

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. CHARAKTERYSTYKA INWESTYCJI
2. LOKALIZACJA TERENU INWESTYCJI
3. STRUKTURA FUNKCJONALNA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
4. UKŁAD URBANISTYCZNY ZESPOŁU ZABUDOWY I KOMPOZYCJI ARCHITEKTONICZNEJ OBIEKTÓW O FUNKCJI PODSTAWOWEJ
5. PRZEBIEG GŁÓWNYCH ELEMENTÓW SIECI UZBROJENIA ORAZ DRÓG PUBLICZNYCH I WEWNĘTRZNYCH
6. ETAPY REALIZACJI ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
7. POWIĄZANIA PRZESTRZENNE INWESTYCJI Z TERENAMI OTACZAJĄCYMI

III. WIZUALIZACJE

Brzeg, 15.08.2019

OŚWIADCZENIE PROJEKTANTA

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

**„BUDOWA DWÓCH BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH 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. 2019 roku poz. 1186).

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

1. CHARAKTERYSTYKA INWESTYCJI

PRZEDMIOT INWESTYCJI:

Przedmiotem inwestycji jest budowa dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą. Pierwszy z budynków to obiekt czteroklatkowy, drugi mieści dwie klatki schodowe. Oba budynki zaprojektowano jako czterokondygnacyjne, niepodpiwniczone, z poddaszem nieużytkowym. W ramach inwestycji Inwestor zamierza wykonać także utwardzone miejsca postojowe, drogi dojazdowe i dojścia do budynków oraz miejsce składowania odpadów stałych. Na potrzeby mieszkańców budynków na terenie inwestycji powstanie także plac zabaw i miejsce rekreacji dostępne dla osób niepełnosprawnych. Istniejące na działkach przyłącza zostaną przebudowane w ramach inwestycji towarzyszących. Budynek biurowo – usługowy użytkowany obecnie na potrzeby obsługi istniejących kortów tenisowych, zostanie częściowo rozebrany i przebudowany z uwagi na lokalizację w poziomie przyziemia pomieszczenia węzła ciepłego, który zostanie wykorzystany w ramach planowanej inwestycji na potrzeby nowoprojektowanego osiedla.

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 zabudowy budynków mieszkalnych:	max. 1 470 m ² (30% powierzchni terenu)
Powierzchnia utwardzeń:	max. 1 960 m ² (40% powierzchni terenu)
Powierzchnia terenu zielonego	min. 1 470 m ² (30% powierzchni terenu)

WPŁYW 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 ciełej, 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. Zagospodarowanie wód opadowych na terenie własnym Inwestora poprzez system skrzynek lub komór rozsączających wpłynie korzystnie na zasoby wód podziemnych i zmniejszy wpływ powierzchniowy.

UZBROJENIE TERENU ORAZ ZAPOTRZEBOWANIE NA WODĘ, ENERGIĘ ORAZ SPOSÓB ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW:

Zapotrzebowanie na wodę: 17,52 m³/d

Zapotrzebowanie na energię elektryczną: 385 kW

Sposób odprowadzenia ścieków: na terenie własnym (system odwodnień liniowych odprowadzający wody z dachów i terenów utwardzonych do skrzyń lub komór rozsączających).

Średni dobowy zrzut ścieków: 17 520 dm³/d

Liczba miejsc postojowych: 62, w tym dwa miejsca przeznaczone dla osób niepełnosprawnych (jedno miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny).

Zagospodarowanie odpadów: wydzielone i zadaszone miejsce składowania odpadów na terenie inwestycji – odpady wywożone na składowisko odpadów na podstawie stosownych umów.

CHARAKTERYSTYCZNE PARAMETRY TECHNICZNE:

Ilość kondygnacji: 4 + poddasze nieużytkowe

Wysokość budynku: do 15,0 m

Konstrukcja budynku: murowo – żelbetowa

Dach dwuspadowy

2. LOKALIZACJA TERENU INWESTYCJI

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.

