteru zabudowy śródmiejskiej, oraz integrację jej z zabudową kulturową śródmieścia poprzez usuwanie zaburzeń kompozycji,**
 - o uzupełnienie i kreację zespołów koncentracji usług o charakterze śródmiejskim,
 - o podniesienie standardów zagospodarowania i wyposażenia przedpola dworca kolejowego oraz autobusowego, stanowiącego wizytówkę miasta,
 - o kreowanie kompozycji miejsc reprezentacyjnych w przestrzeni miejskiej, w tym szczególnie podkreślających skrzyżowania głównych ciągów komunikacyjnych,
 - o dyslokacji niepożądanych klas przeznaczenia terenu, obniżających rangę śródmieścia lub zakłócających strukturę przestrzenną, takich jak tereny i obiekty magazynowania, składowania, handlu hurtowego, obiektów tymczasowych itp.,

- o spójne ukształtowanie kompozycyjne, wysoki poziom wyposażenia, zagospodarowania i estetyki przestrzeni publicznych, w tym szczególnie głównych ciągów komunikacyjnych,
- o zwiększenia nasycenia zespołu urbanistycznego zielenią, także poprzez zachowanie i kształtowanie alei zieleni przyulicznej,
- o zachowanie, kształtowanie oraz kreację nowych placów, skwerów i zieleńców w miejscach koncentracji usług oraz głównych ciągów komunikacyjnych.
- Zapewnić rewaloryzację i rewitalizację zespołów zabudowy śródmieścia, w ramach której należy dążyć do :
 - o zachowania historycznego układu i parametrów przestrzennych ulic, placów, skwerów i zieleńców oraz podniesienia jakości zagospodarowania tych przestrzeni,
 - o przeprowadzenia rewaloryzacji zabudowy o wysokich walorach kompozycyjnych, w tym szczególnie gmachów użyteczności publicznej, zabudowy willowej – miejskiej oraz kamienicowej,
 - o rewitalizacji blokowej zabudowy mieszkaniowej z nadaniem im śródmiejskiego charakteru,
 - o zachowania czytelności granic zespołów zabudowy oraz spójności kompozycyjnej z zespołami zabudowy na terenach przyległych, w tym szczególnie na terenach sąsiednich zespołów urbanistycznych,
 - o zachowania intensywności zabudowy w zespołach zabudowy kulturowej opartej na zasadach MIASTA OGRODU (willowej - miejskiej i kamienicowej),
 - o usunięcia lub wymiany obiektów o niskich walorach kompozycyjnych i dysharmonijnych, funkcjach uciążliwych lub konfliktowych, w tym szczególnie usunięcia z kwartałów zabudowy obiektów tymczasowych,
 - o eliminacji lub przebudowy budynków o rozwiązaniach przestrzennych, funkcjonalnych i architektonicznych sprzecznych z zasadami zabudowy obszaru, w tym szczególnie usytuowanych w zespołach koncentracji usług,
 - o wyraźnego rozdzielenia przestrzeni publicznych od półprywatnych i prywatnych,
 - o podkreślenia i eksponowania powiązań pieszych z Plantami Miejskimi oraz staromiejskim centrum, w tym szczególnie z miejscami wydarzeń kulturalnych,
 - o przeznaczenia wnętrz kwartałów zabudowy pod zielen i urządzenia rekreacyjno-sportowe.
- Należy dążyć do wykreowania zespołów usługowych, wspomagających staromiejskie centrum, głównie w zakresie usług kultury, handlu detalicznego, gastronomii i rozrywki oraz obsługi turystyki:

- o w rejonie:
 - ul. Wrocławskiej – Oławskiej - Filozofów,
 - ul. Piastowskiej – Trzech Kotwic i Placu Dworcowego,
- o postuluje się kompozycję zespołu podporządkować zasadom kształtowania zespołów zabudowy kulturowej, w tym szczególnie handel detaliczny o powierzchni sprzedaży:
 - sytuować w parterach budynków o innych klasach przeznaczenia,
 - realizować w formie galerii handlowej, pasażu handlowego lub domu towarowego, zależnie od kulturowego kontekstu otoczenia.
- W zespole usługowym ul. Wrocławskiej – Oławskiej i Placu Bramy Wrocławskiej postuluje się:
 - o przekształcenie funkcjonalno-przestrzenne istniejącej zabudowy w sposób zapewniający znaczące podniesienie rangi terenu w mieście,
 - o kreowanie kwartałów zabudowy usługowej i usługowo-mieszkaniowej wraz z pasażem usługowym o wyposażeniu w usługi handlu detalicznego i kultury oraz wspomagającym obsługę ruchu turystycznego,
 - o kreowanie reprezentacyjnych powiązań pieszych z Plantami Miejskimi (w tym szczególnie z terenami wydarzeń kulturalnych) oraz Placem Zamkowym i Zamkiem Piastowskim,
 - o zapewnienie właściwej liczby miejsc parkingowych dla obsługi zespołu oraz sąsiedniej strefy turystycznej w wielopoziomowym parkingu strategicznym.
- Handel detaliczny oraz inne usługi, zapewniające obsługę mieszkańców miasta i powiatu, należy dostosować do charakteru i rangi śródmieścia oraz historycznej zabudowy poprzez sytuowanie obiektów w formie:
 - o galerii handlowej lub pasażu handlowego (zakaz lokalizacji obiektów typu mały obiekt handlowy, supermarket, hipermarket, oraz innego typu obiektów wielkogabarytowych i jednoprzestrzennych lub zbliżonych do tych form zabudowy),
 - o hali targowej o wysokich walorach architektoniczno - przestrzennych, nawiązujących do zabudowy kulturowej.
- Na całym obszarze należy dążyć do zachowania prestiżu zamieszkania w zespole urbanistycznym oraz podnoszenia jego standardów i atrakcyjności, poprzez :
 - o zachowanie, uzupełnienie i rozwinięcie zabudowy w celu uzyskania kompletności i czytelności granic kompozycji zespołów zabudowy w formie wielorodzinnych willi miejskich oraz zabudowy kamienicowej, sytuowanej na zasadach miasta „ogrodu”,

