

I. ZAŁOŻENIA TECHNICZNO-EKONOMICZNE INWESTYCJI

1. PODSTAWA OPRACOWANIA

1. Koncepcja architektoniczno-urbanistyczna
2. Ustalenia z Inwestorem

2. DANE OGÓLNE

Lokalizacja: jednostka ewidencyjna: 181801_1 Stalowa Wola
 obręb: 181801_1.0001 Charzewice
 działka nr ewid.: 1078/1
 ul. Ogrodowa, 37-450 Stalowa Wola

Inwestor: Społeczna Inicjatywa Mieszkaniowa w Stalowej Woli Sp. z o.o.
 Ul. Kwiatkowskiego 1, 37-450 Stalowa Wola

Cel inwestycyjny: budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą, mieszczących minimum 234 lokale mieszkalne.

3. CHARAKTERYSTYCZNE PARAMETRY INWESTYCJI

BILANS TERENU		
FUNKCJA	POWIERZCHNIA	
	m ²	%
Powierzchnia działki: 30 293,00 m ²		
zabudowa mieszkalna wielorodzinna	4 330,27	14,29
zabudowa użyteczności publicznej	256,00	0,85
Powierzchnie utwardzone (drogi, parkingi, chodniki)	12 537,33	41,39
Powierzchnia biologicznie czynna (zielen publiczna, ogródki, plac rekreacyjny)	13 169,40	43,47

CHARAKTERYSTYKA OSIEDLA	
Powierzchnia zabudowy [m ²]	4 330,27
Powierzchnia całkowita [m ²]	21 377,21
Wskaźnik intensywności zabudowy	0,7
Powierzchnia użytkowa [m ²]:	16 908,19
w tym:	
powierzchnia użytkowa mieszkań [m²]:	12 178,39
Kubatura netto [m ³]	42 913,55
Kubatura brutto [m ³]	64 555,89
Liczba budynków	8
Liczba mieszkań	236

CHARAKTERYSTYKA POSZCZEGÓLNYCH BUDYNKÓW				
	Budynek jednoklatkowy	Budynek dwuklatkowy	Budynek trzyklatkowy	Budynek trzyklatkowy typ „C”

ZAŁOŻENIA TECHNICZNO-EKONOMICZNE INWESTYCJI
WSKAŹNIKOWE ZESTAWIENIE KOSZTÓW

Powierzchnia zabudowy [m ²]	279,91	454,30	678,47	1003,17
Powierzchnia całkowita [m ²]	1 379,11	2 230,70	3 331,30	5 015,85
Powierzchnia użytkowa [m ²]	1 077,87	1 750,92	2 620,44	4 062,34
w tym:				
powierzchnia użytkowa mieszkań [m²]	775,05	1 257,04	1 882,84	2 947,68
Kubatura netto [m ³]	2 694,68	4 377,30	6 551,10	10 155,85
Kubatura brutto [m ³]	4 170,66	6 769,07	10 109,20	14 947,23
Liczba budynków	3	1	3	1
Liczba mieszkań w budynku	16	24	36	56

4. ANALIZA URBANISTYCZNA

Przedmiotowy teren położony jest w północnej części miasta Stalowa Wola przy drodze powiatowej - ul. Ogrodowa.

Odległości (mierzone w linii prostej) od zabudowy handlowo-usługowej poza granicami osiedla kształtują się następująco:

- istniejące centrum handlowe „VIVO” – 3 km;
- projektowana zabudowa handlowo-usługowa w obrębie projektowanego osiedla Parkowego – 300 m.

Odległości od zabudowy usług oświaty:

- szkoła podstawowa w Pilchowcie – 1 km;
- projektowane przedszkole w obrębie osiedla Parkowego – 900 m;
- projektowana szkoła podstawowa w obrębie osiedla Parkowego – 700 m.

Odległości od zabudowy usług kultury:

- projektowana zabudowa usługowa (np. dom kultury, biblioteka, świetlica) w obrębie osiedla Parkowego – 500m.

Przeprowadzona analiza urbanistyczna wykazuje, że obszar projektowanego osiedla przy ul. Ogrodowej położony jest korzystnie względem istniejącej i projektowanej zabudowy usługowej. Projektowany układ drogowy sprawnie skomunikuje przedmiotowe osiedle z projektowanym osiedlem Parkowym wraz z usługami w jego obrębie.

Z uwagi na brak usług handlu w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanego zespołu zabudowy wielorodzinnej, w zabudowie kwartału należy uwzględnić podstawową zabudowę handlowo-usługową o znaczeniu lokalnym.

Powyższe zależności przedstawiono graficznie w załączniku nr 1.

