



PRACOWNIA PROJEKTOWA Aleksandra Żegleń

ul. Dożynkowa 16A, 48-231 Lubrza

tel. +48 795 442 807

NIP 7551900306 REGON 384027694

egz. 1

TEMAT OPRACOWANIA	Przebudowa ze zmianą sposobu użytkowania istniejącego budynku dawnej jednostki wojskowej na budynek mieszkalny wielorodzinny
NAZWA ELEMENTU	<b>ZAŁĄCZNIK NR 2 DO WNIOSKU</b> <b>KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA</b>
OBIEKT, LOKALIZACJA	<b>BUDYNEK MIESZKALNY WIELORODZINNY</b> ul. Synów Pułku, 47-200 Kędzierzyn-Koźle działka nr 1400/42, km. 19 Jednostka ewidencyjna: 160301_1 Kędzierzyn – Miasto Obręb ewidencyjny: 0014 KOŹLE
INWESTOR	<b>APARTPLESS Sp. z o.o.</b> ul. Polne Domy 90 43-200 Pszczyna
KATEGORIA OBIEKTU	<b>XIII</b>

ZESPÓŁ PROJEKTOWY:		
Imię i nazwisko	Nr uprawnień	Podpis
mgr inż. arch. Aleksandra Żegleń Architektura	18/OPOKK/2018	mgr inż. arch. Aleksandra Żegleń upr. bud. nr 18/OPOKK/2018 do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej

Lubrza, 29 sierpień 2022 r.

## **SPIS ZAWARTOŚCI:**

### **1. CZĘŚĆ OPISOWA**

### **2. CZĘŚĆ RYSUNKOWA**

- a) KONCEPCJA ZAGOSPODAROWANIA TERENU- RYS. ZT
- b) RZUT PIWNICY – RYS. A1
- c) RZUT PARTERU – RYS. A2
- d) RZUT I PIĘTRA – RYS A3
- e) RZUT II PIĘTRA – RYS A4
- f) RZUT PODDASZA – RYS A5
- g) RZUT STRYCHU – RYS A6
- h) RZUT DACHU – RYS A7
- i) PRZEKRÓJ – RYS A8
- j) ELEWACJA FRNTOWA (ZACHODNIA) – RYS A9
- k) ELEWACJA BOCZNA (PÓŁNOCNA) – RYS A10
- l) ELEWACJA BOCZNA (POŁUDNIOWA) – RYS A11
- m) ELEWACJA TYLNA (WSCHODNIA) – RYS A12
- n) WIZUALIZACJA – RYS A13

## **1. PRZEDMIOT OPRACOWANIA**

Przedmiotem opracowania jest przebudowa ze zmianą sposobu użytkowania istniejącego budynku dawnej jednostki wojskowej na budynek mieszkalny wielorodzinny, zlokalizowany w Kędzierzynie – Koźlu przy ul. Synów Pułku nr 15A i 15B, dz. nr 1400/42, 1400/8, 1400/7, 1400/11, 1466 km. 19, obręb 0014 Koźle.

## **2. KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA**

### **2.1. Struktura funkcjonalna zabudowy i zagospodarowania terenu, w szczególności określenie podstawowych funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu.**

Teren inwestycji położony przy skrzyżowaniu dróg ul. Synów Pułku i ul. Przytulnej w Kędzierzynie – Koźlu, na działkach nr 1400/42, 1400/8, 1400/7, 1400/11, 1466.

Budynek objęty inwestycją znajduje się w Gminnej Ewidencji Zabytków, w związku z czym działania inwestycyjne podlegają uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Zgodnie z zaleceniami uzyskanymi od Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków ochronie konserwatorskiej podlega bryła budynku, artykulacja elewacji, detal architektoniczny, dekoracje rzeźbiarskie, pokrycie dachowe oraz stolarka okienna i drzwiowa. Planowana inwestycja dąży do zachowania pierwotnego wyglądu elewacji budynku oraz połąci dachowej.

