

I. STRONA TYTUŁOWA

Temat projektu:

**KONCEPCJA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA WRAZ Z WYCENĄ
SZACUNKOWĄ DLA INWESTYCJI W KATOWICACH PRZY UL. OBROKI 77**

Nazwa i adres obiektu budowlanego:

**Budynek dawnej cechowni nieistniejącej KWK Kleofas
ul. Obroki 77
40-833 Katowice
nr działek: 3/43**

Inwestor:

**Fundacja Unii Brackiej
ul. Kokota 172
41-711 Ruda Śląska**

Jednostka projektowa:

**Czajkowski Kuźniak Architekci Ewa Kuźniak- Czajkowska
ul. Żelazna 17c
40-851 Katowice**

Faza:

Projekt koncepcyjny

Data:

Maj 2020


Egzemplarz:

1



II. SPIS ZAWARTOŚCI OPISY TECHNICZNEGO

Lp.	Zakres	Nr rysunku	Nr strony
I.	Strona tytułowa		1
II.	Spis zawartości opisu technicznego		2
III.	Projekt koncepcyjny		
1.	Dane wyjściowe - podstawa opracowania		3
2.	Przedmiot inwestycji		3
3.	Stan istniejący		3
4.	Zagospodarowanie terenu - stan projektowany		4
5.	Architektura - stan projektowany		5
6.	Kosztorys i przedmiar		7
IV.	Część rysunkowa		
1.	Inwentaryzacja - Rzut parteru	A_01	9
2.	Układ funkcjonalny - Rzut parteru	A_02	10
3.	Zagospodarowanie terenu	A_03	11



III. PROJEKT KONCEPCYJNY

1. DANE WYJŚCIOWE - PODSTAWA OPRACOWANIA

1.1 Podstawa opracowania

- Dane wyjściowe i programowe inwestora
- Aktualna mapa zasadnicza do celów projektowych
- Wizja lokalna
- Prawo budowlane, przepisy techniczno-budowlane i Polskie Normy

2. PRZEDMIOT INWESTYCJI

2.1 Przedmiot i zakres zamierzenia

Przedmiotem projektu jest opracowanie w formie opisowej i graficznej koncepcji funkcjonalno-przestrzennej dla przebudowy budynku położonego w Katowicach przy ul. Obroki 77 dla utworzenia Przzychodni Zdrowia, na działce o numerze ewidencyjnym 3/43, zapisanej w księdze wieczystej KA1K/00137033/1, położonej w Katowicach przy ul. Obroki, obręb Śródmieście -Załęże. Przedmiotowy obiekt po przebudowie i zmianie sposobu użytkowania będzie realizować działalność leczniczą. Na program obiektu składać się będzie: Podstawowa Opieka Zdrowotna, Pediatria, Poradnia Medycyny Pracy, Administracja oraz funkcje pomocnicze.

3. STAN ISTNIEJĄCY

3.1 Uwarunkowania lokalizacyjne

Działka 3/43 znajduje się w zachodniej części miasta Katowice w dzielnicy Obroki, na terenach nieistniejącej już Kopalni Węgla kamiennego Kleofas. Działka znajduje się na terenie objętym Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego uchwała nr XI/183/11 Rady Miasta Katowice z dnia 22 czerwca 2011 r. o symbolu 2MW/U. Funkcja podstawowa to tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub zabudowy usługowej użyteczności publicznej.

3.2 Orientacja wg stron świata

Działka, której dotyczy niniejsze opracowanie od południa sąsiaduje z ul. Obroki, od zachodu z działką na której znajdują się budynki mieszkaniowe wielorodzinne 4 kondygnacyjne, od wschodu z drogą dojazdową do terenów nieistniejącej KWK Kleofas, od północy z działką zabudowaną dwoma budynkami w tym jednym zlokalizowanym w granicy działki, należącymi do zakład produkcyjnego Karbon Sp. z o.o.

3.3 Ukształtowanie terenu

Działki, której dotyczy niniejsze opracowanie ma powierzchnię ok. 3270 m². Teren jest płaski, porośnięty trawą i krzewami oraz nielicznymi drzewami od północnej i zachodniej strony.