5. STRUKTURA MIESZKAŃ

Planowana struktura mieszkań zakłada:

- 7,6% mieszkań jednopokojowych
- 36,0% mieszkań dwupokojowych
- 46,6 % mieszkań trzypokojowych
- 8,5 % mieszkań czteropokojowych
- 1,3% mieszkań pięciopokojowych

Zaleca się by układ konstrukcyjny budynków został rozwiązany w sposób pozwalający na dowolne łączenie mieszkań w obrębie kondygnacji w celu dostosowania struktury mieszkań do aktualnych potrzeb.

Schematyczne rozwiązania funkcjonalne poszczególnych typów mieszkań przedstawia załącznik nr 3.

ZAŁOŻENIA TECHNICZNO-EKONOMICZNE INWESTYCJI
WSKAŹNIKOWE ZESTAWIENIE KOSZTÓW

Zaleca się by układ konstrukcyjny budynków został rozwiązany w sposób pozwalający na dowolne łączenie mieszkań w obrębie kondygnacji w celu dostosowania struktury mieszkań do aktualnych potrzeb.

Schematyczne rozwiązania funkcjonalne poszczególnych typów mieszkań przedstawia załącznik nr 3.

Szczegółowe zestawienie ilościowe lokali mieszkalnych zawiera załącznik nr 4.

6. STANDARDY I TECHNOLOGIA WYKONANIA INWESTYCJI

PORÓWNANIE TECHNOLOGII WYKONANIA KONSTRUKCJI			
	Tradycyjna murowana	Monolityczna żelbetowa szkieletowa	Prefabrykowana
OPIS TECHNOLOGII			
	<p>Ściany zewnętrzne i wewnętrzne międzylokalowe nośne murowane (np. bloczki z betonu komórkowego, pustaki ceramiczne). Stropy gęstożebrowe (np. Ackerman, Teriva, Fert, Porotherm, Ceram) lub monolityczne żelbetowe.</p> <p>Ściany działowe murowane (np. bloczki z betonu komórkowego, pustaki ceramiczne, bloczki gipsowe) lub szkieletowe.</p> <p>W zależności od materiałów, z których zostaną wzniesione ściany, przy większej liczbie kondygnacji może wystąpić konieczność wzmocnienia ścian dodatkową konstrukcją np. żelbetową.</p>	<p>Główna konstrukcja nośna - monolityczny szkielet żelbetowy. Stropy monolityczne żelbetowe, gęstożebrowe (np. Ackerman, Teriva, Fert, Porotherm, Ceram) lub zespolone (np. strop typu Filigran).</p> <p>Ściany zewnętrzne osłonowe, murowane (np. bloczki z betonu komórkowego, pustaki ceramiczne).</p> <p>Ściany wewnętrzne międzylokalowe (np. bloczki z betonu komórkowego, pustaki ceramiczne).</p> <p>Ściany działowe murowane (np. bloczki z betonu komórkowego, pustaki ceramiczne, bloczki gipsowe) lub szkieletowe.</p>	<p>Wszystkie elementy konstrukcyjne prefabrykowane żelbetowe.</p> <p>Ściany zewnętrzne i wewnętrzne międzylokalowe prefabrykowane.</p> <p>Ściany działowe prefabrykowane lub murowane.</p>
WADY I ZALETY			
Transport materiałów	+ materiały budowlane nie stwarzające problemów z transportem, przenoszenie ręczne lub przy pomocy dźwigu budowlanego	+ materiały budowlane nie stwarzające problemów z transportem, przenoszenie ręczne lub przy pomocy dźwigu budowlanego	- ciężar i gabaryty elementów prefabrykowanych stwarzają utrudnienia związane z transportem i montażem

ZAŁOŻENIA TECHNICZNO-EKONOMICZNE INWESTYCJI
WSKAŹNIKOWE ZESTAWIENIE KOSZTÓW

Organizacja budowy	- składowanie wszystkich materiałów na placu budowy + większa elastyczność harmonogramu robót	- składowanie części materiałów na placu budowy + większa elastyczność harmonogramu robót	+ krótkie składowanie elementów prefabrykowanych - szczegółowa koordynacja harmonogramu robót z terminarzem dostaw
Dostępność materiałów	+ duża dostępność materiałów	+ duża dostępność materiałów	- niewielka liczba firm prefabrykujących przekładająca się na ograniczoną dostępność materiałów
Czas realizacji	+/- konstrukcje tradycyjne murowane są czasochłonne i wymagają większej liczby pracowników, przy czym etap przygotowania inwestycji jest stosunkowo krótki + stosunkowo mała zależność od warunków meteorologicznych - przestoje technologiczne związane z uzyskiwaniem wytrzymałości betonu	+/- konstrukcje monolityczne są czasochłonne i wymagają większej liczby pracowników, przy czym etap przygotowania inwestycji jest stosunkowo krótki + stosunkowo mała zależność od warunków meteorologicznych - przestoje technologiczne związane z uzyskiwaniem wytrzymałości betonu	+/- realizacja konstrukcji prefabrykowanych jest szybsza, przy czym dłużej trwa etap przygotowania do inwestycji, wymagana mniejsza liczba pracowników - bardzo duża zależność od warunków meteorologicznych + krótkie przestoje technologiczne
Koszt realizacji	+ technologia nie wymagająca wysoce wykwalifikowanych pracowników + duża liczbę potencjalnych firm wykonawczych	+ technologia nie wymagająca wysoce wykwalifikowanych pracowników + duża liczbę potencjalnych firm wykonawczych	- z uwagi na złożoność montażu, niezbędni są wysoce wykwalifikowani pracownicy, często firma montażowa specjalizująca się w prefabrykacji - ograniczona liczba potencjalnych firm wykonawczych

