

ANALIZA TERENU ORAZ OSZACOWANIE WSTĘPNEGO KOSZTU REALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ

**ŚWIĘTOCHŁOWICE
UL. ŚLĄSKA
DZIAŁKI EW. NR. 4464, 4462, 4468**



INWESTOR:

SPOŁECZNA INICJATYWA MIESZKANIOWA ŚLĄSK SP. Z O.O.

OPRACOWANIE:



TERRABUD PL spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.

ul. Gliwicka 228, 40-861 Katowice

tel. (32) 200 01 81, e-mail: biuro@terrabad.pl

00670

STYCZEŃ 2022

ZESPÓŁ PROJEKTOWY

IMIĘ I NAZWISKO	BRANŻA
MGR INŻ. ARCH. MICHAŁ KOŚCIELNY, NR. UPRAWNIENÍ: 42/SŁOKK/2019/II	ARCHITEKTURA
MGR INŻ. ARCH. KATARZYNA WITEK	ARCHITEKTURA
MGR INŻ. ARCH. KAROL JACKIEWICZ	ARCHITEKTURA
MGR. INŻ. ANDRZEJ KRÓL NR. UPRAWNIENÍ: 753/94	KONSTRUKCJA
MGR INŻ. ADAM WOJTCZAK, NR. UPRAWNIENÍ: SLK/8056/PWBS/18	INSTALACJE SANITARNE
MGR INŻ. ADAM SKRZYPIEC, NR. UPRAWNIENÍ: SLK/5254/POOE/14	INSTALACJE ELEKTRYCZNE
MGR INŻ. WOJCIECH BISKUP	KOSZTORYS
RZECZOZNAWCA DS. ZABEZPIECZENIA PPOŻ, INŻ. SŁAWOMIR HETMAŃCZYK	ZABEZPIECZENIE PRZECIWPOŻAROWE
MGR INŻ. GRZEGORZ HABRYKA	GEOLOGIA

SPIS OPRACOWANIA

1.	Część opisowa
2.	Koncepcja zagospodarowania terenu
3.	Budynek powtarzalny – koncepcja architektoniczna
4.	Model terenu 3D
5.	Zbiorcze zestawienie kosztów
6.	Opinia geotechniczna
7.	Dokumenty i uzgodnienia

CZĘŚĆ OPISOWA

SPIS TREŚCI

1	ZAKRES OPRACOWANIA	4
2	LOKALIZACJA INWESTYCJI.....	4
3	STAN ISTNIEJĄCY	5
4	WARUNKI GRUNTOWE I GÓRNICZE.....	7
4.1	WARUNKI GÓRNICZE	7
4.2	WARUNKI GRUNTOWE	7
5	SYTUACJA PLANISTYCZNA	8
5.1	MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	8
5.2	UCHWAŁY KRAJOBRAZOWE ORAZ POLITYKA PRZESTRZENNA UMIESZCZANIA REKLAM.....	10
6	STAN PROJEKTOWANY	11
6.1	KONCEPCJA ZAGOSPODAROWANIA TERENU.....	11
6.2	KONCEPCJA BUDYNKU POWTARZALNEGO	14
7	WSTĘPNA ANALIZA DOSTĘPNOŚCI MEDIÓW.....	15
7.1	SIECI WODOCIĄGOWE	16
7.2	SIECI KANALIZACJI SANITARNEJ	16
7.3	SIECI KANALIZACJI DESZCZOWEJ	16
7.4	SIECI GAZOWE	17
7.5	SIECI CIEPŁOWNICZE.....	17
7.6	SIECI ELEKTROENERGETYCZNE I TELETECHNICZNE	17
8	WYMAGANE PROCEDURY ADMINISTRACYJNE	19
9	UWAGI.....	19
10	DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA	20

1 Zakres opracowania

Przedmiotem analizy są dwa obszary przy ul. Śląskiej w Świętochłowicach rozdzielone działką drogową.

Podstawa opracowania:

- Uchwała Nr XXII/167/19 Rady Miejskiej w Świętochłowicach z dnia 25 listopada 2019 r. *w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic Śląskiej, Wojska Polskiego oraz granicy administracyjnej miast,*
- Geoportal miasta Świętochłowice: <http://swietochlowice.geoportal2.pl/>,
- materiały państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego – mapa zasadnicza,
- materiały Okręgowego Urzędu Górniczego i Wyższego Urzędu Górniczego,
- opinia geotechniczna GeoSpec Grzegorz Habryka,
- konsultacja z rzeczoznawcą ds. zabezpieczeń przeciwpożarowych,
- wstępne zapewnienia dostawy mediów,
- wizja w terenie,
- obowiązujące normy i przepisy.

Zakres opracowania:

- analiza stanu istniejącego,
- ocena dostępności komunikacyjnej,
- analiza uwarunkowań urbanistycznych i środowiskowych,
- analiza mediów,
- analiza zakresu działań administracyjnych.

2 Lokalizacja inwestycji

Teren inwestycji położony jest na działkach ew. nr 4464, 4462, 4468, obręb 0003 Świętochłowice. Łączna powierzchnia działek ew. nr 4464 i 4462 wynosi 8395 m². Powierzchnia działki ew. nr 4468 wynosi 9495 m².

Teren oznaczony jest jako użytek: Bp (zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy), RV (Grunty Orne), Lzr - RV (grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych grunty) Lz (grunty zadrzewione i zakrzewione).

AM	Numer działki	Położenie gruntów	Opis użytku	Symbol klasoużytku	Powierzchnia		Nr KW
					Użytku [ha]	Działki [ha]	
6	4464	Ul. Śląska	Zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy	Bp	0,1828	0,1828	KA1C/00005066/9
6	4462	Ul. Śląska	Zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy	Bp	0,6567	0,6567	KA1C/00020024/4
POWIERZCHNIA DZIAŁEK RAZEM						0,8395	

AM	Numer działki	Położenie gruntów	Opis użytku	Symbol klasoużytku	Powierzchnia		Nr KW
					Użytku [ha]	Działki [ha]	
6	4468	Ul. Śląska	Grunty zadrzewione i zakrzewione Grunty orne	Lz Lzr-RV RV	0,6978 0,1000 0,1517	0,9495	KA1C/00005066/9
POWIERZCHNIA DZIAŁEK RAZEM						0,9495	

3 Stan istniejący

Teren inwestycji znajduje się w południowej części Siemianowic.