3.4 Użytkowanie terenu

Na terenie inwestycji znajduje się jednokondygnacyjny budynek dawnej cechowni, wpisany do ewidencji zabytków pod pozycją nr 2558. W obrębie działki przebiega sieć kanalizacji sanitarnej deszczowej koD200 wraz ze studzienkami, sieć telefoniczna tD, sieć PEC 2cD125 oraz sieć energetyczna.

3.5 Komunikacja

Obsługę komunikacyjną terenu inwestycji stanowi ul. Obroki. Działka nie posiada zjazdu z drogi publicznej.

4. ZAGOSPODAROWANIE TERENU - STAN PROJEKTOWANY

4.1 Układ przestrzenny

Istniejący budynek dawnej cechowni, którego dotyczy przebudowa, przylega bezpośrednio południową ścianą do granicy działki, sąsiadującą z działką drogową nr 3/27 oraz wzdłuż części północnej ściany do dwukondygnacyjnego budynku, znajdującego się na sąsiedniej działce nr 3/37. Jest to budynek posiadający jedną kondygnację nadziemną i jedną podziemną.

4.2 Planowana rozbudowa

Inwestor zakłada możliwość dobudowy w przyszłości do istniejącego budynku dawnej cechowni nowego budynku trój-kondygnacyjnego połączonego z przedmiotowym budynkiem łącznikiem. Od linii rozgraniczającej teren drogi publicznej ul. Obroki znajduje się nieprzekraczalna linia nowej zabudowy w odległości 8 m. Główna bryła planowanego budynku została zaprojektowana na planie prostokąta w odległości 8 m od zachodniej ściany przedmiotowego budynku i powiązana z nim jako dobudowa na odcinku 12 m prostokątnym łącznikiem. Na pierwsze kondygnacji przewidziano garaż wewnętrzny zamknięty a na drugiej i trzeciej powierzchnie usługowe.

4.3 Komunikacja

Dojazd do działki poprzez projektowane dwa zjazdy z drogi publicznej ul. Obroki. Zjazd od strony zachodniej, wzdłuż granicy działki, przewidziano dla klientów przychodni. Droga wewnętrzna prowadzić będzie do 10 miejsc postojowych na terenie o strony północnej, placu gospodarczego oraz stanowić będzie dojazd do garażu wewnętrznego na 16 miejsc postojowych w planowanej rozbudowie. Łącznie na terenie zaprojektowano 33 miejsca postojowe. Drugi projektowany zjazd od strony wschodniej, przewidziano dla pracowników kliniki, stanowić będzie dojazd do 7 miejsc postojowych. Wymagane będzie przesunięcie przystanku autobusowego. Projektuje się wejścia do przedmiotowego budynku - główne dla pacjentów od strony zachodniej, ewakuacyjne od strony południowej oraz wejście dla personelu od strony wschodniej. Dla planowanej dobudowy zaprojektowano strefę wejściową zlokalizowaną w łączniku, dostępną od strony południowej i północnej oraz wjazd do garażu wewnętrznego zamkniętego do strony zachodniej z drogi wewnętrznej. Do obu budynków przewidziano dojścia o szerokości min. 1,5m.

4.4 Ukształtowanie terenu i zieleni

Ukształtowanie terenu objętego inwestycją w pozostaje bez zmian. Teren zostanie obsadzony trawą. Wody opadowe odprowadzane będą bezpośrednio na teren zielony wokół oraz do kanalizacji deszczowej. Wzdłuż północnej, zachodniej i wschodniej granicy działki planowane są nasadzenia. Dojście do strefy wejściowej zostanie wzbogacone o elementy małej architektury - ławki, kosze na śmieci, parking dla rowerów, oświetlenie dekoracyjne.

4.5 Oświetlenie i nasłonecznienie

Budynki usytuowano równolegle do chodnika wzdłuż ul. Obroki. Oświetlenie pomieszczeń zlokalizowanych od północnej strony istniejącego budynku poprzez świetliki dachowe.

