

OBIEKT : Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna

ADRES : Łazy, ul. Topolowa

TEMAT : Wariantowa koncepcja architektoniczno-urbanistyczna

**INWESTOR ZASTĘPCZY : Regionalne Towarzystwo Budownictwa
Społecznego Sp. z o.o.
ul. Dąbrowskiego
44-100 Gliwice**

**AUTOR PROJEKTU mgr inż. arch. Walenty Wróbel
upr. bud. nr 409/79**

mgr inż. arch. Klaudia Rudzka - Buśko

Chorzów, lipiec 2021

SPIS TREŚCI :

A. CZĘŚĆ OPISOWA

1. Opis techniczny

B. CZĘŚĆ RYSUNKOWA

- 01 projekt zagospodarowania terenu (PZT)- wariant A
- 02 projekt zagospodarowania terenu (PZT) - wariant B
- 03 PZT – wizualizacja 1 – wariant A
- 04 PZT – wizualizacja 1 – wariant B
- 05 PZT – wizualizacja 2 – wariant A
- 06 PZT – wizualizacja 2 – wariant A
- 07 Rzut parteru
- 08 Rzut kondygnacji powtarzalnej
- 09 Wizualizacje – elewacje 1
- 10 Wizualizacje – elewacje 2
- 11 Wizualizacje – elewacje 3
- 12 Wizualizacje – elewacje 4
- 13 Projekt aranżacji – mieszkanie nr 2 – NPS
- 14 Projekt aranżacji – mieszkanie nr 1, 5, 10, 15
- 15 Projekt aranżacji – mieszkanie nr 3, 8, 13, 18
- 16 Projekt aranżacji – mieszkanie nr 4, 9, 14
- 17 Projekt aranżacji – mieszkanie nr 6, 11, 16
- 18 Projekt aranżacji – mieszkanie nr 7, 12, 17

OPIS TECHNICZNY

do wariantowej koncepcji architektoniczno-urbanistyczna zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej przy ul. Topolowej w Łazach

1. Przedmiot opracowania

Przedmiotem opracowania jest Wariantowa koncepcja architektoniczno-urbanistyczna zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej przy ul. Topolowej w Łazach

2. Założenia programowo-przestrzenne

Podstawowym założeniem programowo-przestrzennym było uzyskanie optymalnej wielkości zabudowy wielorodzinnej przy następujących założeniach :

- spełnienie wytycznych planu miejscowego zagospodarowania terenu, w tym przede wszystkim zapewnienie wymaganej planem ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych
- budynki o wysokości 4 kondygnacji
- budynki niepodpiwniczone

2.1. Granica i położenie terenu

Teren projektowanej zabudowy wielorodzinnej położony jest na osiedlu Stara Cementownia przy ulicy Topolowej w Łazach . Od północy teren graniczy z ul. Topolową, zabudową mieszkaniową przy ul. Siemianowickiej, od wschodu i zachodu z terenem niezabudowanym, od południa z istniejącą zabudową jednorodzinną

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Łazy , dla terenu położonego w Łazach – osiedle Stara Cementownia teren lokalizacji oznaczony jest symbolem MW co oznacza przede wszystkim tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w tym m.in. :

- maksymalny wskaźnik zabudowy – 60%
- wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 25%
- wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,6
- wysokość zabudowy – do 4 kondygnacji nadziemnych
- dachy o kacie nachylenia do 45%

3. Koncepcja zagospodarowania terenu

Projektowane zagospodarowanie terenu przedstawione zostało na mapie zasadniczej w skali 1:500 w granicach objętych projektem. Zasadniczym uwarunkowaniem zagospodarowania działki, wynikającym z planu miejscowego (§ 8. 3) jest zapewnienie wskaźnika 1,5 miejsca

postojowego na 1 mieszkanie, a więc zapewnienie w przypadku tej konkretnej inwestycji 54 miejsc postojowych (realizacja 36 mieszkań)

3.1. Wariant A

Projekt zagospodarowania terenu obejmuje :

Dwa projektowane budynki mieszkalne wielorodzinne usytuowane (z przesunięciem) naprzeciw siebie , dłuższym bokiem wzdłuż osi północ południe.

Główny zespół miejsc postojowych zlokalizowany jest przy wjeździe na teren projektowanej zabudowy , wzdłuż ulicy Topolowej. Pozostałe miejsca postojowe zlokalizowano wzdłuż projektowanych dróg dojazdowych

W południowo-zachodniej części terenu przewidziano plac zabaw , a cały teren projektuje się zagospodarować zielenią niską i wysoką

3.2. Wariant B

Projekt zagospodarowania terenu obejmuje :

Dwa projektowane budynki mieszkalne wielorodzinne usytuowane w jednej linii , dłuższym bokiem wzdłuż osi północ południe.

Miejsca postojowe zlokalizowane w dwóch zespołach przy drogach dojazdowych od strony wschodniej i zachodniej terenu zagospodarowania.

W południowo-wschodniej części terenu przewidziano plac zabaw , a cały teren projektuje się zagospodarować zielenią niską i wysoką

W obu wariantach zaprojektowano 55 miejsc postojowych

4. Rozwiązanie architektoniczno - budowlane

4.1 Funkcja i forma obiektu

Budynek mieszkalny wielorodzinny, typu punktowego, podpiwniczony. Wysokość budynku - 4 kondygnacje nadziemne.