Województwo: opolskie

Powiat: brzeski

Gmina: Brzeg

Miejscowość: Brzeg

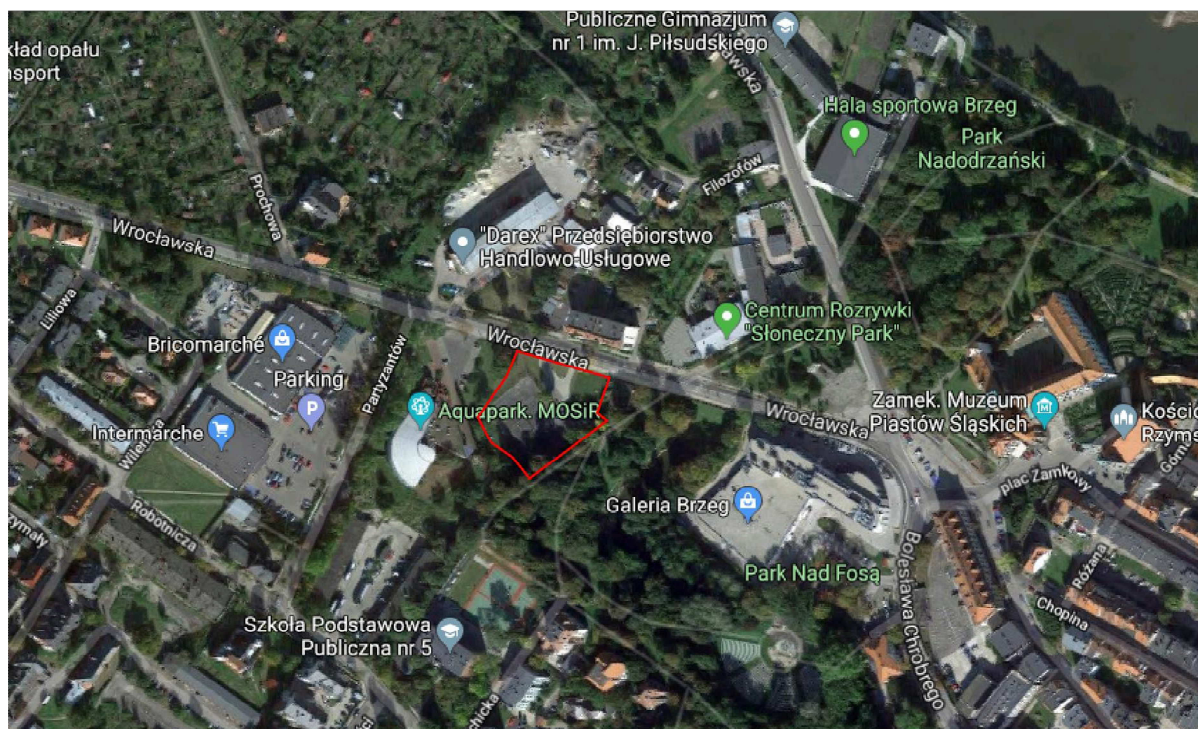
Ulica: Wrocławska

Obręb: Centrum

Działki: 1017, 1018

Powierzchnia: 4 902,0 m²

KW OP1B /00044154/6, KW OP1B /00044154/6



3. STRUKTURA FUNKCJONALNA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Obecnie teren objęty planowaną inwestycją pozostaje częściowo zabudowany – znajdują się na nim korty tenisowe oraz budynek biurowo – usługowy, zawierający węzeł ciepłny. Teren

poza budynkami jest częściowo utwardzony, znajdują się na nim miejsca postojowe oraz komunikacja wewnętrzna obsługująca klientów i pracowników.