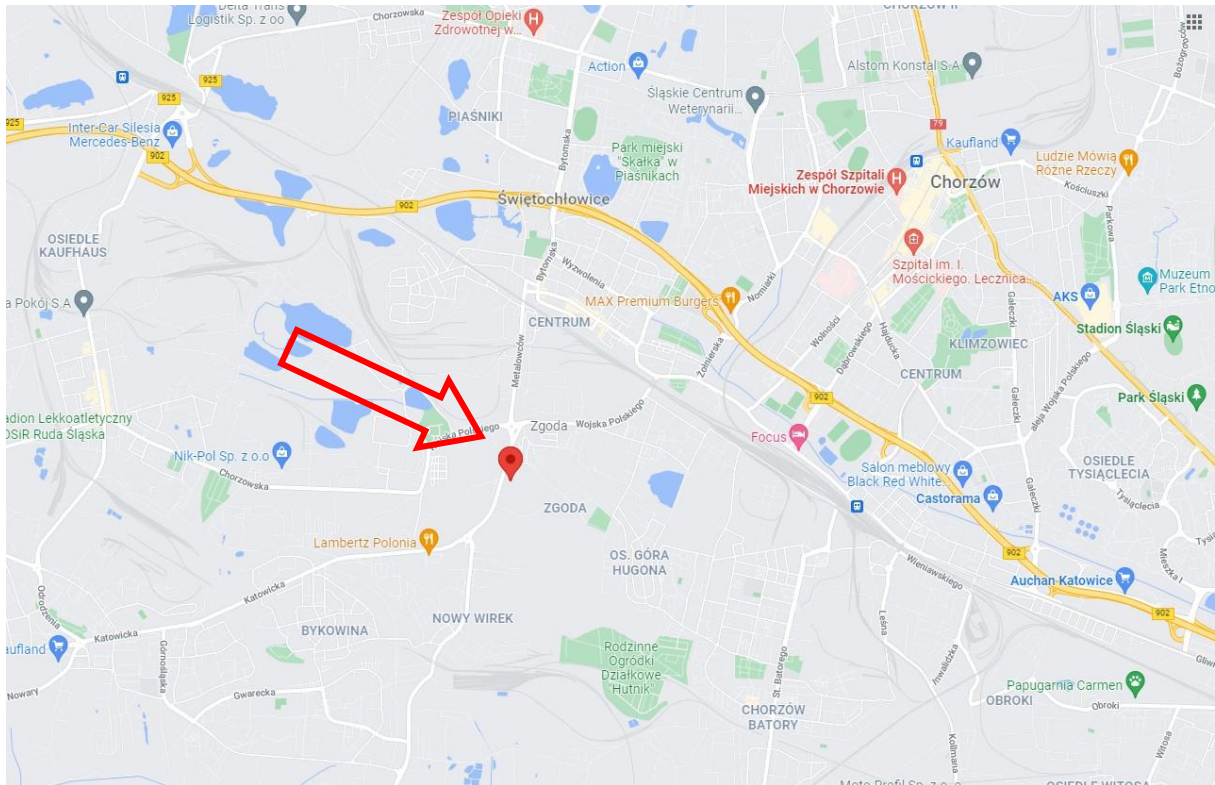
W bezpośrednim sąsiedztwie znajdują się:

- od północy – działki niezabudowane, zadrzewienia, oznaczone w MPZP jako teren zieleni urządzonej 1ZP, plac zabaw, boisko, budynki mieszkaniowe wielorodzinne 5 kondygnacyjne;
- od wschodu – teren niezabudowany (oznaczony w MPZP jako tereny zieleni urządzonej 1ZP oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1MN);
- od południa – istniejący komis samochodowy, działka niezabudowana (oznaczona w MPZP jako teren dróg wewnętrznych 2KDW, w dalszej części tereny niezabudowane, zadrzewione (oznaczone w MPZP jako tereny zabudowy usługowej 2U);
- od zachodu – droga publiczna ul. Śląska, dalej zabudowa mieszkaniowa 3 kondygnacyjna.

Nieruchomości posiadają bezpośredni dostęp do drogi publicznej klasy zbiorczej ul. Śląskiej (2KDZ).

Na terenie jest niejednorodne ukształtowanie terenu (skarpy). Na obszarze inwestycji znajduje się duże zadrzewienie i zakrzewienie. Konieczna inwentaryzacja zieleni i wycinka zieleni – według odrębnego opracowania. Obszar znajduje się poza terenami chronionymi przyrodniczo i poza obszarem natura 2000.