Komunikację pionową w budynku zapewnia jedna klatka schodowa i korytarz, klatka doświetlona doświetlone światłem naturalnym.

Projektuje się 5. mieszkań na kondygnacji powtarzalnej.

Zasadniczym czynnikiem kształtującym formę architektoniczną obiektu jest eksponowanie pionowego i poziomego podziału elewacji (otwory okienne) , eksponowanie balkonów przy zastosowaniu współczesnego, prostego detalu architektonicznego. Dach płaski.

4.2 Dane techniczno-użytkowe projektowanej zabudowy

- ilość mieszkań - 36
- powierzchnia zabudowy - 702,24 m²

- powierzchnia użytkowa mieszkań - 1730,08 m²
- kubatura - 8567,32 m³

4.3 Dane powierzchniowe projektowanych mieszkań

- mieszkania jednopokojowe - pow. użytk. 30,25 m²
- mieszkania dwupokojowe - pow. użytk. od 49,28 m² do 49,66 m²
- mieszkania trzypokojowe - pow. użytk. 60,45 m²
 - mieszkanie dwupokojowe nr 2 na parterze o pow. użytk. 49,66 m² przystosowane dla potrzeb osoby niepełnosprawnej m.in.:
 - wejście na parter budynku z poziomu terenu
 - wymiary pomieszczeń w mieszkaniu dostosowane do poruszania się wózkiem
 - wyposażenie (łazienka, kuchnia) w przybory i uchwyty dostosowane dla osób niepełnosprawnych

4.4 Projektowana struktura mieszkań

- Mieszkania jednopokojowe - 6 szt. - 16,66%
- Mieszkania dwupokojowe - 24 szt. - 66,66%
- Mieszkania trzypokojowe - 6 szt. - 16,66%

5. Opis budowlany (rozwiązania konstrukcyjno – materiałowe)

5.1 Konstrukcja budynku

5.1.1 Fundamenty

Ławy żelbetowe, pod którymi należy wykonać podkład z chudego betonu gr. 10 cm i podsypkę piaskową gr. ca 30 cm.. W czasie robót fundamentowych nie należy dopuścić do zawilgocenia gruntu w poziomie posadowienia.

5.1.2 Ściany budynku

Ściany parteru i nadziemna - projektuje się z bloczków betonu komórkowego YTONG na cienkie spoiny oraz bloczków SILKA kl. 150 gr 25 cm (kl. schodowa , ściany oddzielające mieszkania)

Ściany zewnętrzne w narożach i załamaniach są dodatkowo wzmocnione rdzeniami żelbetowymi, które należy izolować płytkami i kształtkami YTONG oraz wkładkami styropianowymi.

Alternatywnie proponuje się wykonanie ścian zewnętrznych z pustaków ceramicznych typu POROTHERM gr. 25 cm i ocieplenie styropianem EPS 70 gr. 16 cm

5.1.4 Stropy

Stropy płytowe żelbetowe, monolityczne gr. 16 – 18 cm lub alternatywnie stropy typu K2 lub Filigran

5.1.5 Dach

Stropodach płaski (konstrukcja jak strop) spadki dachu wyprofilowane odpowiednio przyciętymi blokami ze styropianu

5.1.6 Schody

Żelbetowe monolityczne, płytowo-żebrowe, dwubiegowe. Betonować razem z wieńcami stropowymi.

5.1.7 Ścianki działowe

Z bloczków SILKA gr. 8 i 12 cm na zaprawie cementowej.

4.1.1.9 Przewody wentylacji grawitacyjnej

Zastosowano wentylację hybrydową , systemową obsługującą wszystkie pomieszczenia w budynku

5.1.3 Roboty wykończeniowe

5.1.3.1. Stolarka i ślusarka okienna i drzwiowa

Okna części nadziemnej z PCV z szybą o współczynniku $U \leq 0,9 \text{ W/m}^2\text{K}$. W oknach należy zamontować (u producenta lub na budowie) nawiewniki w górnej części ościeżnicy lub skrzydła (firmy Aereco lub Renson). Drzwi wejściowe do lokali mieszkalnych drewniane, antywłamaniowe RC3, o podwyższonej izolacyjności akustycznej.

5.1.3.4 Tynki zewnętrzne, elewacje

Tynki zewnętrzne wykonać z gotowej masy tynkarskiej BAUMIT – kolor wg rysunku kolorystyki. Na fragmentach elewacji wykonać okładzinę z płytek elewacyjnych ceramicznych

5.1.3.6 Posadzki

Wierzchnią warstwę posadzek stanowić będą panele podłogowe w pokojach mieszkalnych oraz płytki ceramiczne gres (w łazienkach, WC i klatce schodowej)
Stopnie schodów klatki schodowej wyłożyć stopnicami (kształtkami) o małym formacie, gres o odpowiedniej, nieśliskiej fakturze. Zróżnicować kolorystycznie zakończenia biegów schodowych.

6. Instalacje wewnętrzne

6.1 Instalacja wody zimnej i ciepłej

6.2 Instalacja kanalizacji sanitarnej i deszczowej

6.3 Instalacja c.o.

6.4 Wymiennikownia lub kotłownia gazowa

6.5 Instalacje elektryczne i niskonapięciowe

6.6 Instalacja wentylacji hybrydowej