- o sytuowanie budynków mieszkalnych apartamentowych i w formie willi miejskich,
- o przeprowadzenia modernizacji wielorodzinnej zabudowy blokowej, tworzącej całościowe i czytelne zespoły zabudowy, a także zachowanie oraz zwiększenie udziału terenów zielonych oraz zdecydowaną poprawę zagospodarowania i wyposażenia przestrzeni międzyblokowych.
- W planach miejscowych zaleca się stosować następujące wskaźniki i parametry urbanistyczne :
 - o należy ustalić :
 - wskaźniki intensywności zabudowy dla zespołu zabudowy willowej – miejskiej, zapewniające utrzymanie historycznych zasad kompozycji zespołu i ochronę środowiska Plant Miejskich, w tym szczególnie zachowanie spójności funkcjonalno-przestrzennej miasta "ogrodu" z przyległym zespołem zieleni,
 - wysokości zabudowy z uwzględnieniem cech zabudowy zabytkowej i współczesnej oraz jej lokalizacji w poszczególnych zespołach zabudowy, a także zasad sytuowania zabudowy przy hierarchicznie ważnych przestrzeniach publicznych,
 - geometrię i rodzaj pokrycia dachu, ze szczególnym uwzględnieniem budynków sytuowanych w rejonie skrzyżowań głównych ciągów komunikacyjnych oraz w zespołach koncentracji usług,
 - zasady ochrony i kreacji kompozycji przestrzeni wokół ważnych węzłów komunikacyjnych (węzłów urbanistycznych),
 - zasady ochrony krajobrazu kulturowego, w tym ochrony osi widokowych, ekspozycji eksponowanego widoku lub obiektu,
 - zakazać lokalizacji obiektów tymczasowych typu kioski, garaże itp. oraz wielkopowierzchniowych nośników reklamowych i stacji bazowych telefonii komórkowej,
 - preferować stosowanie następujących wskaźników i parametrów urbanistycznych :

lp	Rodzaj wskaźnika	wielkość
1	gabaryty i wysokość zabudowy	zalecany - do 5 kondygnacji nadziemnych,
2	wielkość działki	optymalna 2000 - 4000m ²
3	szerokość frontu działki	optymalna 40-80m

Na podstawie przyjętych rozwiązań urbanistyczno – architektonicznych oraz powiązania planowanej inwestycji z sąsiadującą zabudową o historycznym charakterze można stwierdzić, iż projektowana budowa dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych jest zgodna ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Brzeg.

Projektowaną inwestycję stanowią dwa spójne gabarytowo i architektonicznie obiekty budowlane o wysokiej randze estetycznej, nawiązujące do istniejącej w tym rejonie zabudowy mieszkaniowej. Wzmacnia to śródmiejski charakter obszaru i uzupełnia strukturę przestrzenną w zabudowę mieszkaniową wielorodzinną region, w którym dominują obecnie zabudowania użytkowe (kąpielisko miejskie, sklepy wielkopowierzchniowe, hurtownie i składy opału oraz kruszyw).

10. PROGRAM UŻYTKOWY

KLATKA 1

M-1

1/03	Przedpokój	6,3 m ²
1/04	Łazienka	3,1 m ²
1/05	Pokój	8,0 m ²
1/06	Pokój	8,9 m ²
1/07	Kuchnia	5,1 m ²
1/08	Pokój	16,9 m ²
		48,3 m ²

M-2

1/09	Przedpokój	3,1 m ²
1/10	Łazienka	4,5 m ²
1/11	Pokój z aneksem kuchennym	21,9 m ²
		29,5 m ²

M-3

1/12	Przedpokój	6,3 m ²
1/13	Pokój	16,9 m ²
1/14	Kuchnia	5,1 m ²
1/15	Pokój	13,8 m ²
1/16	Łazienka	3,1 m ²
		45,2 m ²

M-4

2/04	Przedpokój	5,9 m ²
2/05	Łazienka	4,1 m ²
2/06	Pokój	7,3 m ²
2/07	Pokój	8,3 m ²
2/08	Kuchnia	5,7 m ²
2/09	Pokój	16,9 m ²
		48,2 m ²

M-5

2/10	Przedpokój	3,3 m ²
2/11	Łazienka	4,4 m ²
2/12	Pokój z aneksem kuchennym	21,8 m ²
		29,5 m ²

M-6

2/13	Przedpokój	5,9 m ²
2/14	Pokój	16,9 m ²
2/15	Kuchnia	5,7 m ²
2/16	Pokój	8,3 m ²
2/17	Pokój	7,3 m ²
2/18	Łazienka	4,1 m ²
		48,2 m ²

M-7

3/04	Przedpokój	5,9 m ²
3/05	Łazienka	4,1 m ²
3/06	Pokój	7,3 m ²
3/07	Pokój	8,3 m ²
3/08	Kuchnia	5,7 m ²
3/09	Pokój	16,9 m ²
		48,2 m ²

M-8

3/10	Przedpokój	3,3 m ²
3/11	Łazienka	4,4 m ²
3/12	Pokój z aneksem kuchennym	21,8 m ²
		29,5 m ²

M-9

3/13	Przedpokój	5,9 m ²
3/14	Pokój	16,9 m ²
3/15	Kuchnia	5,7 m ²
3/16	Pokój	8,3 m ²
3/17	Pokój	7,3 m ²
3/18	Łazienka	4,1 m ²
		48,2 m ²

M-10

4/04	Przedpokój	6,8 m ²
4/05	Łazienka	5,0 m ²
4/06	Pokój	11,2 m ²
4/07	Kuchnia	7,2 m ²
4/08	Pokój	16,0 m ²
4/09	Pokój	29,7 m ²
		75,9 m ²

M-11

4/10	Przedpokój	7,8 m ²
4/11	Pokój	15,6 m ²
4/12	Kuchnia	5,6 m ²
4/13	Pokój	12,9 m ²
4/14	Łazienka	4,0 m ²
		45,9 m ²

KLATKA 2**M-1**

1/20	Przedpokój	6,3 m ²
1/21	Łazienka	3,1 m ²
1/22	Pokój	8,0 m ²
1/23	Pokój	8,9 m ²
1/24	Kuchnia	5,1 m ²
1/25	Pokój	16,9 m ²
		48,3 m ²

M-2

1/26	Przedpokój	3,1 m ²
1/27	Łazienka	4,5 m ²
1/28	Pokój z aneksem kuchennym	21,9 m ²
		29,5 m ²

M-3

1/29	Przedpokój	6,3 m ²
1/30	Pokój	16,9 m ²
1/31	Kuchnia	5,1 m ²
1/32	Pokój	13,8 m ²
1/33	Łazienka	3,1 m ²
		45,2 m ²