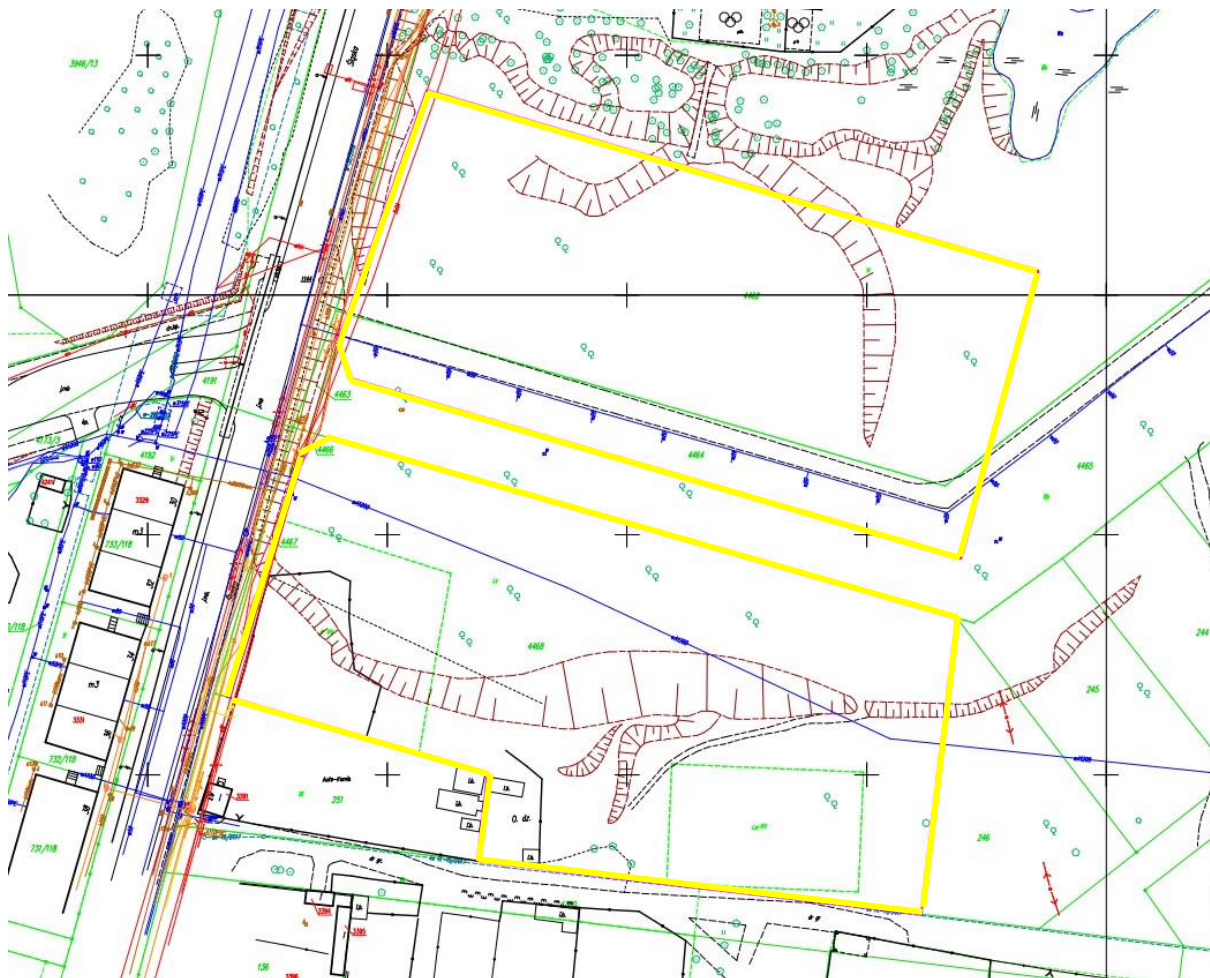
Przez działkę ew. nr 4468 przebiega wodociąg magistralny D1200 mm. Na terenie inwestycji znajdują się sieci: wodociągowa w80, energetyczna 3eSA.



Teren inwestycji oznaczony strzałką, źródło: [google.maps.pl](https://www.google.pl/maps)



Teren inwestycji oznaczony obramowaniem, źródło: <http://swietochlowice.geoportal2.pl/>



Teren inwestycji oznaczony obramowaniem, źródło: mapa zasadnicza

4 Warunki gruntowe i górnicze

4.1 Warunki górnicze

Obszar opracowania znajduje się poza terenami górniczymi. Brak czynnej eksploatacji terenu zgodnie z pismem Dyrektora Okręgowego Urzędu Górniczego w Gliwicach z dn. 30.12.2021r.

W obszarze tym dawniej znajdował się obszar górniczy Kopalni Węgla Kamiennego „Halemba-Wirek”. Informacje o warunkach geologiczno – inżynierskich oraz ekspertyza dotycząca przydatności terenu do zabudowy po zakończeniu eksploatacji węgla kamiennego została wydana pismem Wyższego Urzędu Górniczego z dn. 5.01.2022 r.

4.2 Warunki gruntowe

Dla przedmiotowego terenu opracowana została Opinia geotechniczna z przedstawionymi wnioskami:

- W przedmiotowym rejonie w budowie geologicznej podłoża gruntowego biorą udział nasypy niekontrolowane, gliny piaszczyste twardoplastyczne i półzware żółte i szare, zalegające do głębokości stwierdzonej wierceniem tj. 3,00 m p.p.t. Grunty naturalne stwierdzone w wierceniu są gruntami nośnymi. Grunty antropogeniczne zalegają nierównomiernie na rozpatrywanym terenie dodatkowo stwierdzono występowanie pozostałości po byłych obiektach budowlanych.

- Parametry geotechniczne gruntu przedstawiono w punkcie 4.3 opracowania oraz załączonej tabeli opracowania. Nawiercone grunty naturalne zaliczyć można do gruntów nośnych.
- Na omawianym terenie poziom wód gruntowych nie stwierdzono do głębokości 3,00 m p.p.t.
- Przedmiotowy teren zaliczyć można do złożonych warunków gruntowych.
- W pobliżu projektowanej inwestycji nie stwierdzono istnienia żadnych studni gospodarskich, ujęć wody pitnej, źródeł ani wysięków wody gruntowej.

Nasypy niekontrolowane (niebudowlane, nienośne) zostały rozpoznane do głębokości 3 m na całej głębokości odwiertu nr. 1 i 3. Należy wykonać głębsze odwierty w celu ustalenia całkowitej głębokości nasypów niekontrolowanych wraz z określeniem ich miąższości. Zaleca się wykonanie większej ilości odwiertów oraz wykonanie badań charakteryzujących parametry nasypu istniejącego i możliwość jego wykorzystania.

