

OPRACOWANIE ZAŁOŻEŃ OGÓLNYCH DO PROGRAMU FUNKCJONALNO-UŻYTKOWEGO DLA ZADANIA INWESTYCYJNEGO P.N.

OPRACOWANIE ZAŁOŻEŃ OGÓLNYCH
DO PROGRAMU FUNKCJONALNO-UŻYTKOWEGO
DLA ZADANIA INWESTYCYJNEGO P.N.

ROZBUDOWA LUB BUDOWA BUDYNKU REMIZY OSP W BIERUNIU STARYM



UL.OŚWIĘCIMSKA

SPIS TREŚCI
wstęp—4
wstępna ocena opłacalności—6
 stan istniejący—7
 układ przestrzenny—8
 schemat funkcjonalny—9
 widoki 3d —10
 układ przestrzenny—11
 schemat funkcjonalny—12
 widoki 3d—13

UL.WYLOTOWA

wstępna ocena opłacalności—15
 układ przestrzenny—16
 schemat funkcjonalny—17
 układ przestrzenny—18
 schemat funkcjonalny—19

WIZUALIZACJE

widok z lotu ptaka WERSJA 2A—21
widok od strony wjazdu WERSJA 2A—22
widok wieczorny od strony wjazdu WERSJA 2A —23
 widok z ulicy WERSJA 2A—24
widok od strony wjazdu WERSJA 2B—25
widok z lotu ptaka - WERSJA 2B—26

ZAŁĄCZNIKI

ocena stanu technicznego
szacunkowe koszty realizacji inwestycji
uzgodnienie lokalizacyjne KWK PIAST
uzgodnienie lokalizacyjne - Rozdzielnia Gazu w Tychach
uzgodnienie konserwatorskie

RYSUNKI

inwentaryzacja skala 1:100
zagospodarowanie terenu 1:500
rzuty, przekroje, elewacje skala 1:200

wstęp



Koncepcja OSP w Bieruniu Starym to odpowiedź na pytanie inwestora dotyczące opłacalności inwestycji polegającej na rozbudowie lub budowie budynku remizy OSP w Bieruniu Starym.

Istniejąca siedziba OSP znajduje się w ścisłym centrum, przy ul. Oświęcimskiej, w przestarzałym budynku i wymaga przeniesienia do nowego budynku lub całkowitego przebudowania istniejącego obiektu. Inwestor posiada także atrakcyjną działkę poza centrum przy ul. Wylotowej, którą wyznaczył jako alternatywną lokalizację.

Tworząc idee obiektu OSP staraliśmy się w maksymalny sposób wykorzystać atuty usytuowania obu obiektów, tak żeby każdy z nich w najlepszy sposób uzupełniał istniejące zagospodarowanie terenu. Jednocześnie obiekty mają być charakterystycznym punktem na mapie miasta i w sposób oczywisty informować o funkcji jaką zawierają.

Projektując układ funkcjonalny konsultowaliśmy się również ze strażakami oraz specjalistami z branż BHP i PPOZ biorąc pod uwagę ich sugestie i wytyczne technologiczne. Dzięki temu prezentowane propozycje są realną odpowiedzią na potrzeby inwestora oraz przyszłych użytkowników.

Koncepcje zostały także uzgodnione lokalizacyjnie z Kopalnią KWK Piast, dostawcą gazu dla przebiegającego przez działkę przy ul. Wylotowej rurociągu, jak również z konserwatorem zabytków.

Prezentowana przez nas koncepcje mają charakter koncepcyjny, powstały na podstawie wizji lokalnych, spotkań i ustaleń z inwestorem i w odniesieniu do zapisów planu miejscowego.

architekci
jakub gałęski & maciej roth, grudzień 2012

ul. Oświęcimska



LOKALIZACJA UL. OŚWIĘCIMSKA - UWARUNKOWANIA

Lokalizacja obiektu w miejscu obecnej siedziby OSP przy ul. Oświęcimskiej w Bieruniu Starym, działka nr 2.10-52 o pow. 640 m².
Dodatkowo zakładany zakup działki sąsiedniej nr 2.10-741/53 o pow. 918 m²