M-4

2/22	Przedpokój	7,3 m ²
2/23	Łazienka	3,9 m ²
2/24	Pokój	14,3 m ²
2/25	Kuchnia	6,3 m ²
2/26	Pokój	16,9 m ²
		48,7 m ²

M-5

2/27	Przedpokój	3,3 m ²
2/28	Łazienka	4,4 m ²
2/29	Pokój z aneksem kuchennym	21,8 m ²
		29,5 m ²

M-6

2/30	Przedpokój	3,6 m ²
2/31	Pokój	15,2 m ²
2/32	Garderoba	1,3 m ²
2/33	Pokój z aneksem kuchennym	24,2 m ²
2/34	Łazienka	4,7 m ²
		49 m ²

M-7

3/22	Przedpokój	7,3 m ²
3/23	Łazienka	3,9 m ²
3/24	Pokój	14,3 m ²
3/25	Kuchnia	6,3 m ²
3/26	Pokój	16,9 m ²
		48,7 m ²

M-8

3/27	Przedpokój	3,3 m ²
3/28	Łazienka	4,4 m ²
3/29	Pokój z aneksem kuchennym	21,8 m ²
		29,5 m ²

M-9

3/30	Przedpokój	3,6 m ²
3/31	Pokój	15,2 m ²
3/32	Garderoba	1,3 m ²
3/33	Pokój z aneksem kuchennym	24,2 m ²
3/34	Łazienka	4,7 m ²
		49 m ²

M-10

4/18	Przedpokój	7,1 m ²
4/19	Toaleta	1,9 m ²
4/20	Kuchnia	10,6 m ²
4/21	Spizarnia	4,0 m ²
4/22	Łazienka	6,5 m ²
4/23	Pokój	16,0 m ²
4/24	Pokój	29,7 m ²
		75,8 m ²

M-11

4/25	Przedpokój	8,0 m ²
4/26	Pokój	16,0 m ²
4/27	Kuchnia	5,9 m ²
4/28	Pokój	12,5 m ²
4/29	Łazienka	3,9 m ²
		46,3 m ²

KLATKA 3**M-1**

1/37	Przedpokój	6,3 m ²
1/38	Łazienka	3,1 m ²
1/39	Pokój	8,0 m ²
1/40	Pokój	8,9 m ²
1/41	Kuchnia	5,1 m ²
1/42	Pokój	16,9 m ²
		48,3 m ²

M-2

1/43	Przedpokój	3,1 m ²
1/44	Łazienka	4,5 m ²
1/45	Pokój z aneksem kuchennym	21,9 m ²
		29,5 m ²

M-3

1/46	Przedpokój	6,3 m ²
1/47	Pokój	16,9 m ²
1/48	Kuchnia	5,1 m ²
1/49	Pokój	13,8 m ²
1/50	Łazienka	3,1 m ²
		45,2 m ²

M-4

2/38	Przedpokój	6,1 m ²
2/39	Łazienka	3,9 m ²
2/40	Pokój	7,1 m ²
2/41	Pokój	8,5 m ²
2/42	Kuchnia	5,8 m ²
2/43	Pokój	16,9 m ²
		48,30 m ²

M-5

2/44	Przedpokój	6,9 m ²
2/45	Łazienka	5,3 m ²
2/46	Pokój	17,2 m ²
2/47	Pokój	12,8 m ²
2/48	Korytarz	12,2 m ²
2/49	Kuchnia	5,7 m ²
2/50	Pokój	10,6 m ²
2/51	Pokój	8,9 m ²
		79,60 m ²

M-6

3/38	Przedpokój	6,1 m ²
3/39	Łazienka	3,9 m ²
3/40	Pokój	7,1 m ²
3/41	Pokój	8,5 m ²
3/42	Kuchnia	5,8 m ²
3/43	Pokój	16,9 m ²
		48,30 m ²

M-7

3/44	Przedpokój	6,9 m ²
3/45	Łazienka	5,3 m ²
3/46	Pokój	17,2 m ²
3/47	Pokój	12,8 m ²
3/48	Korytarz	12,2 m ²
3/49	Kuchnia	5,7 m ²
3/50	Pokój	10,6 m ²
3/51	Pokój	8,9 m ²
		79,60 m ²

M-8

4/33	Przedpokój	8 m ²
4/34	Łazienka	3,9 m ²
4/35	Pokój	12,3 m ²
4/36	Kuchnia	6 m ²
4/37	Pokój	16 m ²
		46,20 m ²

M-9

4/38	Pokój	30,4 m ²
4/39	Przedpokój	6,9 m ²
4/40	Pokój	15,3 m ²
4/41	Kuchnia	6,9 m ²
4/42	Pokój	9,5 m ²
4/43	Łazienka	7,1 m ²
		76,10 m ²

KLATKA 4**M-1**

1/03	Przedpokój	6,3 m ²
1/04	Łazienka	3,1 m ²
1/05	Pokój	8,0 m ²
1/06	Pokój	8,9 m ²
1/07	Kuchnia	5,1 m ²
1/08	Pokój	16,9 m ²
		48,3 m ²

M-2

1/09	Przedpokój	3,1 m ²
1/10	Łazienka	4,5 m ²
1/11	Pokój z aneksem kuchennym	21,9 m ²
		29,5 m ²

M-3		
1/12	Przedpokój	6,3 m ²
1/13	Pokój	16,9 m ²
1/14	Kuchnia	5,1 m ²
1/15	Pokój	13,8 m ²
1/16	Łazienka	3,1 m ²
		45,2 m ²
M-4		
2/04	Przedpokój	5,9 m ²
2/05	Łazienka	4,1 m ²
2/06	Pokój	7,3 m ²
2/07	Pokój	8,3 m ²
2/08	Kuchnia	5,7 m ²
2/09	Pokój	16,9 m ²
		48,2 m ²
M-5		
2/10	Przedpokój	3,3 m ²
2/11	Łazienka	4,4 m ²
2/12	Pokój z aneksem kuchennym	21,8 m ²
		29,5 m ²
M-6		
2/13	Przedpokój	5,9 m ²
2/14	Pokój	16,9 m ²
2/15	Kuchnia	5,7 m ²
2/16	Pokój	8,3 m ²
2/17	Pokój	7,3 m ²
2/18	Łazienka	4,1 m ²
		48,2 m ²
M-7		
3/04	Przedpokój	5,9 m ²
3/05	Łazienka	4,1 m ²
3/06	Pokój	7,3 m ²
3/07	Pokój	8,3 m ²
3/08	Kuchnia	5,7 m ²
3/09	Pokój	16,9 m ²
		48,2 m ²