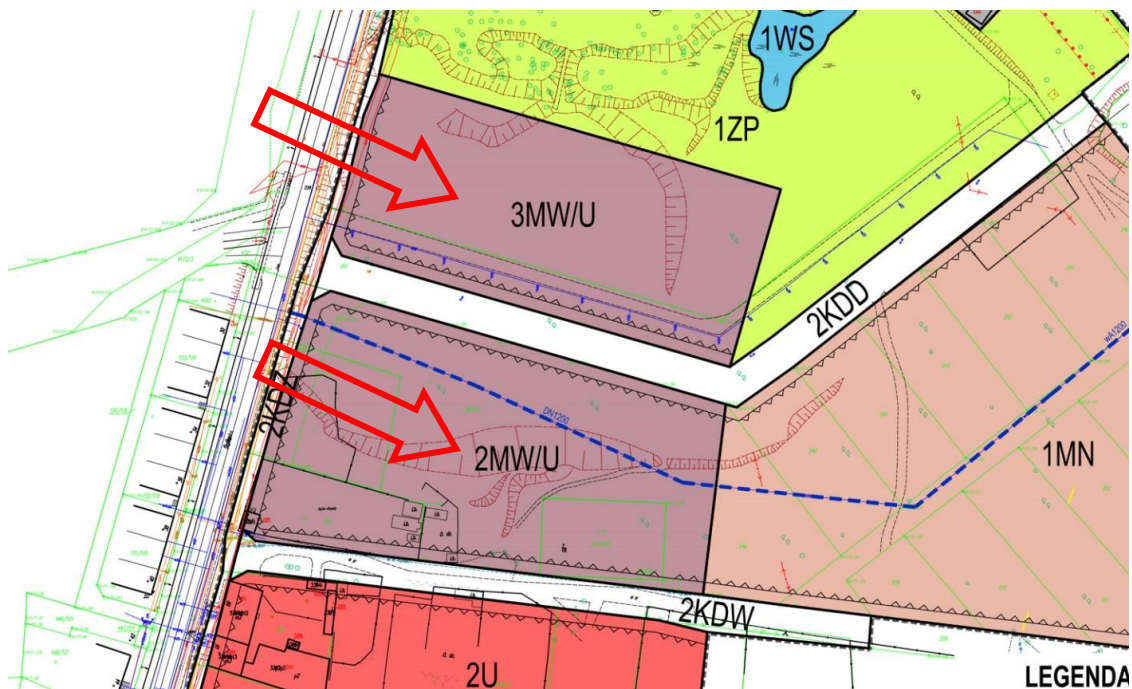
Ze względu na złożone warunki gruntowe oraz głębokie nasypy niekontrolowane koncepcja została zaopiniowana przez projektanta konstrukcji z poniższymi uwagami:

- brak możliwości bezpośredniego posadowienia na nasypach niekontrolowanych. Istnieje możliwość posadowienia pośredniego jedynie po wymianie gruntów lub częściowej wymianie gruntów i dogęszczenia nasypu;
- istnieje możliwość uzdatnienia istniejącego nasypu za pomocą dogęszczenia dynamicznego lub innej metody;
- możliwe posadowienia pośrednie na palach.

Może być konieczna remediacja lub wymiana gruntu – do ustalenia po dokonaniu badań zanieczyszczeń gruntu. Właściwy sposób posadowienia należy wybrać po dokonaniu ww. badań geologicznych i zanieczyszczeń.

5 Sytuacja planistyczna

5.1 Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego



Fragment MPZP, teren inwestycji oznaczony strzałką. źródło: <http://swietochlowice.geoportal2.pl/>
Obszar opracowania objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego - Uchwałą Nr XXII/167/19 Rady Miejskiej w Świątchłowice z dnia 25 listopada 2019 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic Śląskiej, Wojska Polskiego oraz granicy administracyjnej miast.

Przeznaczenie terenu określone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego:

Dla działek ew. nr 4462, 4464:

- 3MW/U (tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej) - dla całego obszaru opracowania;
- fragment 1ZP (tereny zieleni urządzonej);
- fragment 2KDZ (tereny dróg publicznych klasy zbiorczej).

Dla działki ew. nr 4468:

- 2MW/U (tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej) - dla całego obszaru opracowania;
- fragment 2KDD (tereny dróg publicznych klasy dojazdowej);
- fragment 2KDZ (tereny dróg publicznych klasy zbiorczej).

Szczegółowe ustalenia MPZP dla obszaru 2MW/U, 3MW/U:

Przeznaczenie terenu:	<ul style="list-style-type: none"> – przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej; – w ramach przeznaczenia podstawowego możliwe jest lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej lub zabudowy mieszkaniowo-usługowej jako wolnostojące budynki lub wielofunkcyjne; – dopuszcza się budowę w granicy działki budowlanej budynków zespołów garaży;
Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	<ul style="list-style-type: none"> – maksymalna wysokość zabudowy – 20,0 m, maksymalna wysokość budynków 16,0 m, – geometria dachów: płaskie, – wskaźnik intensywności zabudowy każdej działki budowlanej: od 0,1 do 2,5, – maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy dla działki budowlanej: 45%, – minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej: 35%.

Ustalenia dla całego MPZP:

Ustala się zasady obsługi w zakresie miejsc postojowych:

- dopuszcza się utrzymanie istniejących miejsc postojowych naziemnych oraz istniejących garaży,
- ustala się realizację miejsc postojowych w obszarze działki budowlanej, wzdłuż istniejących projektowanych dróg w formie pasów lub zatok postojowych,
- ustala się realizację garaży w wys. obszarze działki budowlanej z zakazem: lokalizacji w granicach z drogami publicznymi, lokalizacji w pierwszej linii zabudowy, to jest w pasie 10 metrów od granic z drogami publicznymi, lokalizacji w zabudowie pierzei w terenach zabudowy mieszkaniowej,
- zakaz lokalizacji wolnostojących garaży,
- w przypadku lokalizacji garaży nakaz realizacji zespołu garaży, to jest minimum pięciu o tych samych gabarytach, z dopuszczeniem uzupełnienia istniejących zespołów garaży oraz uzupełnienia istniejących garaży pojedynczych,
- ustala się nakaz realizacji miejsc parkingowych dla terenów MW, MW/U: minimum 1,5 miejsca na 1 lokal mieszkalny oraz 1 miejsce na 80 m² powierzchni użytkowej części usługowej,
- na każdym parkingu należy zapewnić minimum 1 stanowisko postojowe przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 25 stanowisk,
- nakaz nasadzenia w granicach działki budowlanej na każde 5 miejsc postojowych co najmniej 1 drzewa,
- w przypadku lokalizacji miejsc postojowych jako parkingów powyżej 0,1 ha ustala się nakaz wykonania nawierzchni utwardzonej umożliwiającej odprowadzenie wód opadowych poprzez osadniki oraz separatory substancji ropopochodnych.