ZABUDOWA

- problematyczny dostęp wozów strażackich z drogi dojazdowej oraz ciasna zabudowa centrum miasta utrudnią ewentualną rozbudowę
- koszt inwestycji wzrasta ze względu na wykup działki sąsiedniej, a istniejące obiekty na działce sąsiedniej prawdopodobnie wymagają wyburzenia ze względu na stan techniczny i trudność adaptacji

STAN TECHNICZNY

- istniejący budynek remizy wymaga gruntownych prac remontowych i modernizacyjnych w celu dostosowania go do potrzeb nowoczesnej siedziby remizy OSP przy konieczności spełnienia obowiązujących warunków technicznych dla budynków, wymogów prawa budowlanego i wymagań higieniczno-sanitarnych, co może być niemożliwe do spełnienia bez wyburzania istniejących budynków UWAGA: szczegółowa ocena stanu technicznego w załączniku

ZGODNOŚĆ Z ZAPISAMI MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

- program funkcjonalny i wstępnie ustalona powierzchnia zabudowy ok. 900 m² - stanowi więcej niż możliwe wg. MPZP 50% powierzchni działki (1558 m²)
- zakładając podjazd do garażu dla 5 wozów strażackich niemożliwe jest spełnienie wymogu posiadania 20% powierzchni biologicznie czynnej
- ewentualna inwestycja będzie wymagać zmian zapisów MPZP