M-8

3/10	Przedpokój	3,3 m ²
3/11	Łazienka	4,4 m ²
3/12	Pokój z aneksem kuchennym	21,8 m ²
		29,5 m ²

M-9

3/13	Przedpokój	5,9 m ²
3/14	Pokój	16,9 m ²
3/15	Kuchnia	5,7 m ²
3/16	Pokój	8,3 m ²
3/17	Pokój	7,3 m ²
3/18	Łazienka	4,1 m ²
		48,2 m ²

M-10

4/04	Przedpokój	6,8 m ²
4/05	Łazienka	5,0 m ²
4/06	Pokój	11,2 m ²
4/07	Kuchnia	7,2 m ²
4/08	Pokój	16,0 m ²
4/09	Pokój	29,7 m ²
		75,9 m ²

M-11

4/10	Przedpokój	7,8 m ²
4/11	Pokój	15,6 m ²
4/12	Kuchnia	5,6 m ²
4/13	Pokój	12,9 m ²
4/14	Łazienka	4,0 m ²
		45,9 m ²

KLATKA 5**M-1**

1/20	Przedpokój	6,3 m ²
1/21	Łazienka	3,1 m ²
1/22	Pokój	8,0 m ²
1/23	Pokój	8,9 m ²
1/24	Kuchnia	5,1 m ²
1/25	Pokój	16,9 m ²
		48,3 m ²

M-2

1/26	Przedpokój	3,1 m ²
1/27	Łazienka	4,5 m ²
1/28	Pokój z aneksem kuchennym	21,9 m ²
		29,5 m ²

M-3

1/29	Przedpokój	6,3 m ²
1/30	Pokój	16,9 m ²
1/31	Kuchnia	5,1 m ²
1/32	Pokój	13,8 m ²
1/33	Łazienka	3,1 m ²
		45,2 m ²

M-4

2/22	Przedpokój	7,3 m ²
2/23	Łazienka	3,9 m ²
2/24	Pokój	14,3 m ²
2/25	Kuchnia	6,3 m ²
2/26	Pokój	16,9 m ²
		48,7 m ²

M-5

2/27	Przedpokój	3,3 m ²
2/28	Łazienka	4,4 m ²
2/29	Pokój z aneksem kuchennym	21,8 m ²
		29,5 m ²

M-6

2/30	Przedpokój	3,6 m ²
2/31	Pokój	15,2 m ²
2/32	Garderoba	1,3 m ²
2/33	Pokój z aneksem kuchennym	24,2 m ²
2/34	Łazienka	4,7 m ²
		49 m ²

M-7

3/22	Przedpokój	7,3 m ²
3/23	Łazienka	3,9 m ²
3/24	Pokój	14,3 m ²
3/25	Kuchnia	6,3 m ²
3/26	Pokój	16,9 m ²
		48,7 m ²

M-8

3/27	Przedpokój	3,3 m ²
3/28	Łazienka	4,4 m ²
3/29	Pokój z aneksem kuchennym	21,8 m ²
		29,5 m ²

M-9

3/30	Przedpokój	3,6 m ²
3/31	Pokój	15,2 m ²
3/32	Garderoba	1,3 m ²
3/33	Pokój z aneksem kuchennym	24,2 m ²
3/34	Łazienka	4,7 m ²
		49 m ²

M-10

4/18	Przedpokój	7,1 m ²
4/19	Toaleta	1,9 m ²
4/20	Kuchnia	10,6 m ²
4/21	Spizarnia	4,0 m ²
4/22	Łazienka	6,5 m ²
4/23	Pokój	16,0 m ²
4/24	Pokój	29,7 m ²
		75,8 m ²

M-11

4/25	Przedpokój	8,0 m ²
4/26	Pokój	16,0 m ²
4/27	Kuchnia	5,9 m ²
4/28	Pokój	12,5 m ²
4/29	Łazienka	3,9 m ²
		46,3 m ²

KLATKA 6**M-1**

1/37	Przedpokój	6,3 m ²
1/38	Łazienka	3,1 m ²
1/39	Pokój	8,0 m ²
1/40	Pokój	8,9 m ²
1/41	Kuchnia	5,1 m ²
1/42	Pokój	16,9 m ²
		48,3 m ²

M-2

1/43	Przedpokój	3,1 m ²
1/44	Łazienka	4,5 m ²
1/45	Pokój z aneksem kuchennym	21,9 m ²
		29,5 m ²

M-3

1/46	Przedpokój	6,3 m ²
1/47	Pokój	16,9 m ²
1/48	Kuchnia	5,1 m ²
1/49	Pokój	13,8 m ²
1/50	Łazienka	3,1 m ²
		45,2 m ²

M-4

2/38	Przedpokój	6,1 m ²
2/39	Łazienka	3,9 m ²
2/40	Pokój	7,1 m ²
2/41	Pokój	8,5 m ²
2/42	Kuchnia	5,8 m ²
2/43	Pokój	16,9 m ²
		48,30 m ²

M-5

2/44	Przedpokój	6,9 m ²
2/45	Łazienka	5,3 m ²
2/46	Pokój	17,2 m ²
2/47	Pokój	12,8 m ²
2/48	Korytarz	12,2 m ²
2/49	Kuchnia	5,7 m ²
2/50	Pokój	10,6 m ²
2/51	Pokój	8,9 m ²
		79,60 m ²

M-6

3/38	Przedpokój	6,1 m ²
3/39	Łazienka	3,9 m ²
3/40	Pokój	7,1 m ²
3/41	Pokój	8,5 m ²
3/42	Kuchnia	5,8 m ²
3/43	Pokój	16,9 m ²
		48,30 m ²

M-7

3/44	Przedpokój	6,9 m ²
3/45	Łazienka	5,3 m ²
3/46	Pokój	17,2 m ²
3/47	Pokój	12,8 m ²
3/48	Korytarz	12,2 m ²
3/49	Kuchnia	5,7 m ²
3/50	Pokój	10,6 m ²
3/51	Pokój	8,9 m ²
		79,60 m ²

M-8

4/33	Przedpokój	8 m ²
4/34	Łazienka	3,9 m ²
4/35	Pokój	12,3 m ²
4/36	Kuchnia	6 m ²
4/37	Pokój	16 m ²
		46,20 m ²