Projektowane budynki mieszkalne to obiekty czterokondygnacyjne, niepodpiwniczone, z poddaszem nieużytkowym. Jeden z nich mieści cztery, drugi dwie klatki schodowe. Pierwszy zostanie zlokalizowany elewacją frontową wzdłuż ul. Wrocławskiej, drugi w głębi działki przy granicy z parkiem. Odległości pomiędzy budynkami i ich wzajemne usytuowanie zapewniają wymagane przepisami nasłonecznienie pomieszczeń mieszkalnych i nie powodują zacierania.

Istniejący na terenie budynek biurowo – usługowy zostanie częściowo poddany rozbiórce. 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 62 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. Zaproponowany układ miejsc postojowych jest bardzo czytelny i prosty, z także stanowi uzupełnienie kompozycji całego założenia urbanistycznego. Część miejsc postojowych zlokalizowana zostanie po stronie północnej, przy wjeździe na teren osiedla (20 miejsc postojowe zgrupowane po 10, w tym dwa przeznaczone dla osób niepełnosprawnych). Pozostałe miejsca postojowe zlokalizowane zostaną w wewnętrznej części terenu inwestycji.

Na terenie inwestycji zlokalizowany zostanie plac zabaw dla dzieci oraz miejsca rekreacji dla osób niepełnosprawnych, zgodnie z obowiązującym Rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych jakim powinny podlegać budynki i ich usytuowanie. Inwestor planuje zagospodarowanie na te potrzeby terenu zielonego przy granicy z parkiem. Dla mieszkańców projektowanego osiedla wykonane zostanie także zadane miejsce składowania odpadów.

4. UKŁAD URBANISTYCZNY ZESPOŁU ZABUDOWY I KOMPOZYCJI ARCHITEKTONICZNEJ OBIEKTÓW O FUNKCJI PODSTAWOWEJ

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. Lokalizacja osiedla pomiędzy Parkiem nad Fosą i urządzonym terenem zielonym Kąpieliska Miejskiego czyni z planowanego przedsięwzięcia komfortowe miejsce odpoczynku wśród zieleni. Lokalizacja miejsc postojowych oraz obu budynków względem siebie pozwoli odizolować wewnętrzne podwórko od drogi publicznej.

5. PRZEBIEG GŁÓWNYCH ELEMENTÓW SIECI UZBROJENIA ORAZ DRÓG PUBLICZNYCH I WEWNĘTRZNYCH

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 w ramach inwestycji towarzyszących, stosownie do uzgodnień z dostawcami mediów, z uwagi na zwiększone zapotrzebowanie na wodę, energię elektryczną i odprowadzenie ścieków w większej niż dotychczas ilości.

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, zgodnie z uzgodnieniem w PWiK Brzeg. Wody będą odprowadzane do gruntu w kierunku pionowym i poziomym, chwilowy nadmiar wód występujący podczas zwiększonego napływu do systemu zostanie odprowadzony do sieci kanalizacji deszczowej poprzez rury przelewowe.

W obrębie terenu inwestycji wydzielone zostaną drogi wewnętrzne umożliwiające komunikację do miejsc postojowych, zgodnie z załączonym projektem zagospodarowania. Teren inwestycji

posiada dostęp do drogi publicznej w ul. Wrocławskiej. Nie planuje się wyznaczenia nowych dróg publicznych w ramach projektowanej inwestycji.

6. ETAPY REALIZACJI ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Inwestor dopuszcza możliwość etapowania zabudowy terenu inwestycji:

ETAP I: Budowa pierwszego budynku mieszkalnego wraz z infrastrukturą towarzyszącą i częściowa rozbiórka budynku gospodarczego (z pozostawieniem pomieszczenia węzła ciepłego).

ETAP II: Budowa drugiego budynku mieszkalnego wraz z infrastrukturą towarzyszącą.

7. POWIĄZANIA PRZESTRZENNE INWESTYCJI Z TERENAMI OTACZAJĄCYMI

Projektując bryłę budynków mieszkalnych wielorodzinnych, 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.

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