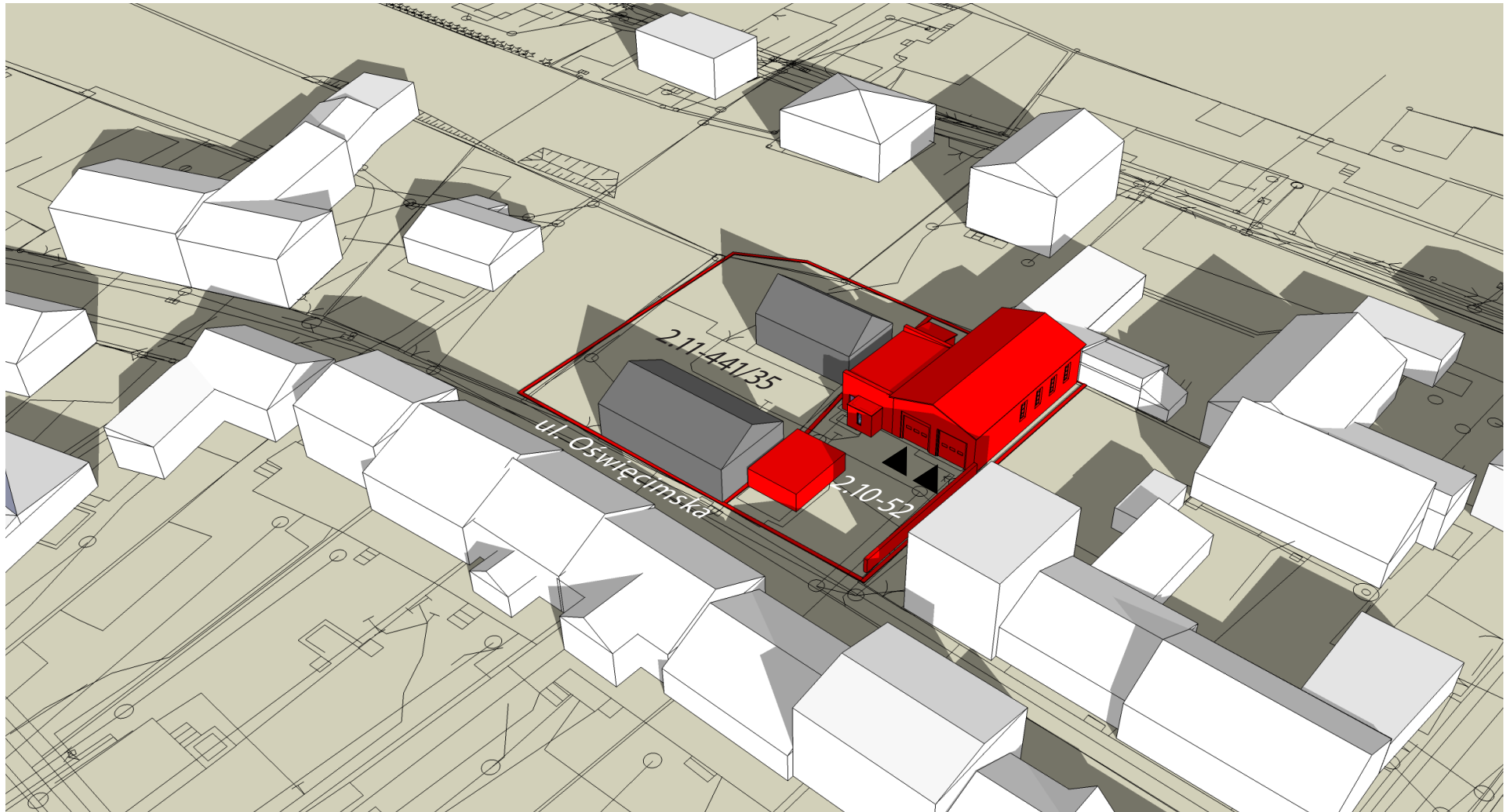
WARUNKI OCHRONY KONSERWATORSKIEJ

- obiekt znajduje się w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej „A” • zalecenia dotyczące ochrony konserwatorskiej mogą w sposób zdecydowany skomplikować i podrożyć inwestycję lub nawet ją uniemożliwić, a ewentualne wyburzenia mogą być niemożliwe lub obostrzone decyzją o nadaniu nowym obiektom formy identycznej do oryginalnej. UWAGA: szczegółowa opinia konserwatorska w załączniku



UWARUNKOWANIA PRZESTRZENNE

Aktualnie remiza Ochotniczej Straży Pożarnej w Bieruniu Starym zajmuje teren działki 2.10-52. Sąsiednia działka 2.11-441/35 zabudowana jest budynkiem mieszkalnym w pierzei ulicy oraz budynkiem gospodarczym zlokalizowanym w głębi działki.