M-9

4/38	Pokój	30,4 m ²
4/39	Przedpokój	6,9 m ²
4/40	Pokój	15,3 m ²
4/41	Kuchnia	6,9 m ²
4/42	Pokój	9,5 m ²
4/43	Łazienka	7,1 m ²
		76,10 m ²

11. ROZWIĄZANIA TECHNICZNE I MATERIAŁOWE**MATERIAŁY, PRACA I URZĄDZENIA**

Wszelkie materiały, wyroby i urządzenia stosowane w projekcie technicznym winy być najwyższej jakości zapewniającej trwałość i długi czas eksploatacji, odpowiadać Polskim Normom, jednośnym przepisom ich stosowania i wykorzystania i być stosowane zgodnie z dokumentacją – warunki dopuszczenia zgodne z przepisami Prawa Budowlanego. Wszelkie materiały i elementy budowlane dopuszczone do stosowania na budowie winny posiadać stosowne polskie certyfikaty, atesty i świadectwa dopuszczenia ITB, PZH oraz innych wymaganych instytucji, wymagają zatwierdzenia przez Inspektora Nadzoru w konsultacji z biurem projektów. W przypadku zastosowania nowych technologii w projekcie

technicznym należy zamieścić stosowne zobowiązanie wykonawcy robót do zapoznania się z dokumentacją techniczną oraz przeszkolenia pracowników w wymaganym zakresie.

KONSTRUKCJA BUDYNKU:

Konstrukcja budynku tradycyjna, murowana, o stropach gęsto żebrowych TERIVA.

Ławy fundamentowe: żelbetowe z betonu żwirowego klasy C16/20 (B20).

Ściany nadziemna murowane gr. 25 cm. Ścianki działowe zaprojektowano z systemów g-k, bądź ścianek murowanych z cegły ceramicznej dziurawki, pustaków ceramicznych, z bloczków gipsowych.

Kominy wentylacyjne prefabrykowane, systemowe typu SCHIEDLA.

Stropy żelbetowe gęstożebrowe.

Podciągi żelbetowe zbrojone prętami stalowymi z betonu klasy B 20.

Nadproża żelbetowe, prefabrykowane typu L lub monolityczne żelbetowe.

Klatki ewakuacyjne wewnętrzne, żelbetowe wylewane.

Balkony wykonane jako płyty wspornikowe, żelbetowe monolityczne.

Dach dwuspadowy o konstrukcji drewnianej krokwiowo – jętkowej.

Pokrycie dachu: dachówka ceramiczna w kolorze grafitowym.

ROZWIĄZANIA INSTALACYJNE:

W ramach planowanej inwestycji wykonane zostaną projekty następujących instalacji:

1) Instalacje sanitarne:

- Instalacja wodno – kanalizacyjna,
- Instalacja centralnego ogrzewania,
- Instalacja kanalizacji deszczowej,

2) Instalacje elektryczne:

- Instalacja oświetlenia i gniazd wtykowych,
- Instalacja odgromowa.

INSTALACJA WODNO – KANALIZACYJNA:

Koncepcja zakłada zasilanie budynków z przyłącza wodociągowego. Instalację wodociągową na potrzeby bytowo - gospodarcze należy wykonać z rur stalowych ocynkowanych oraz rur eval PE-X PN10 S.

Założono, że przewody rozprowadzające w obrębie pomieszczeń należy prowadzić w posadzce lub w przypadku braku możliwości w bruzdach ściennych, których wielkość i głębokość należy wykonać tak, aby zapewnić swobodne ułożenie i montaż rur. Na przewodach

wody zimnej i ciepłej instalować armaturę odcinającą przelotową. Dla okresowego dokonania spustu wody z podejść wodociągowych do przyborów należy ułożyć rurociągi ze spadkiem w kierunku do punktów czerpalnych.

INSTALACJA WODY CIEPŁEJ I CYRKULACJI:

Koncepcja zakłada, że budynki zasilane będą w wodę ciepłą z węzła ciepłego zlokalizowanego w istniejącym budynku biurowo - usługowym. Temperatura ciepłej wody użytkowej $t_{c.w.u} = 60^{\circ}\text{C}$. Przewody cyrkulacyjne należy zakończyć na pionach, włączając je do przewodu ciepłej wody poprzez zawór regulacyjny. Dodatkowo na pionach oraz na odejściach na każdej kondygnacji należy zamontować zawory odcinające. Kompensacja wydłużeń termicznych odbywać się będzie poprzez odpowiednie ukształtowanie tras rurociągów (samokompensacja). Armatura – kurki czerpane, baterie umywalkowe i natryskowe oraz zawory kulowe muszą odpowiadać warunkom pracy instalacji.

INSTALACJA KANALIZACJI SANITARNEJ:

Koncepcja zakłada odprowadzenie ścieków poprzez przyłącze kanalizacyjne do zewnętrznej kanalizacji sanitarnej. Przyjęto, że produkowana ilość ścieków jest równa ilości wody doprowadzonej do obiektów. Założono, że piony kanalizacyjne będą lokalizowane w wydzielonych szachtach instalacyjnych lub w przypadku braku możliwości obudowane. Założono, że poziomy, piony i podejścia kanalizacyjne będą wykonane z rur PVC łączonych na wcisk z uszczelnieniem kielichów uszczelkami gumowymi. Przewody kanalizacyjne przy przejściach przez przegrody budowlane należy prowadzić w tulejach ochronnych. Piony wentylacyjne kanalizacji sanitarnej wyprowadzić min. 0,5 m ponad nasadę dachu i zakończyć rurami wywiewnymi. Przewody instalacji kanalizacji prowadzić, co najmniej 10 cm poniżej przewodów elektrycznych oraz prowadzić równoległe do przewodów wodociągowych i centralnego ogrzewania.

INSTALACJA CENTRALNEGO OGRZEWANIA:

Koncepcja zakłada doprowadzenie czynnika grzewczego z węzła ciepłego. Przewody rozprowadzające poziome należy układać ze spadkiem min. 0,5% aby zapewnić odpowiednie odpowietrzenie instalacji oraz możliwość spuszczenia wody z instalacji c.o.. Mocowanie rurociągów poziomych i pionowych do ścian za pomocą typowych wsporników i uchwytów pojedynczych i podwójnych. Rozprowadzenie przewodów wykonać w systemie trójkowym lub rozdzielaczowym, rurami wielowarstwowymi do grzejników. Rury należy rozprowadzać w posadzce, lub w przypadku braku możliwości w bruzdach ściennych, których wielkość i

głębokość należy tak wykonać, aby zapewnić swobodne ułożenie i montaż rur oraz odpowiednie zagłębienie instalacji w ścianach. Wszystkie przejścia przez przegrody budowlane (ściany, stropy) należy wykonać w tulejach ochronnych umożliwiających wzdłużne przemieszczenie się przewodu w przegrodzie.