W zakresie struktury funkcjonalnej planowana inwestycja zakłada przebudowę ze zmianą sposobu użytkowania istniejącego budynku dawnej jednostki wojskowej na budynek mieszkalny wielorodzinny. Wokół budynku zaplanowano urządzenie uporządkowanej zieleni, dróg wewnętrznych, oświetlenia i obiektów małej architektury. Istniejący zdegradowany teren zielony zostanie uporządkowany, drzewa i krzewy nie nadające się do dalszej pielęgnacji zostaną poddane wycince, powstaną nowe uporządkowane nasadzenia w postaci krzewów i drzew, a także trawniki. Planuje się zamontowanie oświetlenia zewnętrznego w postaci lamp drogowych i zachowanie lampy zawieszanej w narożu budynku. Zostaną zamontowane obiekty małej architektury w postaci ławek, koszy na śmieci i stojaków na rowery. W miejscu istniejącego placu zostaną wyznaczone miejsca parkingowe, nasadzona zieleń w postaci drzew oraz wyznaczone miejsca gromadzenia odpadów stałych. W ramach infrastruktury technicznej komunikacja kołowa zostanie dostosowana do aktualnie obowiązujących przepisów prawa, poprzez poszerzenie i przesunięcie. W miejscu parkingu wydzielone drogi dojazdowe do miejsc parkingowych oraz przeprojektowany wjazd na teren działki. Miejsca parkingowe w ilości 0,8 miejsca parkingowego na 1 lokal mieszkalny. Zjazd z drogi zostanie

przebudowany na warunkach uzyskanych od zarządcy drogi i zamknięty bramą wjazdową lub szlabanem. Dojście do budynku zostanie przeprojektowane, zostanie wykonany nowy chodnik zakończony furtką, dostosowany dla osób niepełnosprawnych. Istniejące ogrodzenie do przebudowy w części wjazdowej i w części wejścia na teren objęty opracowaniem. Wjazd na działkę nr 1400/8, na której ma powstać parking zostanie przeprojektowany celem dostosowania go do nowej funkcji. Budynek objęty opracowaniem będzie posiadał dostęp na kondygnację parteru dla osób niepełnosprawnych, poprzez zamontowane na klatkach schodowych platformy schodowej. Dla budynku został nadany numer porządkowy 15 A, B.

Obiekt projektuje się jako jednofunkcyjny – wielorodzinny budynek mieszkalny. Lokale mieszkalne rozmieszczone na 4 kondygnacjach. Wielkość lokali mieszkalnych od 25 m<sup>2</sup> do 70 m<sup>2</sup>. Aranżacja układu została wykonana w oparciu o pierwotny korytarzowy układ funkcjonalny, z zachowaniem wymagań przepisów technicznych oraz standardów użytkowych, stanowiących podstawę niniejszego opracowania. Budynek wolnostojący usytuowany równolegle do ul. Synów Pułku. Bryła budynku zachowuje pierwotną geometrię i gabaryty, z niezbędnym dostosowaniem stref wejściowych, otworów okiennych i drzwiowych oraz gabarytów pomieszczeń do warunków technicznych jak i rozwiązań projektowych dla nowej funkcji budynku. W stosunku do pierwotnego układu okien, otwory okienne zostały częściowo zachowane, a częściowo powiększone i zamienione na drzwi balkonowe, aby uzyskać wymagane doświetlenie pomieszczeń. Zaprojektowano nowe otwory okienne w celu uzupełnienia rytmu otworów. Jednocześnie formy współczesne, a także dodane elementy dekoracyjne oraz okna dachowe nawiązują do lokalnej tradycji budowlanej. Na poziomie kondygnacji piwnic przewidziano lokalizację komórek lokatorskich, kotłowni, węzła cieplnego oraz pomieszczeń piwnicznych i gospodarczych. Szczegółowy układ i konfigurację mieszkań dla budynku oraz dla wszystkich charakterystycznych kondygnacji przedstawiono w części graficznej niniejszego opracowania.