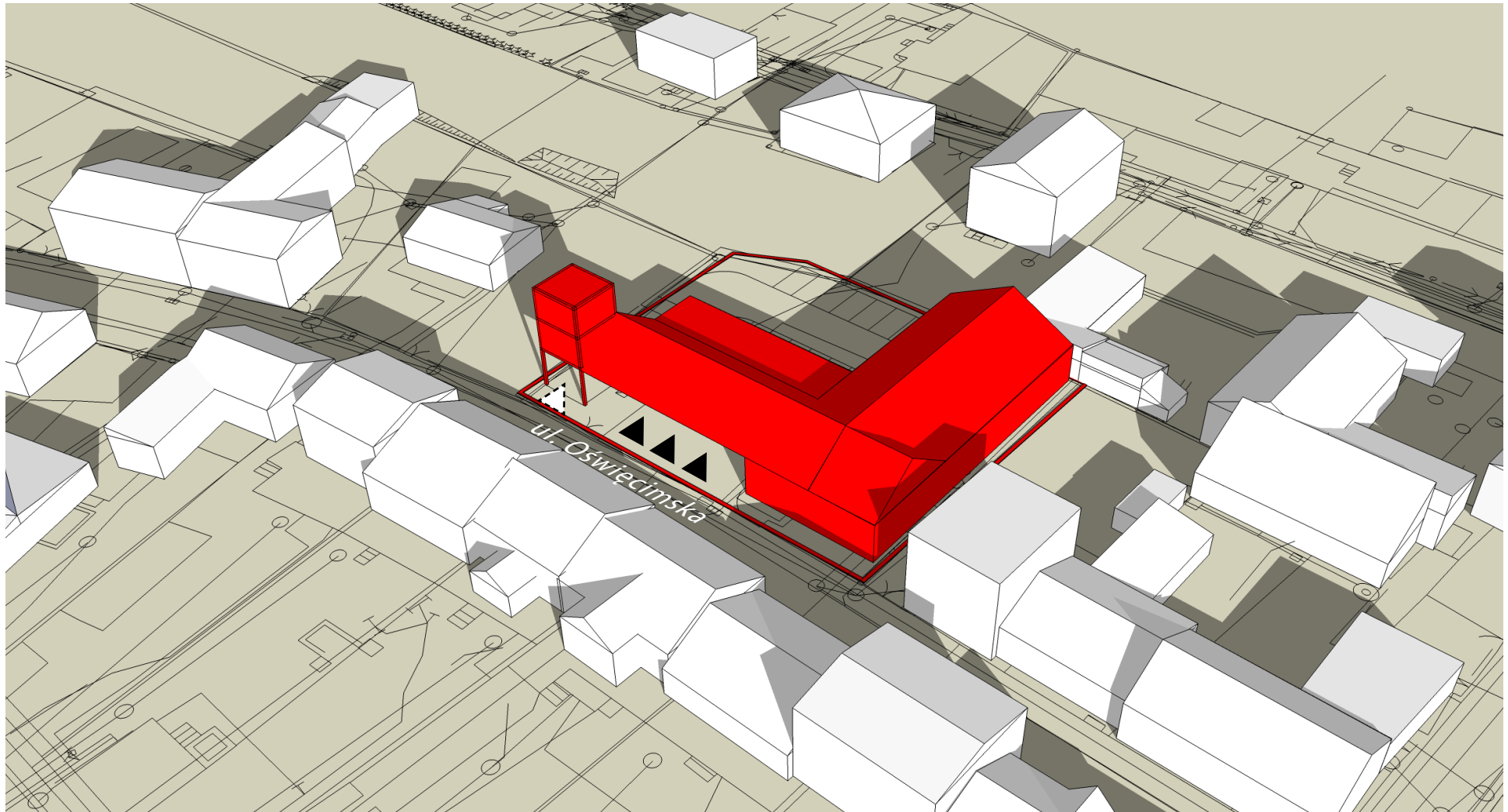


REMIZA OSP W BIERUNIUM STARYM UL. OŚWIĘCIMSKA-WARIANT 1A













Linia okapu dachu zgodna z linią zabudowy pierzei ulicy, z niezbędnym podcieniem przed garażami wozów strażackich z wjazdami od strony ulicy.