ELEMENTY GRZEWcze:

Pomieszczenia, w których projektuje się instalację c.o. ogrzewane są tradycyjnie – grzejnikami. Koncepcja zakłada wykonanie grzejników płytowych, zintegrowanych z zasilaniem dolnym - grzejnik profilowany. Grzejniki należy umieszczać pod oknami lub w pobliżu ścian zewnętrznych. Grzejniki powinny być mocowane do ściany, nie niżej niż 0,10 m od podłogi.

ZASILANIE W ENERGIE ELEKTRYCZNA:

Zasilanie projektowanej inwestycji odbywać się będzie z sieci energetycznej zlokalizowanej w ul. Wrocławskiej. Pomiar zużytej energii elektrycznej odbywać się będzie w złączu kablowo pomiarowym zlokalizowanym na działce Inwestora.

Ze złącza pomiarowego za zabezpieczeniem przed licznikowym wyprowadzona zostanie linia zasilająca wprowadzona na główny wyłącznik rozdzielni głównej obiektów. Główny wyłącznik zasilania wyposażony zostanie w cewkę wybijakową, która sterowana przyciskiem pożarowym spełniać będzie awaryjne wyłączenie energii elektrycznej z obiektów. Rozdział energii elektrycznej odbywać się będzie na zaprojektowanej rozdzielni głównej. Z rozdzielni głównej wyprowadzone zostaną wewnętrzne linie zasilające do poszczególnych tablic lokalowych.

WEWNĘTRZNA INSTALACJA ELEKTRYCZNA:

Wewnętrzna instalacja oświetleniowa wykonana zostanie przewodami typu YDYżo 3x1,5 mm². Instalacja gniazd wtykowych wykonana zostanie przewodami typu YDYżo 3,4,5 x 2,5 i 4 mm². W/w instalacje wykonane zostaną jako podtynkowe. Połączenia przewodów w puszkach instalacyjnych na zaciski wago. Parametry oświetlenia zgodnie z PN- EN 12464-1: 2011. Instalacja oświetlenia ewakuacyjnego / oświetlenie awaryjne + kierunek ewakuacji / wykonana zostanie jak instalacja oświetlenia podstawowego z oprawami TYP LED 3W parametry oświetlenia zgodnie z EN 1838 i EN 13032-3. Oprawy zabudowane w pomieszczeniach komunikacji.

INSTALACJA ODGROMOWA:

Instalacja odgromowa wykonana zostanie przy pomocy zwodów poziomych, masztów odgromowych i przewodów odprowadzających. Wykonanie zgodnie z pakietem norm PN - EN 62305 1-4 Instalacje odgromowe. Uziemienie – uziom otokowy wokół budynku.

12. OCHRONA PRZECIWPÓŻAROWA**POWIERZCHNIA, WYSOKOŚĆ, LICZBA KONDYGNACJI:**

Powierzchnia zabudowy: 1112 m²

Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych: 3000,6 m²

Ilość kondygnacji: 4 + poddasze nieużytkowe

Wysokość budynku: 12,30 m

Budynki zaliczane do obiektów niskich.

ODLEGŁOŚCI OD OBIEKTÓW SĄSIEDNICH:

Wymagana odległość od budynków ZL na działce sąsiedniej przekracza wymagane 8 m.

Minimalna wymagana odległość od granicy działki 4,0 m.

GĘSTOŚĆ OBCIĄŻENIA OGNIOWEGO:

Dla budynków ZL nie określa się.

KATEGORIA ZAGROŻENIA LUDZI:

Budynki mieszkalne wielorodzinne - ZL IV.

OCENA ZAGROŻENIA WYBUCHEM:

Nie występuje

KLASA ODPORNOŚCI POŻAROWEJ BUDYNKÓW:

Budynki wykonane w klasie „D” odporności pożarowej.

WARUNKI EWAKUACJI, OŚWIETLENIE AWARYJNE:

Szerokość biegu klatki schodowej min. 1,2 m, szerokość spocznika min. 1,5 m, wysokość stopnia max. 0,175 m. Szerokość drzwi min. 0,9 m w świetle, szerokość drzwi z klatki schodowej min. 1,2 m w świetle .

Klatki wydzielone przegrodami REI 60, zamknięte drzwiami EI 30 i oddymiane.

Oświetlenie ewakuacyjne na drogach ewakuacyjnych oświetlanych wyłącznie światłem sztucznym. Przy wejściu do budynków przeciwpożarowy wyłącznik prądu.

SPOSÓB ZABEZPIECZENIA INSTALACJI:

Instalacja elektryczna zabezpieczona przeciwpożarowym wyłącznikiem prądu.

Przepusty instalacyjne w ścianach i stropach oddzielen przeciwpożarowych o klasie odporności ogniowej elementów, przez które przechodzą (wymóg ten nie dotyczy pojedynczych rur instalacji wodnych, kanalizacyjnych i ogrzewczych, wprowadzanych przez ściany i stropy do pomieszczeń higienicznosanitarnych).

Przepusty instalacyjne o średnicy powyżej 4 cm w ścianach i stropach o klasie odporności ogniowej minimum EI 60 lub REI 60 powinny mieć klasę odporności ogniowej EI tych elementów (wymóg ten nie dotyczy pojedynczych rur instalacji wodnych, kanalizacyjnych i ogrzewczych, wprowadzanych przez ściany i stropy do pomieszczeń higienicznosanitarnych).

Instalacja odgromowa zgodna z Polskimi Normami.

DOBÓR URZĄDZEŃ PRZECIWPOŻAROWYCH:

Projektuje się system następujących urządzeń:

- przeciwpożarowy wyłącznik prądu zasilany kablem o odporności PE 90 odcinający dopływ prądu,
- system oddymiania klatek schodowych,
- oświetlenie ewakuacyjne na drogach ewakuacji oświetlanych wyłącznie światłem sztucznym.

WYPOSAŻENIE W GAŚNICE:

Budynki w klasie ZL IV nie wymagają gaśnic.