Obszary inwestycji rozdzielone są działką ew. nr 4465 (o użytku Bp - tereny przeznaczone pod zabudowę). Działka ta oznaczona jest w MPZP jako działka drogowa – teren dróg publicznych klasy dojazdowej 2KDD.

Ustalenia MPZP dla 2KDD:

Przeznaczenie podstawowe:
Przeznaczenie dopuszczalne:

tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
parkingi, ścieżki rowerowe;

- parametry ulic

- szerokość w liniach rozgraniczających zmienna zgodnie z rysunkiem planu, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
- pozostałe parametry techniczne – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;

Realizacja obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogą lub potrzebami ruchu drogowego, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

5.2 Uchwały krajobrazowe oraz polityka przestrzenna umieszczania reklam

Brak uchwał krajobrazowych i polityki przestrzennej umieszczania reklam na terenie miasta Świątchłowie.

6 Stan projektowany

W niniejszym opracowaniu przedstawia się propozycję zagospodarowania terenu oraz podglądowy program funkcjonalny budynku wielorodzinnego powtarzalnego z propozycją umiejscowienia mieszkań, lokali usługowych, klatek schodowych, wind, komórek lokatorskich i innych pomieszczeń z uwzględnieniem założeń i uwarunkowań branżowych w zakresie architektury, konstrukcji, instalacji sanitarnych i elektrycznych. Zaproponowane rozwiązania nie wykluczają innych rozwiązań budynku i innej chłonności terenu.

6.1 Koncepcja zagospodarowania terenu

Na potrzeby niniejszego opracowania, po analizie terenu, zaproponowane zostało założenie składające się z:

- 8 budynków mieszkalnych V kondygnacyjnych wraz z lokalami usługowymi,
- parkingi, drogi, chodniki,
- plac zabaw lub plac rekreacyjny.

DLA OBSZARU 2MW/U - DZIAŁKI 4462, 4464	
Powierzchnia użytkowa mieszkań (PUM):	4128 m2
Liczba mieszkań:	73
Powierzchnia użytkowa lokali (PUU):	160
Liczba lokali usługowych:	3

DLA OBSZARU 3MW/U – DZIAŁKA 4468	
Powierzchnia użytkowa mieszkań (PUM):	4128 m2
Liczba mieszkań:	73
Powierzchnia użytkowa lokali (PUU):	160
Liczba lokali usługowych:	3

RAZEM DLA DZIAŁEK 4468, 4462, 4464	
Powierzchnia użytkowa mieszkań (PUM):	8256 m2

Analiza terenu oraz oszacowanie wstępnego kosztu realizacji inwestycji mieszkaniowej	Nr projektu 00670	Nr str. 12
--	-------------------	------------

Liczba mieszkań:	146
Powierzchnia użytkowa lokali (PUU):	320
Liczba lokali usługowych:	6

Dla realizacji inwestycji w aktualnym kształcie konieczne jest przekształcenie działki ew. nr 4465 (aktualnie o użytku tereny przeznaczone pod zabudowę Bp) na działkę drogową zgodnie z oznaczeniem w MPZP (teren dróg publicznych klasy dojazdowej 2KDD).

Wjazdy na inwestycję za pomocą nowoprojektowanej drogi 2KDD. Konieczna budowa fragmentu drogi. Projektowane drogi wewnętrzne stanowią będą we fragmencie drogi pożarowe.

Na terenie inwestycji przewidziano 116 i 114 miejsc postojowych naziemnych. Nie przewiduje się garaży podziemnych.

Przez teren inwestycji przechodzą sieci, m.in. magistrala wodociągowa. Budynki zaprojektowane zostały z oddaleniem od istniejącego wodociągu. Może być konieczne uzgodnienie budowy parkingu nad wodociągiem.

ZGODNOŚĆ Z MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO:

POWIERZCHNIA TERENU NIERUCHOMOŚCI – DZIAŁKI 4462, 4464:	8395 m2	
	OBSZAR 2MW/U	Wymagania MPZP
POWIERZCHNIA TERENU	8030	-
POWIERZCHNIA ZABUDOWY	1364	-
WSKAŹNIK POW. ZABUDOWY	17 %	max.45 %
POWIERZCHNIA CAŁKOWITA	6820	-
INTENSYWNOŚĆ ZABUDOWY	0,84	-
POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNA	3252	-
WSKAŹNIK POW. BIOLOGICZNIE CZYNNEJ	40 %	min. 35 %
IŁOŚĆ KONDYGNACJI	5	max. wys. 16 m
ŁĄCZNA IŁOŚĆ MIEJSC POSTOJOWYCH, w tym:	116	
Ilość miejsc dla mieszkań	110	1,5 MP/ MIESZ.
Ilość miejsc dla lokali	6	1 MP / 80 M2 PUU
Ilość miejsc dla niepełnosprawnych	6	1 MP/ 25 MP
WYMAGANA IŁOŚĆ DRZEW	MIN. 24	1 DRZEWO / 5 MP