ZAŁOŻENIA TECHNICZNO-EKONOMICZNE INWESTYCJI
WSKAŹNIKOWE ZESTAWIENIE KOSZTÓW

	<p>+ duże możliwości negocjacji korzystnej ceny realizacji</p> <p>+ dostępność materiałów na rynku lokalnym zmniejsza koszty transportu</p> <p>+ zmniejszone ryzyko przestojów powodowanych brakiem surowca</p>	<p>+ duże możliwości negocjacji korzystnej ceny realizacji</p> <p>+ dostępność materiałów na rynku lokalnym zmniejsza koszty transportu</p> <p>+ zmniejszone ryzyko przestojów powodowanych brakiem surowca</p>	<p>- ograniczona możliwość porównania ofert i negocjacji cen</p> <p>- odległości od miejsca prefabrykacji i gabaryty elementów generują znaczne koszty transportu</p> <p>- ewentualne wady dostarczonych prefabrykatów elementu mogą skutkować przestojem</p>
Elastyczność projektowania	<p>- ograniczenia wynikające z możliwych rozpiętości konstrukcji</p> <p>- z uwagi na nośne ściany międzylokalowe, ewentualne łączenie mieszkań należy przewidzieć na etapie projektowania</p>	<p>+ nieograniczony sposób kształtowania architektury</p> <p>+ możliwość zaprojektowania układu konstrukcyjnego pozwalającego na dowolne łączenie mieszkań i zmiany ich układu funkcjonalnego bez ingerowania w elementy nośne</p>	<p>- ograniczenia wynikające z modułowości</p> <p>- wysokie koszty i duże ograniczenia techniczne w zmianie układu funkcjonalnego</p>
Jakość wykonania	<p>- duże ryzyko błędów wykonawczych znacząco wpływających na estetykę i jakość użytkowania obiektu</p> <p>- jakość ściśle zależna od umiejętności i zaplecza sprzętowego wykonawcy</p>	<p>+ duża dokładność wymiarowa realizacji elementów monolitycznych</p> <p>- jakość ściśle zależna od umiejętności i zaplecza sprzętowego wykonawcy</p>	<p>+ wysoka jakość i dokładność wykonania elementów prefabrykowanych</p> <p>- jakość zależna od dokładności montażu elementów prefabrykowanych</p>
Okres trwałości obiektów (dane na podstawie opracowania Krzysztofa	130-150 lat	130-150 lat	80-100 lat

ZAŁOŻENIA TECHNICZNO-EKONOMICZNE INWESTYCJI
WSKAŹNIKOWE ZESTAWIENIE KOSZTÓW

Michalika „Zużycie techniczne budowli i budynków”)			
Odbiór społeczny	+/- pozytywny odbiór z uwagi na tradycję, negatywny z uwagi na błędy wykonawcze (pękające stropy i ściany, niewłaściwa geometria pomieszczeń)	+ pozytywny odbiór, technologia uznawana za nowoczesną i trwałą, realizowaną z dużą dokładnością	- negatywny odbiór wynikający ze złych doświadczeń z tzw. „wielką płytą” (pękanie, rysowanie konstrukcji, słaba izolacyjność akustyczna, mała atrakcyjność architektoniczna)
KOSZT REALIZACJI 1m² POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ MIESZKALNEJ W DANEJ TECHNOLOGII WYKONANIA INWESTYCJI			
(wartości podano na podstawie biuletynu cen obiektów budowlanych Sekocenbud na II kwartał 2021 r.)			
	4200,00	4700,00	4950,00

Poszczególne technologie można w skuteczny sposób łączyć, co daje możliwość minimalizowania kosztów, zwiększenia dostępności materiałów i poszerzenia puli potencjalnych wykonawców.

Szczegółowe analizy uwzględniające lokalne uwarunkowania wykazują technologię monolityczną żelbetową szkieletową jako korzystniejszą dla realizacji przedmiotowej inwestycji.