DROGA POŻAROWA:

Wymagana w odległości min. 5 m od ścian budynku i połączona z wyjściem z budynku utwardzonym dojściem o szerokości min. 1,5 m i długości nie większej niż 30 m.

ZAOPATRZENIE W WODĘ DO ZEWNĘTRZNEGO GASZENIA POŻARU:

W drodze w ul. Wrocławskiej zlokalizowane są dwa hydranty zewnętrzne – pierwszy w odległości 52 m (< 75 m), drugi w odległości 62 m (< 150m) od ochraniających budynków mieszkalnych wielorodzinnych.

13. DOSTĘP DLA OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH

Sposób zapewnienia warunków niezbędnych do korzystania z obiektu podlegającemu opracowaniu przez osoby niepełnosprawne – z poziomu gruntu na poziom parteru dostęp poprzez podjazd dla niepełnosprawnych.

Dwa miejsca postojowe na parkingu przed budynkiem dostosowane dla osób niepełnosprawnych (wymiały miejsc postojowych 3,6 m x 5,0 m)

14. OBSZAR ODDZIAŁYWANIA

Obszar oddziaływania projektowanej inwestycji zawiera się w działce Inwestora (Rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, § 13.1, § 60).

15. UWAGI KOŃCOWE

- 1) Niniejszy projekt koncepcyjny, jako zbiór wytycznych, stanowić ma podstawę do opracowania pełnobrańowego projektu budowlanego stanowiącego dokumentację wymaganą prawem w zakresie niezbędnym do uzyskania pozwolenia na budowę oraz realizację inwestycji.
- 2) W momencie przystąpienia do prac nad dokumentacją techniczną (projektem budowlanym) rozwiązania koncepcyjne należy przystosować do aktualnie obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych. Rozwiązania szczegółowe należy bezwzględnie konsultować z Inwestorem.
- 3) Przy publicznym prezentowaniu niniejszej koncepcji oraz powstałych na jej bazie projektach technicznych należy zamieścić informację o autorze koncepcji przez którego rozumie się zespół autorski w składzie: mgr inż. arch. Piotr Leoński, mgr inż. Bogusław Klichta.
- 4) Użyte w projekcie nazwy handlowe materiałów i produktów mają charakter poglądowy i służą jedynie do precyzyjnego określenia właściwości technicznych i fizycznych proponowanych rozwiązań, co nie pozostaje w sprzeczności z Ustawą o zamówieniach publicznych. W projektach technicznych stanowiących podstawę do realizacji inwestycji wszelki materiały i urządzenia należy opisywać posługując się ich wymaganą charakterystyką z pominięciem nazw handlowych.

- 5) Specyfikacje i opisy uwzględniają standard minimalny dla materiałów i instalacji niezbędny do właściwego funkcjonowania projektowanego osiedla budynku. Wykonawca dalszych prac może zaproponować alternatywne rozwiązania pod warunkiem zachowania minimalnego wymaganego standardu.
- 6) Wszystkie proponowane przez wykonawcę dalszych prac rozwiązania (dotyczące materiałów, urządzeń, elementów i technologii) powinny spełniać wszystkie założone w projekcie parametry techniczne, estetyczne i formalnoprawne, a także powinny uzyskać akceptację generalnego projektanta, inspektora nadzoru i inwestora.
- 7) Wszystkie wykonywane prace oraz proponowane materiały winny odpowiadać obowiązującym polskim normom, posiadać niezbędne atesty i spełniać obowiązujące przepisy.

UWAGA:

Podane wartości i miary są wartościami opartymi na koncepcji funkcjonalnej obiektu/ów. Dopuszcza się odstępstwa na etapie projektowania i wykonawstwa + - 15%.

PROJEKTANCI:

mgr inż. arch. Piotr Leoński

Upr. nr 215/90/UW

mgr inż. Bogusław Klichta

Upr. nr 293/85

WIZUALIZACJE





COM-BUD BRZEGInwestor: **MERA S. A.**

Adres: dz. nr 1017, 1018 Brzeg CENTRUM

Koncepcja urbanistyczno - architektonicznaBudowa dwóch budynków
mieszkalnych wielorodzinnych

NINIEJSZE OPRACOWANIE CHRONIONE JEST USTAWĄ O PRAWIE AUTORSKIM I PRAWACH POKREWNYCH.
POWIELANIE I PUBLIKOWANIE, W CAŁOŚCI LUB CZĘŚCI, BEZ ZGODY AUTORA ZABRONIONE (DZ. U. NR 24, POZ. 83,
ART. 1 PKT 2 Z DNIA 23.02.1994 R.)