	OBSZAR 2KDZ, 1ZP	
POWIERZCHNIA TERENU	365 m2	-

POWIERZCHNIA TERENU NIERUCHOMOŚCI – DZIAŁKA EW. 4468	9495 m2	
	OBSZAR 3MW/U	Wymagania MPZP
POWIERZCHNIA TERENU	9369	-
POWIERZCHNIA ZABUDOWY	1364	-
WSKAŹNIK POW. ZABUDOWY	14 %	max.45 %
POWIERZCHNIA CAŁKOWITA	6820	-
INTENSYWNOŚĆ ZABUDOWY	0,72	-
POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNA	4625	-
WSKAŹNIK POW. BIOLOGICZNIE CZYNNEJ	49 %	min. 35 %
IŁOŚĆ KONDYGNACJI	5	max. wys. 16 m
ŁĄCZNA IŁOŚĆ MIEJSC POSTOJOWYCH, w tym:	114	
Ilość miejsc dla mieszkań	110	1,5 MP/ MIESZ.
Ilość miejsc dla lokali	4	1 MP / 80 M2 PUU
Ilość miejsc dla niepełnosprawnych	6	1 MP/ 25 MP
WYMAGANA IŁOŚĆ DRZEW	MIN. 23	1 DRZEWO / 5 MP
	OBSZAR 2KDZ, 2KDD	
POWIERZCHNIA TERENU	126 m2	-

Koncepcja Zagospodarowania Terenu została opracowana zgodnie z obowiązującymi przepisami, m.in. *Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie*. Zostały zachowane m.in.:

- wymagane przepisami odległości obiektów budowlanych od granic działki,
- wymagane przepisami odległości od pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
- wymagane przepisami odległości miejsc postojowych od budynków, granic działki, placów zabaw, placów rekreacyjnych,
- wymagane przepisami odległości od śmietników i miejsc gromadzenia odpadów stałych,
- wymagane przepisami odległości umożliwiające naturalne oświetlenie pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, placów zabaw, placów rekreacyjnych.

Koncepcja zagospodarowania terenu została pozytywnie zatwierdzona przez rzeczoznawcę ds. zabezpieczeń przeciwpożarowych. Zgodnie z *Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dn. 24 lipca 2009 r w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych* oraz *Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie* w koncepcji uwzględnione zostały drogi pożarowe dla budynków średniowysokich (budynki VI kondygnacyjne) o szerokości 5 m w odległości 5- 15 m od budynku. Drogi pożarowe (w tym fragment drogi wewnętrznej) muszą zapewniać odpowiednią klasę nośności i umożliwiać przejazd pojazdów o nacisku osi na nawierzchnię jezdni co najmniej 100 kN, maksymalne nachylenie podłużne nie może przekraczać 5 %.

6.2 Koncepcja budynku powtarzalnego

Na potrzeby niniejszego opracowania zaprojektowana została koncepcja budynku powtarzalnego o powierzchni zabudowy 341 m². Strefa wejściowa wraz z windą i klatką schodową została zlokalizowana od północy. Budynki mogą być połączone ze sobą bocznymi ścianami lub przy niezależnym położeniu posiadać dodatkowe przeszklenia od strony wschodniej i zachodniej.

Zestawienie pomieszczeń:

Parter:

Pomieszczenia	Powierzchnia użytkowa mieszkań PUM [m ²]
Mieszkanie M1 – 1 pokojowe	38,5
Mieszkanie M2 – 2 pokojowe	51,9
Mieszkanie M3 – 3 pokojowe	70,1
Części wspólne - przedsionek, komunikacja, schody, winda, komórki lokatorskie, wózkownia	-

Parter z lokalami usługowymi:

Pomieszczenia	Powierzchnia użytkowa lokali usługowych PUU [m ²]
Lokal U1	38,5
Lokal U2	52,4
Lokal U2	70,7
Części wspólne - przedsionek, komunikacja, schody, winda, komórki lokatorskie, wózkownia	-

Kondygnacje powtarzalne:

Pomieszczenia	Powierzchnia użytkowa mieszkań PUM [m2]
Mieszkanie M1 - 1 pokojowe	38,5
Mieszkanie M2 – 2 pokojowe	51,9
Mieszkanie M3 – 3 pokojowe	67,5
Mieszkanie M3 – 3 pokojowe	70,1
Części wspólne - komunikacja, schody, winda, komórka lokatorska	-

Ostatnia kondygnacja z mieszkaniem M4 (alternatywnie)

Pomieszczenia	Powierzchnia użytkowa mieszkań PUM [m2]
Mieszkanie M1 - 1 pokojowe	38,5
Mieszkanie M1 - 1 pokojowe	36,8
Mieszkanie M3 – 3 pokojowe	70,1
Mieszkanie M4 – 4 pokojowe	82,5
Części wspólne - komunikacja, schody, winda, komórka lokatorska	

Zgodnie z *Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dn. 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych* oraz *Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie* przewidziane zostały wymagane przejścia i wyjścia ewakuacyjne, odpowiednie klasy odporności wraz ze ścianami oddzielenia przeciwpożarowego dla garaży podziemnych, mieszkań, części wspólnych, ewentualnych lokali usługowych.

Garaż podziemny stanowić będzie jedną strefę pożarową nieprzekraczającą 1500 m² bez konieczności oddymiania. Dla możliwości użytkowania pojazdów posiadających instalację LPG konieczne jest zamontowanie Systemu Detekcji CO i LPG.

7 Wstępna analiza dostępności mediów

Wstępna analiza dostępności mediów została opracowana na podstawie analizy mapy zasadniczej, wizji lokalnej terenu inwestycji oraz informacji i wskazówek uzyskanych od gestorów mediów dla przyjętego zagospodarowania terenu opracowanego na potrzeby analizy chłonności.

7.1 Sieci wodociągowe

– Istniejąca sieć wodociągowa:

W sąsiedztwie przedmiotowej nieruchomości, wzdłuż zachodniej granicy działek, przy ulicy Śląskiej przebiega sieć wodociągowa PE Dn160 zasilająca sąsiadujące budynki mieszkalne i zapewnia zabezpieczenie p.poż. Sieć wodociągowa jest własnością ChŚPWik Sp. z o.o. w Chorzowie. Na sieci zlokalizowane są hydranty podziemne Dn80. Sieć Dn160 nie koliduje z głównymi elementami koncepcji zagospodarowania terenu.

Przez środek terenu inwestycji przebiega magistrala wodociągowa DN1200.