4.6 Zestawienie powierzchni (dla obu budynków)

Powierzchnia terenu (działka nr 3/43)	3 270 m ²
Powierzchnia dróg	488 m ²
Powierzchnia miejsc postojowych	224 m ²
Powierzchnia chodników	212 m ²
Powierzchnia zabudowy budynków	1 114 m ²
Powierzchnia biologicznie czynna	1 208 m ²
Powierzchnia całkowita nadziemna	2 033 m ²
Powierzchnia użytkowa lokali usługowych	1 190 m ²

5. ARCHITEKTURA - STAN PROJEKTOWANY

4.1 Charakterystyczne parametry techniczne budynku

Powierzchnia zabudowy	862 m ²
Powierzchnia użytkowa	541,9 m ²
Kubatura	4493 m ³
Długość	31,3 m
Szerokość	28,7 m
Wysokość	ok. 7 m
Ilość kondygnacji	2 (1 podziemna + 1 nadziemna)

4.2 Program użytkowy - zestawienie pomieszczeń po przebudowie

Parter			
Lp.	Pomieszczenie	Powierzchnia [m ²]	Posadzka
0.01	Wiatrołap	7,6	Wykładzina homogeniczna
0.02	Recepcja i poczekalnia	144,9	Wykładzina homogeniczna
0.03	Toaleta dla pacjentów - mężczyźni	4,7	Wykładzina homogeniczna
0.04	Toaleta dla pacjentów - kobiety i niepełnosprawni	6,5	Wykładzina homogeniczna
0.05	Poczekalnia	13,2	Wykładzina homogeniczna
0.06	Strefa dla dzieci	6,3	Wykładzina homogeniczna
0.07	Pomieszczenie z przewijakiem	5,2	Wykładzina homogeniczna
0.08	Gabinet lekarski	13,6	Wykładzina homogeniczna
0.09	Gabinet diagnostyczno- zabiegowy	13,4	Wykładzina homogeniczna
0.10	Rejestracja / pracownia spirometryczna / audiometryczna	16,1	Wykładzina homogeniczna
0.11	Gabinet lekarski / laryngolog / neurolog / gabinet medycyny pracy (rozdział czasowy)	12,0	Wykładzina homogeniczna
0.12	Gabinet diagnostyczno - zabiegowy / laryngolog i neurolog	14,6	Wykładzina homogeniczna
0.13	Gabinet lekarski - okulista	12,7	Wykładzina homogeniczna
0.14	Gabinet diagnostyczno - zabiegowy / ciemnia	20,7	Wykładzina homogeniczna
0.15	Pomieszczenie na dokumentację medyczną - kartoteka	8,5	Wykładzina homogeniczna
0.16	Pomieszczenie	5,4	Wykładzina homogeniczna
0.17	Gabinet diagnostyczno - zabiegowy z punktem pobrań / sterylizatornia (rozdział czasowy)	16,2	Wykładzina homogeniczna
0.18	Gabinet lekarski	13,8	Wykładzina homogeniczna
0.19	Gabinet pielęgniarstwa i położonej (rozdział czasowy)	12,2	Wykładzina homogeniczna
0.20	Gabinet lekarski	12,2	Wykładzina homogeniczna
0.21	Gabinet diagnostyczno - zabiegowy z punktem szczepień	15,6	Wykładzina homogeniczna
0.22	Wiatrołap	5,8	Wykładzina homogeniczna

0.23	Przedsiónek	5,2	Wykładzina homogeniczna
0.24	Korytarz	43,6	Wykładzina homogeniczna
0.25	Szatnia personelu - mężczyzn	11,4	Wykładzina homogeniczna
0.26	Szatnia personelu - kobiet	11,5	Wykładzina homogeniczna
0.27	Pomieszczenie socjalne	11,1	Wykładzina homogeniczna
0.28	Pomieszczenie na czysta bieliznę	4,2	Wykładzina homogeniczna
0.29	Magazyn z lekami	4,3	Wykładzina homogeniczna
0.30	Pomieszczenie na brudna bieliznę	4,8	Wykładzina homogeniczna
0.31	Pomieszczenie na odpady medyczne	3,2	Wykładzina homogeniczna
0.32	Pomieszczenie porządkowe	4,0	Wykładzina homogeniczna
0.33	Pomieszczenie techniczne - zejście do piwnic	7,9	Wykładzina homogeniczna
0.34	Toalety dla personelu - kobiety	5,1	Wykładzina homogeniczna
0.35	Toalety dla personelu - mężczyźni	6,5	Wykładzina homogeniczna
0.36	Magazyn na dostawy	5,5	Wykładzina homogeniczna
0.37	Serwerownia	3,0	Wykładzina homogeniczna
0.38	Wiatrołap	5,4	Wykładzina homogeniczna
0.39	Pomieszczenie dla kierownictwa przychodni - kierownik i pielęgniarka koordynująco - dyżurująca	11,4	Wykładzina homogeniczna
0.40	Pomieszczenie na dokumentację	12,5	Wykładzina homogeniczna
Razem		541,9	