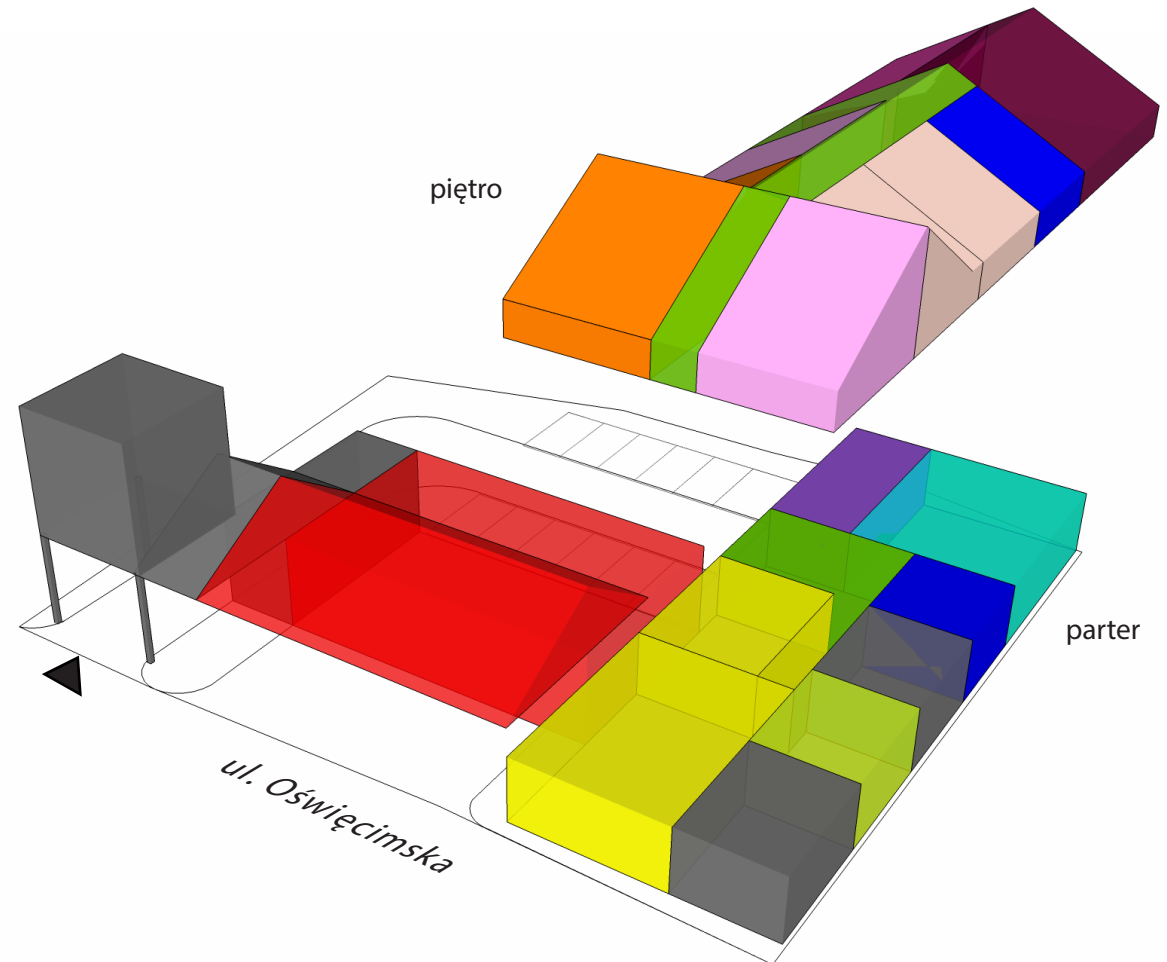
Lokalizacja wieży strażackiej jako lokalnej dominanty podkreślającej funkcję obiektu i zamykającej perspektywę widokową łuku ulicy.
Przejazd pod wieżą do parkingu zlokalizowanego w głębi działki.