– Ocena możliwości przyłączenia sieci wodociągowej:

Na podstawie informacji i analizy mapy zasadniczej wynika możliwość przyłączenia do istniejącej sieci wodociągowej – szczegółowe miejsce włączenia zostanie podane w warunkach technicznych rozbudowy sieci i przyłączenia. Zapewnienie obejmuje dostawę wody na cele bytowe oraz p.poż.. Zgodnie z informacją od Gestora rozbudowa sieci wodociągowej będzie wykonywana na koszt Inwestora. W przypadku skrzyżowań z nowo projektowaną infrastrukturą należy zabezpieczyć lub przełożyć sieci w uzgodnieniu z Gestorem.

7.2 Sieci kanalizacji sanitarnej

– Istniejąca sieć kanalizacji sanitarnej:

W sąsiedztwie przedmiotowej nieruchomości brak sieci kanalizacji sanitarnej. Najbliższa infrastruktura kanalizacyjna (kanał ogólnospławny) Dn300/500/600 zlokalizowana jest w odległości około 300m na północ i zachód od terenu inwestycji, w rejonie ulic Śląskiej i Zielonej.

– Ocena możliwości przyłączenia sieci kanalizacji sanitarnej:

Na podstawie informacji i analizy mapy zasadniczej wynika możliwość przyłączenia do istniejącej sieci kanalizacji ogólnospławnej. Przyłączenie terenu inwestycji w przypadku braku zgody na grawitacyjne włączenie do sieci Dn300 w ul. Śląskiej wymagana będzie rozbudowa ponad 300m odcinka sieci kanalizacji sanitarnej. Ze względu na dużą odległość przewiduje się wykonanie pompowni ścieków wraz z rurociągiem tłocznym – szczegółowe rozwiązanie wymaga uzgodnienia na etapie projektowym z Gestorem.

7.3 Sieci kanalizacji deszczowej

– Istniejąca sieć kanalizacji deszczowej:

W sąsiedztwie przedmiotowej nieruchomości wzdłuż ul. Śląskiej przebiega sieć kanalizacji deszczowej Dn300. W dalszej odległości około 300-400m zlokalizowana jest kanalizacja ogólnospławna Dn600 w okolicach ul. Zielonej i Wojska Polskiego.

– Ocena możliwości przyłączenia sieci kanalizacji sanitarnej:

Na podstawie informacji i analizy mapy zasadniczej w obrębie terenu inwestycji znajduje się wymagana infrastruktura umożliwiająca odprowadzenie wód opadowych i roztopowych. Należy przyjąć z dużym prawdopodobieństwem, że przed zrzuceniem wód do kanalizacji wody będzie trzeba

podczyścić w osadniku i separatorze oraz retencjonować w zbiorniku na wypadek deszczy nawalnych. Na etapie projektowym należy uzyskać szczegółowe warunki techniczne przyłączenia do kanalizacji deszczowej.

7.4 Sieci gazowe

– Istniejąca sieć gazowej:

Po zachodniej stronie terenu inwestycji, wzdłuż ul. Śląskiej przebiega sieć gazowa Dn200.

– Ocena możliwości przyłączenia sieci gazowej:

Na podstawie informacji otrzymanych od Gestora i analizy mapy zasadniczej wynika możliwość przyłączenia do istniejącej sieci gazowej poprzez rozbudowę sieci. Na etapie analizy przyjęto założenie wykorzystania gazu tylko na cele kuchenek gazowych, nie uwzględniano ogrzewania budynków przez kotłownie gazowe lub indywidualne kotły gazowe – przyjęto do analizy ogrzewanie budynków ciepłem systemowym. W przypadku zmiany koncepcji na etapie projektowym systemu ogrzewania na gazowy należy przyjąć nowe założenia i uzgodnienia z Gestorem.

Na etapie projektu należy wystąpić do Gestora o szczegółowe warunki techniczne dostaw gazu.

7.5 Sieci ciepłownicze

– Istniejąca sieć ciepłownicza:

W sąsiedztwie przedmiotowej nieruchomości, od strony północnej w ulicy Wojska Polskiego przebiegają sieci ciepłownicze zasilające budynki wielorodzinne. Sieć nie kolidują z głównymi elementami koncepcji zagospodarowania terenu, w przypadku skrzyżowań z nowo projektowaną infrastrukturą należy zabezpieczyć lub przełożyć sieci w uzgodnieniu z Gestorem.

– Ocena możliwości przyłączenia sieci ciepłowniczej:

Na podstawie informacji i analizy mapy zasadniczej wynika możliwość przyłączenia do istniejącej sieci ciepłowniczej zapewniającej dostawę energii cieplnej na potrzeby pokrycia cieplnego budynków. Na etapie projektu należy wystąpić do Gestora o szczegółowe warunki techniczne dostaw energii cieplnej.

7.6 Sieci elektroenergetyczne i teletechniczne

– Istniejąca kanalizacja teletechniczna i linia napowietrzna teletechniczna:

Na terenie inwestycji znajduje się kanalizacja teletechniczna (prawdopodobny operator to Orange S.A.) oraz linia napowietrzna teletechniczna. Istniejąca kanalizacja teletechniczna i linia napowietrzna koliduje z projektowanym układem drogowym (wjazdem). Należy uzgodnić z gestorem sieci sposób zabezpieczenia lub przebudowy sieci oraz wysokość zawieszenia linii napowietrznej. W przypadku braku technicznych możliwości na zabezpieczenie sieci lub zbyt niskiego zawieszenia linii napowietrznych należy przebudować instalacje. Przejścia przez drogi i miejsca postojowe należy wykonać prostopadłe do jezdni, a kanalizację należy stosownie zabezpieczyć lub zapewnić jej odpowiednią wytrzymałość na nacisk komunikacyjny. Przed przystąpieniem do projektowania należy wystąpić do gestorów sieci teletechnicznych o identyfikację sieci i wydane warunków przebudowy. Po

uzyskaniu warunków zabezpieczenia / przebudowy należy zaprojektować instalację zgodnie z ich zapisami oraz przygotowany projekt należy uzgodnić z gestorem sieci.