Planowana inwestycja dąży do zachowania pierwotnego wyglądu elewacji budynku oraz połaci dachowej. Faktura oryginalnych wypraw tynkarskich i pierwotna kolorystyka elewacji zostanie odtworzona. Dach docieplony i przykryty dachówką ceramiczną układaną w podwójną koronkę w kolorze ceglastym.

Powierzchnia zabudowy	– 1.085,64 m <sup>2</sup>
Kubatura	– 18.141,53 m <sup>3</sup>
Wysokość zabudowy	– 17,40 m
Powierzchnia użytkowa	– 4.262,80 m <sup>2</sup>

Powierzchnie utwardzone:

– 3.479,33 m<sup>2</sup>

Strukturę zabudowy i zagospodarowania terenu pokazano na rysunku „Koncepcji Zagospodarowania Terenu – ZT”.

## **2.2. UKŁAD URBANISTYCZNY ZESPOŁÓW ZABUDOWY I KOMPOZYCJI ARCHITEKTONICZNEJ OBIEKTÓW O FUNKCJI PODSTAWOWEJ**

Budynek objęty opracowaniem usytuowany na obszarze dawnej jednostki wojskowej. Teren wyposażony w komunikację kołową i pieszą oraz utwardzone place usytuowane między budynkami. Obiekt objęty opracowaniem usytuowany równolegle do działki drogowej – ulicy Synów Pułku, z której odbywa się główny wjazd na obszar objęty opracowaniem.

Budynki wybudowane na rzucie prostokąta o zróżnicowanej wysokości, wolnostojące w układzie równoległym i prostopadłym względem budynku objętego opracowaniem. Wszystkie budynki podpiwniczone, przykryte dachami kopertowymi z lukarnami na każdej połaci. Obszar stanowi jedną spójną całość, przyszłościowo dla całego kompleksu osiedla mieszkalnego.

W bezpośrednim sąsiedztwie terenu rozmieszczona jest zabudowa o strukturze mieszanej. Od strony północnej dominują budynki o funkcji usługowej i mieszkalnej wielorodzinnej. Od strony południowej natomiast znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z drobnymi usługami. Od wschodu w pierwszej linii mieści się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zaś w dalszej części zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Od strony zachodniej znajdują się tereny jednostki wojskowej obecnie nieużytkowane.

Układ urbanistyczny zespołów zabudowy pokazano na rysunku „Koncepcji Zagospodarowania Terenu – ZT”.

Przyszłościowo inwestor planuje przebudować również pozostałe budynki dawnej jednostki wojskowej (6 budynków) na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wraz z zapewnieniem miejsc postojowych. Dodatkowo planuje się wykonanie infrastruktury drogowej wraz z ciągami pieszo-jezdny, uporządkowanej zieleni, oświetlenia i obiektów małej architektury, placów zabaw i miejsc składowania odpadów stałych. Teren ten ma stworzyć zrównoważony kompleks mieszkaniowy z siedmioma budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi i pełną infrastrukturą terenu. Główna, podstawowa komunikacja, będzie się odbywała za pomocą istniejącego zjazdu z ul. Synów Pułku na drogę

wewnętrzna. W oparciu o istniejącą komunikację przewidziano jej rozbudowę z dostosowaniem do potrzeb użytkowych budynku (dojazdy i dojścia), zgodnie z wymaganiami obowiązujących przepisów technicznych, w tym zapewnienia dojazdu pojazdów uprzywilejowanych (policji, straży pożarnej, pogotowia ratunkowego oraz innych służb).