Możliwe standardy wykonania inwestycji wraz z określeniem kosztu wykonania 1m² powierzchni użytkowej mieszkania w poszczególnym standardzie przedstawia załącznik nr 5.

7. INTERPRETACJA ZAPISÓW MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Spółeczna Inicjatywa Mieszkaniowa wystąpiła z prośbą o wydanie interpretacji zapisów Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego w zakresie niejednoznacznej treści §11 ust. 3 pkt. 5. Zapis „dachy spadowe o nachyleniu połaci do 30°” nie określa jednoznacznie geometrii dachów, sugerując, że mogą powstać zarówno dachy o nachyleniu 30° jak i stropodachy płaskie o kątach nachylenia połaci np. od 2° do 10°.

Wydział Planowania Przestrzennego miasta Stalowej Woli wydał następującą interpretację: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla Charzewice II w Stalowej Woli w zapisach dotyczących zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania dla terenu MW ustala obowiązek zastosowania dachu spadowego o kącie nachylenia do 30°. Ustalenia planu nie określają definicji dachu spadowego ani dachu płaskiego. W § 2 ust. 2 pkt 1 plan ustala, że określenia stosowane w uchwale oznaczają: przepisy odrębne, aktualne ustawy, rozporządzenia i przepisy wykonawcze zawarte w Polskich Normach.

Przepisy należące do systemu prawa budowlanego nie definiują pojęcia dachu płaskiego. Pojęcie dachu płaskiego występuje w treści Polskich Norm tj. w PN – 89/B-10425, o tytule: Przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne murowane z cegły – wymagania techniczne i badania przy odbiorze. Do tych norm odsyła prawodawca w tekście § 140 ust. 1 i § 142 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim

powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Polskie Normy nie są przepisami prawa powszechnie obowiązującego, jednakże z unormowań prawnych, zawartych w art. 2 pkt 3, 4 i 5, a także w art. 5 ust. 1, 2 i 3 ustawy z dnia 12 września 2002 r. o normalizacji wynika, iż pod pojęciem normy rozumie się dokument przyjęty w drodze konsensusu i zatwierdzony przez upoważnioną jednostkę, ustalający - do powszechnego i wielokrotnego stosowania - zasady, wytyczne lub charakterystyki odnoszące się do różnych rodzajów działalności lub ich wyników i zmierzających do uzyskania optymalnego stopnia uporządkowania w określonym zakresie (wyrok NSA z dnia 6 maja 2008 r., sygn. akt I OSK 785/07 (CBOSA)). Powyższe oznacza, że niezdefiniowanemu pojęciu "dachu płaskiego" można przypisywać dokładnie takie znaczenie, jakie dla tego parametru przyjęto oficjalnie we właściwej Polskiej Normie. Mając to na względzie wskazać należy, iż autor Polskich Norm PN – 89/B-10425, w części dotyczącej wykonywania wylotów przewodów dymowych, definiuje dach płaski jako dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°, natomiast dach stromy jako dach o kącie nachylenia połaci dachowej powyżej 12°. Oznacza to, że dach płaski nie zawsze będzie dachem zupełnie płaskim, tj. o zerowym kącie nachylenia połaci dachowej. Dachem płaskim będzie dach o kącie nachylenia połaci od 0° do 12°. Jednym z popularniejszych dachów płaskich są stropodachy.

Wykonanie stropodachu na projektowanych budynkach mieszkalnych wielorodzinnych będzie nawiązywać do istniejącej zabudowy zlokalizowanej na obszarze 1MW i 2MW stanowić będzie kontynuację oraz nie naruszy porządku architektonicznego i urbanistycznego zachowując przestrzenny.

W związku z powyższym należy uznać, że planowane rozwiązania tj. wykonanie stropodachu nie będzie sprzeczne z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Organem właściwym w zakresie wydania pozwolenia na budowę jest Starosta Stalowowolski, natomiast tutaj organ w przypadku obowiązywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z art. 30 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wydaje wypis i wyrys z planu, stanowiący podstawę do opracowania projektu budowlanego. Przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę ww. organ zgodnie z art. 35 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane sprawdza zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego m.in. z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Opinia tutaj organu nie wiąże organów stosujących przepisy prawa i działających na jego podstawie."

8. SPIS ZAŁĄCZNIKÓW

- Załącznik nr 1 – analiza urbanistyczna zapotrzebowania na poszczególne formy budownictwa
- Załącznik nr 2 – schematy funkcjonalne poszczególnych obiektów kubaturowych
- Załącznik nr 3 – schematy funkcjonalne poszczególnych typów mieszkań
- Załącznik nr 4 – zestawienie ilościowe lokali mieszkalnych wg wielkości powierzchni użytkowej
- Załącznik nr 5 – standardy wykonania inwestycji