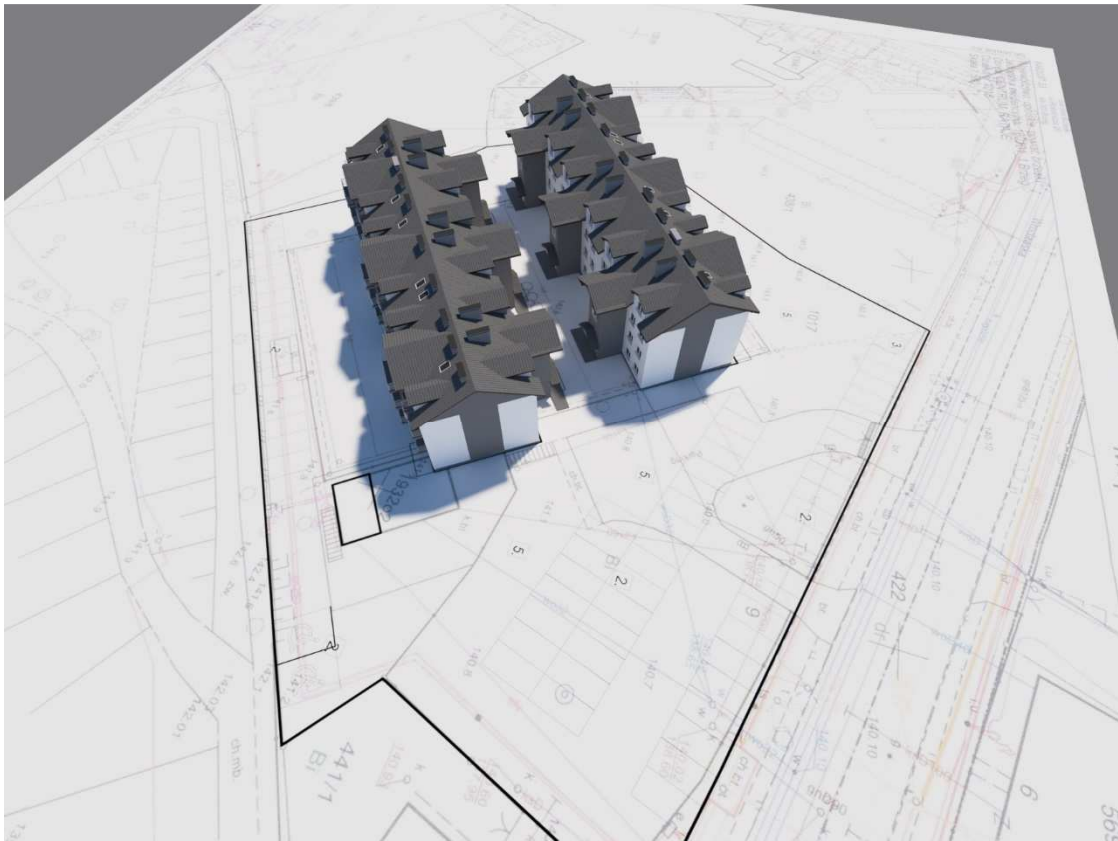
COM-BUD BRZEGInwestor: **MERA S. A.**

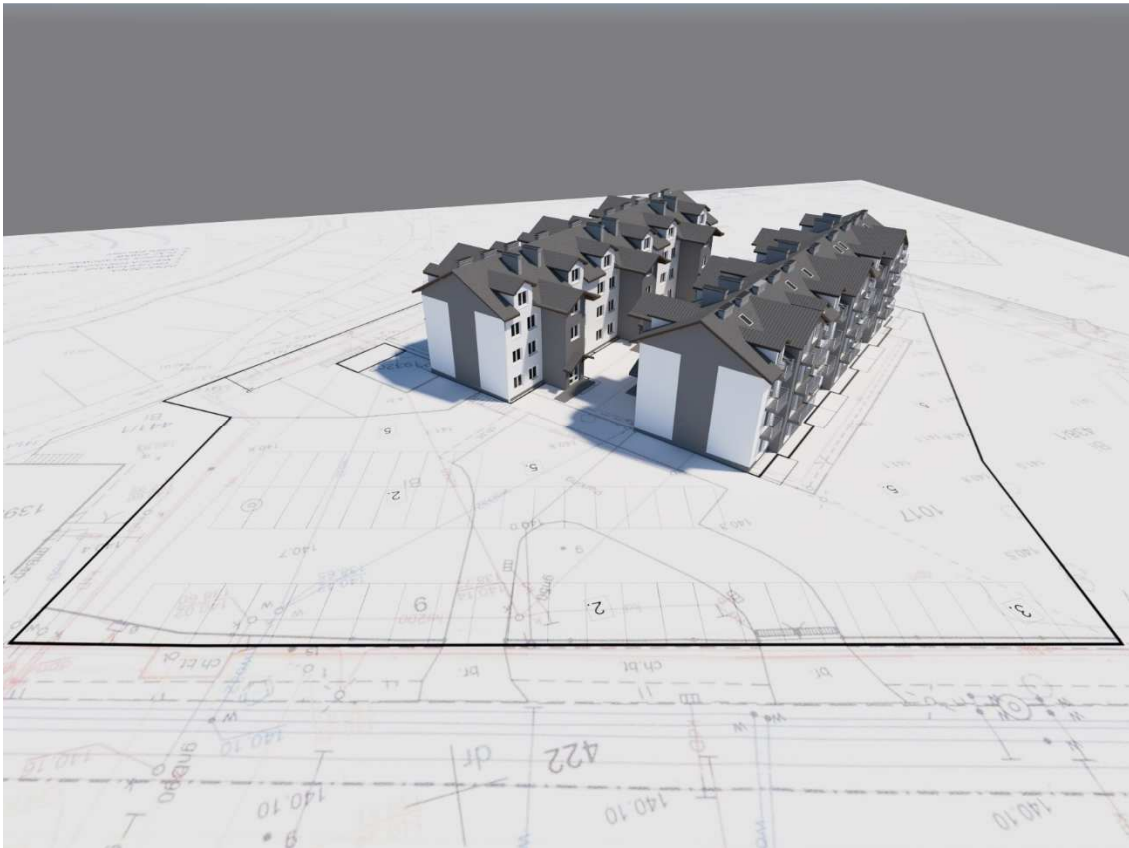
Adres: dz. nr 1017, 1018 Brzeg CENTRUM

Koncepcja urbanistyczno - architektonicznaBudowa dwóch budynków
mieszkalnych wielorodzinnych

COM-BUD BRZEGInwestor: **MERA S. A.**

Adres: dz. nr 1017, 1018 Brzeg CENTRUM

Koncepcja urbanistyczno - architektonicznaBudowa dwóch budynków
mieszkalnych wielorodzinnych



CZĘŚĆ GRAFICZNA

Rys.1	Plan zagospodarowania terenu	skala	1:500
Rys.2	Rzut parteru – Budynek 1	skala	1:100
Rys.3	Rzut I piętra - Budynek 1	skala	1:100
Rys.4	Rzut II piętra - Budynek 1	skala	1:100
Rys.5	Rzut poddasza - Budynek 1	skala	1:100
Rys.6	Rzut strychu - Budynek 1	skala	1:100
Rys.7	Elewacja wejściowa - Budynek 1	skala	1:100
Rys.8	Elewacja ogrodowa - Budynek 1	skala	1:100
Rys.9	Elewacja boczna - Budynek 1	skala	1:100
Rys.10	Elewacja boczna II - Budynek 1	skala	1:100
Rys.11	Rzut parteru - Budynek 2	skala	1:100
Rys.12	Rzut I piętra - Budynek 2	skala	1:100
Rys.13	Rzut II piętra - Budynek 2	skala	1:100
Rys.14	Rzut poddasza - Budynek 2	skala	1:100
Rys.15	Rzut strychu - Budynek 2	skala	1:100
Rys.16	Elewacja wejściowa - Budynek 2	skala	1:100
Rys.17	Elewacja ogrodowa - Budynek 2	skala	1:100
Rys.18	Elewacja boczna - Budynek 2	skala	1:100
Rys.19	Elewacja boczna II - Budynek 2	skala	1:100