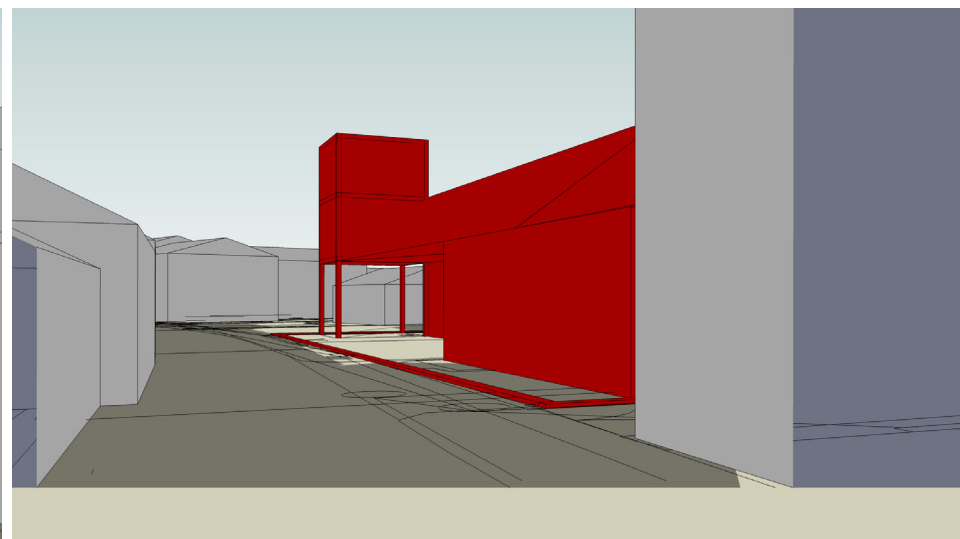
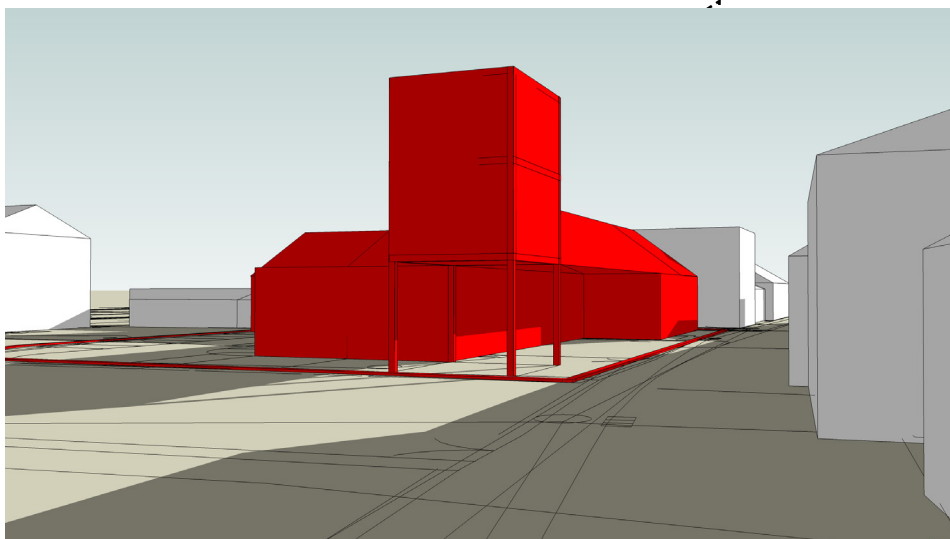
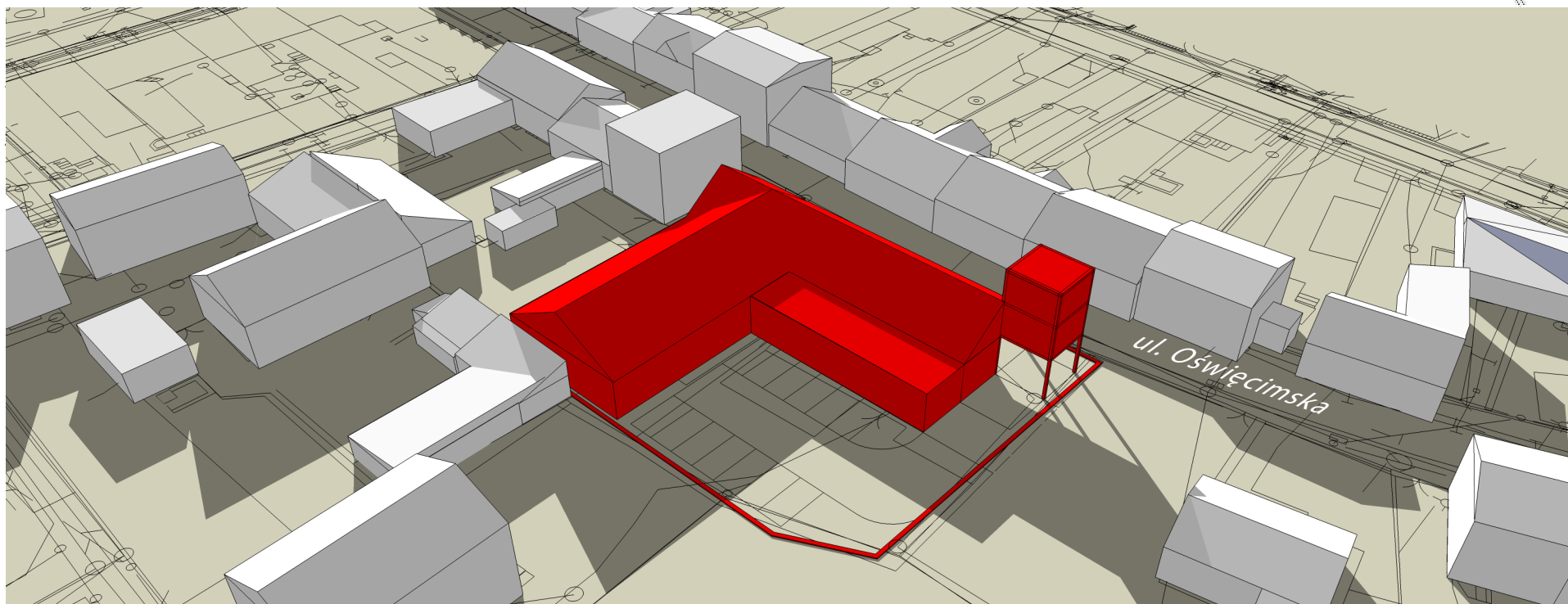