### **2.3. PRZEBIEG GŁÓWNYCH ELEMENTÓW UZBROJENIA TRENu ORAZ DRÓG PUBLICZNYCH I WEWNĘTRZNYCH NIEZBEDNYCH DLA OBSŁUGI PROPONOWANEJ ZABUDOWY I ZAGOSPODORWANIA TERENU**

Obszar dawnej jednostki wojskowej, na którym znajduje się przedmiotowy budynek posiada elementy uzbrojenia podziemnego służące zaspokojeniu zapotrzebowania dawnej funkcji budynku. Sieci uzbrojenia terenu zostaną dostosowane, zgodnie z warunkami otrzymanymi od gestorów sieci (kanalizacja sanitarna i deszczowa, sieć wodociągowa, sieć energetyczna, sieć gazowa). Zgodnie z warunkami zostanie wybudowana sieć ciepłownicza i sieć ciepłej wody użytkowej na warunkach uzyskanych od gestora sieci. Sieć energetyczna, ciepłownicza i ciepłej wody użytkowej oraz gazowa zostaną wybudowane przez gestorów i nie są przedmiotem koncepcji. Kompleks usytuowany jest na działkach z obsługą komunikacyjną (dojazd, dojście) od ul. Synów Pułku. Zachowanie istniejącego układu dróg z dostosowaniem do aktualnych przepisów technicznych i potrzeb funkcjonalnych budynku. Zgodnie z §12 ust. 1 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych, nie jest wymagane zapewnienie drogi pożarowej. Dojazd pożarowy dla obiektu objętego opracowaniem stanowić będzie ul. Synów Pułku. Zjazd z drogi zostanie przebudowany na warunkach uzyskanych od zarządcy drogi i zamknięty bramą wjazdową lub szlabanem. Dojście do budynku zostanie przeprojektowane, zostanie wykonany nowy chodnik zakończony furtką. Istniejące ogrodzenie do przebudowy w części wjazdowej i w części wejścia na teren objęty opracowaniem. Wjazd na działkę nr 1400/8, na której ma powstać parking zostanie przeprojektowany celem dostosowania go do nowej funkcji. Zostaną wyznaczone miejsca parkingowe oraz utworzona zieleń wraz z miejscem gromadzenia odpadów stałych. Schody zewnętrzne od strony północnej zostaną wyburzone, a wejście częściowo zamurowane.

Przebieg głównych sieci uzbrojenia terenu oraz dróg publicznych i wewnętrznych pokazano na rysunku „Koncepcji Zagospodarowania Terenu – ZT”.

## **2.4. ETAPY REALIZACJI PROPONOWANEJ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

Projekt budynku objętego opracowaniem nie zakłada etapowania inwestycji. Przewiduje się jeden etap realizacji proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu.

## **2.5. POWIĄZANIA PRZESTRZENNE PLANOWANEJ INWESTYCJI Z TERENAMI**

Układ budynku, jego forma architektoniczna i umiejscowienie na działce zostanie niezmienione. Połączenia drogowe zostaną przebudowane w celu dostosowania do aktualnych przepisów technicznych i potrzeb funkcjonalnych budynku. Inwestycja zintegrowana przestrzennie z terenami otaczającymi, zarówno funkcjonalnie, jak i architektonicznie. Planowana inwestycja ma na celu poprawę estetyki i uporządkowanie terenu popadającego w degradację. Przyszłościowo planuje się, aby pozostałe budynki dawnej jednostki wojskowej, również zostały poddane przebudowie i zmianie sposobu użytkowania na budynki mieszkalne wielorodzinne, co pozwoli stworzyć ład przestrzenny i harmonijność całego terenu. Na terenie powstaną budynki o podobnym przeznaczeniu co doprowadzi do powstania spójnego kameralnego osiedla z atrakcyjną zabudową wielorodzinną. Budynek objęty opracowaniem znajduje się na terenie byłej jednostki wojskowej. Teren inwestycji od strony północnej graniczy z zabudową dawnej jednostki wojskowej należącą do inwestora, w dalszej części usługową, od strony wschodniej z zabudową jednorodzinną a w dalszej części obszar zabudowy wielorodzinnej. Od strony południowej teren graniczy z zabudową jednorodzinną z drobnymi usługami. Od strony zachodniej obszar objęty inwestycją graniczny z budynkami byłej jednostki wojskowej należącym do inwestora, w dalszej części również z terenami dawnej jednostki wojskowej obecnie nieużytkowanymi.

Powiązania przestrzenne pokazano na rysunku „Koncepcji Zagospodarowania Terenu – ZT”.