4.3 Układ funkcjonalny i forma budynku

- Układ funkcjonalny**
 Budynek zostanie podzielony na dwie strefy - dla pacjentów od strony zachodniej i dla personelu od strony wschodniej. Dostęp do wnętrza bezpośrednio z poziomu terenu trzema wejściami. Każda ze stref wyposażona w toalety. Częścią centralną obiektu będzie poczekalnia ze strefą obsługi pacjentów (recepcja), z eksponowaną oryginalną konstrukcją stalową dachu. Gabinety zostaną zlokalizowane obok siebie, tworząc trzy odrębne sekcje - Podstawowej Opieki Zdrowotnej, Pediatrii oraz Poradni Medycyny Pracy. Pediatria będzie mieć oddzielną poczekalnię. W piwnicy znajdować się będą pomieszczenia techniczne wraz z kotłownią.
- Forma architektoniczna**
 Przebudowywany obiekt to wolno stojący, dwukondygnacyjny (podpiwniczony) budynek poprzemysłowy. Brak ingerencji w klinkierową elewację - jedynie wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, pokrycia dachu i obróbek blacharskich. Przebudowie ulegnie kształt i ilość świetlików dachowych w części północnej. Wnętrze ulegnie pełnemu remontowi - ociepleniu ścian i stropów, wymianie posadzek, okładzin ściennych i sufitowych, wymianie instalacji wewnętrznych, wyburzeniom ścianek działowych oraz otworów drzwiowych w ścianach nośnych. Celem projektu jest minimalna ingerencja w zastaną tkankę przy jednoczesnym dostosowaniu układu do wymogów programowych inwestora. Założono zachowanie charakteru istniejącego przebudowywanego budynku i zestawienie go bryłą dobudowywanego obiektu na zasadzie kontrastu - współistnienia starego i nowego w harmonijnym układzie.
- Doświetlenie**
 Część południowa i wschodnia oraz pom. 0.08 i 0.09 doświetlona poprzez istniejące okna. Poradnia Medycyny Pracy doświetlona za pomocą świetlików, które wymagają przebudowy w tym budowy jednego nowego. Wymagane wymiary świetlików opisane na rys. A_02. Poczekalnia doświetlona za pomocą istniejących świetlików (wymagane usunięcie jednego z nich). Również przewidziano likwidację istniejącego świetlika w części obiektu, dostępnego dla personelu. Obiekt będzie oświetlony wewnątrz oprawami LEDowymi.

4.4 Rozwiązania techniczno-materiałowe

- Fundamenty
Bez zmian.
- Ściany zewnętrzne
Bez zmian. Wymagana renowacja okładzin klinkierowych.
- Ściany wewnętrzne
Wewnętrzne ściany murowane z pustaków lub systemowe z w technologii GK.
- Posadzki
Wykładzina homogeniczna.
- Izolacje
Dach, strop, ściany.
- Dach
Wymagana zmiana poszycia dachowego.
- Stolarka okienno-drzwiowa
Do wymiany.

4.5 Instalacje

W budynku przewiduje się instalacje:

- wentylacji mechanicznej i klimatyzacji
- wodno-kanalizacyjną
- elektryczne i nieskoprowodowe
- C.O. i C.T.

Na terenie przewiduje się instalacje:

- elektryczne
- wodno-kanalizacyjne

4.1