WARIANT A1 - UKŁAD FUNKCJONALNY

CZĘŚĆ STRAŻACKA I OGÓLNODOSTĘPNA

-  pomieszczenia gospodarczo-magazynowe
-  hala garażowa wozów bojowych
-  szatnie z zapleczem higieniczno-sanitarnym
-  centrum dowodzenia i część biurowa
-  pomieszczenia biurowe
-  pomieszczenia socjalne
-  sala wielofunkcyjna
-  zaplecze sali wielofunkcyjnej
-  toalety
-  komunikacja



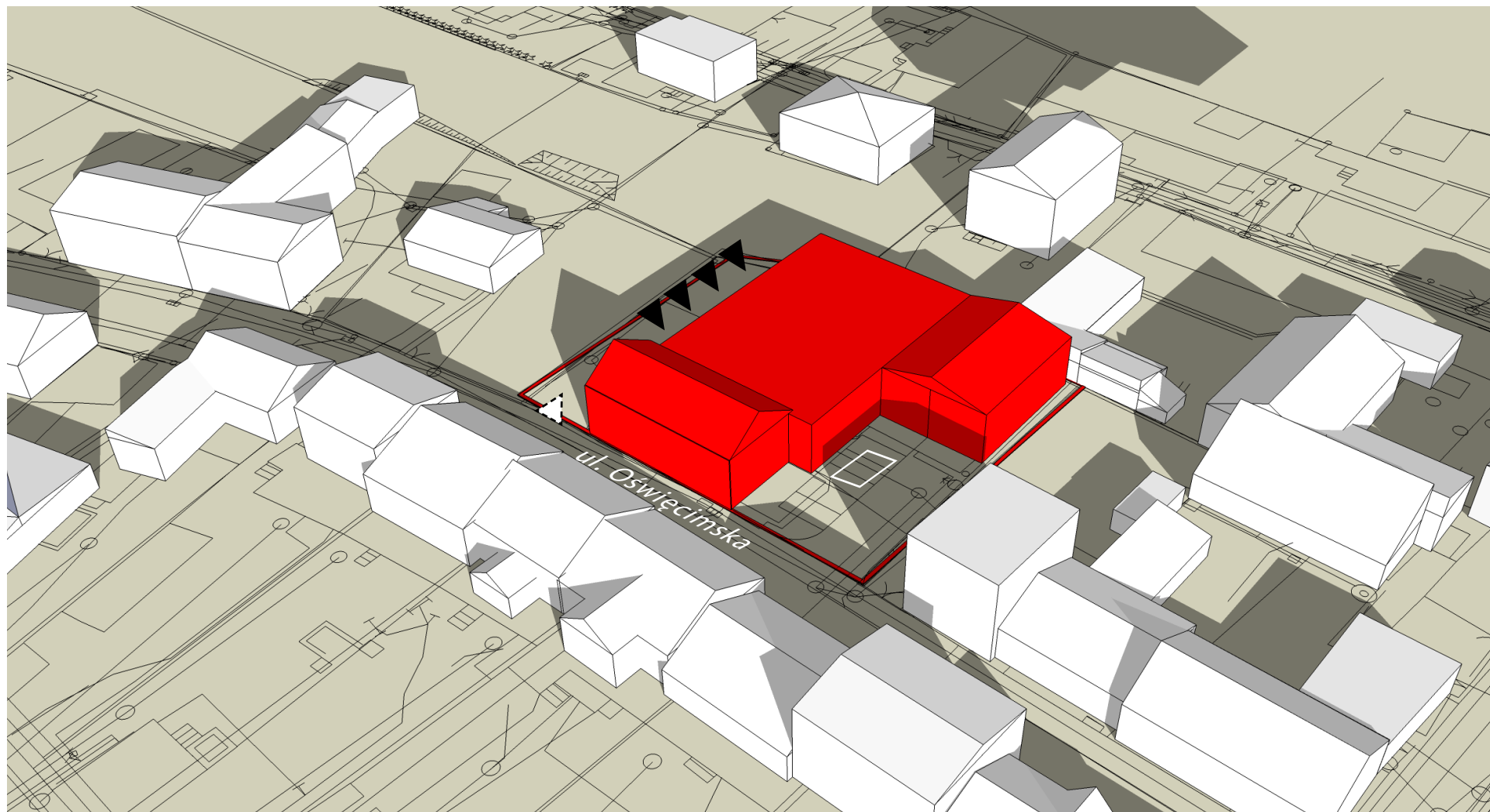