– **Istniejące linie kablowe SN:**

Na terenie działki, w miejscu parkingów wolnostojących oraz na wjeździe znajduje się linia elektroenergetyczna SN. Jako właściciela linii elektroenergetycznej na etapie koncepcji określono Tauron Dystrybucja S.A. Linie kablowe należy przebudować poza obszar kolizji. Nową trasę linii kablowych należy wyznaczyć w obszarze zielonym. Należy zabezpieczyć miejsce skrzyżowania projektowanej i istniejącej infrastruktury oraz miejsce przejścia przez drogę. Przed przystąpieniem do projektowania należy wystąpić do gestorów o identyfikację sieci oraz wydanie warunków przebudowy. Po otrzymaniu warunków na ich podstawie należy wykonać projekt, który należy uzgodnić z gestorem.

– **Istniejąca linia napowietrzna oświetleniowa oraz linie elektroenergetyczne nN:**

Na terenie działki, w obszarze projektowanego wjazdu zgodnie z mapą zasadniczą znajduje się instalacja napowietrzna oświetleniowa wraz ze słupami oświetleniowymi oraz kilka linii elektroenergetycznych. Linie kablowe elektroenergetyczne nN w przypadku braku zmian rzędnych terenu przewiduje się zabezpieczyć linie kablową rurą osłonową o stosownej wytrzymałości na nacisk komunikacyjny. Słup oświetleniowy wraz z linią napowietrzną należy przebudować poza obszar zjazdu zachowując parametry oświetleniowe drogi. Przejścia przez drogi należy wykonywać prostopadłe do jezdni. Przed przystąpieniem do projektowania należy wystąpić do gestorów o identyfikację sieci oraz wydanie warunków przebudowy. Po otrzymaniu warunków na ich podstawie należy wykonać projekt, który należy uzgodnić z gestorem.

– **Ocena możliwości przyłączenia kanalizacji kablowej teletechnicznej:**

Na potrzeby rozproszczenia sygnału teletechnicznego po projektowanej inwestycji przewiduje się wykonanie kanalizacji kablowej dwururowej wzdłuż dróg komunikacyjnych oraz chodników. Kanalizację kablową należy doprowadzić do każdej klatki schodowej.

– **Ocena możliwości przyłączenia sieci energetycznej:**

Dla terenu zewnętrznego przewiduje się oświetlenie oraz zasilanie urządzeń małej architektury. Nie przewiduje się w terenie zewnętrznym stacji ładowania samochodów elektrycznych.

Na potrzeby zasilania budynków na tym etapie przewiduje się moc dla całego budynku (na etapie projektu budowlanego należy wystąpić o wydanie warunków przebudowy z podziałem na segmenty). Przyjęto zapotrzebowanie mocy dla całej inwestycji 810kW energii elektrycznej.

Po otrzymaniu warunków może okazać się konieczność budowy stacji transformatorowej ze strony Tauron Dystrybucja S.A., w tym celu może okazać się konieczne wydzielenie działki na potrzeby stacji w obszarze inwestycji.

8 Wymagane procedury administracyjne

- uzyskanie mapy do celów projektowych;
- uzyskanie wypisu i wyrysu z miejscowego planu zagospodarowania terenu;
- wyłączenie gruntów z produkcji rolniczej i leśniczej;
- uzyskanie wypisu i wyrysu z rejestru gruntów;
- uzyskanie zgody na lokalizację zjazdów;
- inwentaryzacja zieleni i uzyskanie zgody na wycinkę zieleni;
- uzgodnienia w zakresie infrastruktury technicznej (uzyskanie warunków technicznych przyłączenia do mediów oraz warunków technicznych usunięcia/zabezpieczenia kolizji, lub dokonania przekładek, podpisanie umów przyłączeniowych i porozumień kolizyjnych, uzgodnienie projektów);
- uzyskanie dokumentacji geologiczno- inżynierskiej i hydrogeologicznej,
- badanie zanieczyszczeń gruntu,
- opracowanie projektu budowlanego (projekt zagospodarowania terenu, projekt architektoniczno – budowlany, projekt techniczny) i uzyskanie pozwolenie na budowę.

9 Uwagi

Ogólne uwagi do projektu mające wpływ na realizację koncepcji i wpływające na koszty inwestycji:

- Bardzo duża ilość zieleni: drzew i krzewów na terenie inwestycji. Konieczne sporządzenie inwentaryzacji zieleni. Do wycinki zieleni konieczne będzie uzyskanie Decyzji na wycinkę zieleni. Zaleca się pozostawienie drzew niekolidujących z zabudową oraz nasadzenia zastępcze. Nasadzenia konieczne są też w związku z budową parkingów (wymóg MPZP). Koszty związane z procedurą pozyskiwania decyzji na wycinkę oraz nasadzeń zastępczych nie zostały ujęte w opracowaniu.
- Ze względu na ukształtowanie terenu (skarpy na terenie inwestycyjnym) oraz słabe grunty tj. nasypy niebudowlane konieczne jest wyrównanie i niwelacja terenu, wykonanie dodatkowych odwiertów. Może być konieczna remediacja terenu lub wymiana gruntu. Mogą być konieczne wzmocnienia fundamentów lub palowanie.
- Dla realizacji inwestycji w aktualnym kształcie konieczne jest przekształcenie działki ew. nr 4465 (aktualnie o użytku tereny przeznaczone pod zabudowę Bp) na działkę drogową zgodnie z oznaczeniem w MPZP (teren dróg publicznych klasy dojazdowej 2KDD). Konieczna budowa fragmentu tej drogi - wjazd na inwestycję poprzez nowoprojektowaną drogę.

10 Dokumentacja fotograficzna



Teren inwestycji znajduje się po lewej stronie ul. Śląskiej, fot. własna



Istniejący zjazd po drugiej stronie ul. Śląskiej (ma przeciwko projektowanemu zjazdowi), fot. własna



Zadrzewienia na terenie inwestycji, fot. własna



Zadrzewienia na terenie inwestycji, fot. własna



Zadrzewienia na terenie inwestycji, fot. własna



Zadrzewienia na terenie inwestycji, fot. własna