REMIZA OSP W BIERUNIU STARYM UL. OŚWIĘCIMSKA-WARIANT 1B



Zachowanie zbliżonych gabarytów istniejącej zabudowy działek od ul. Oświęcimskiej. Lokalizacja części garażowej jako łącznika pomiędzy bryłami nawiązującymi do istniejącej zabudowy z placem manewrowym i zbiorczym wyjazdem z działki. Możliwe wykonanie dachu jako płaskiego zielonego.

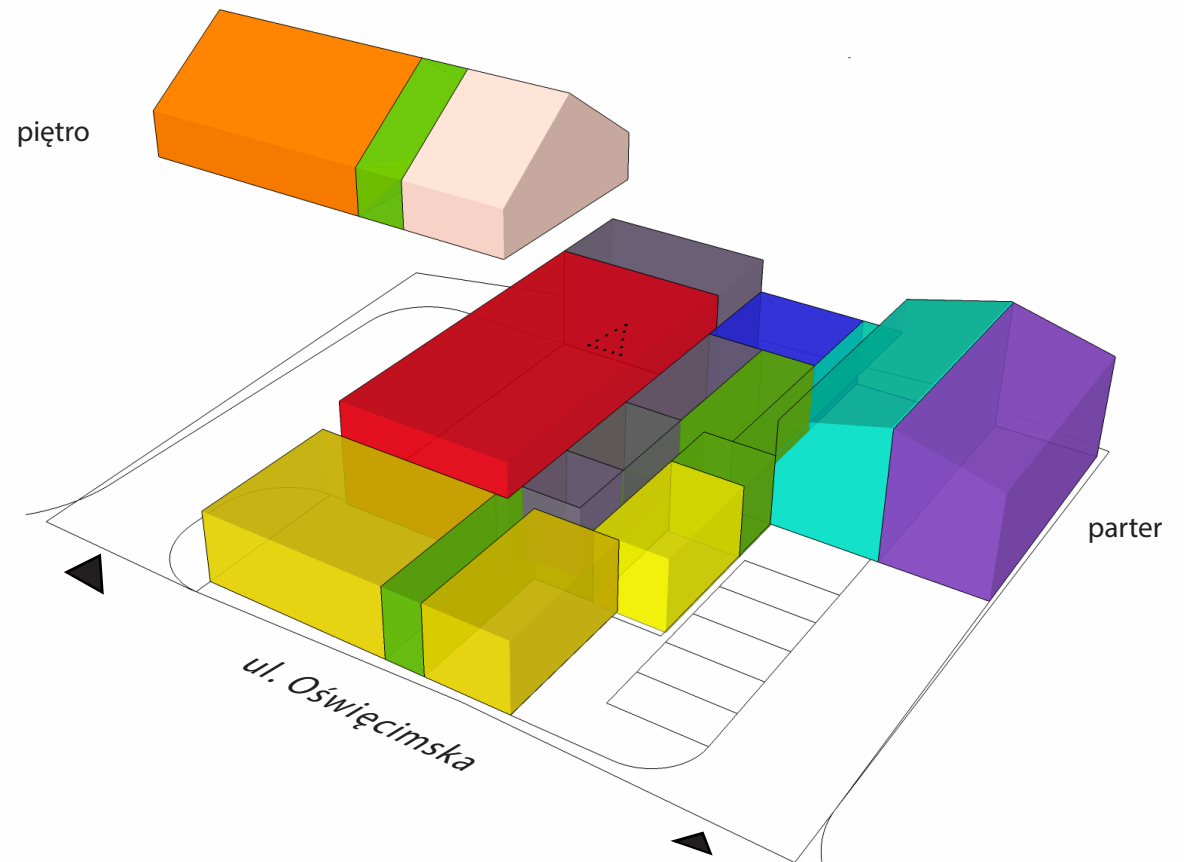
Miejsca parkingowe zlokalizowane w miejscu istniejącego placu.

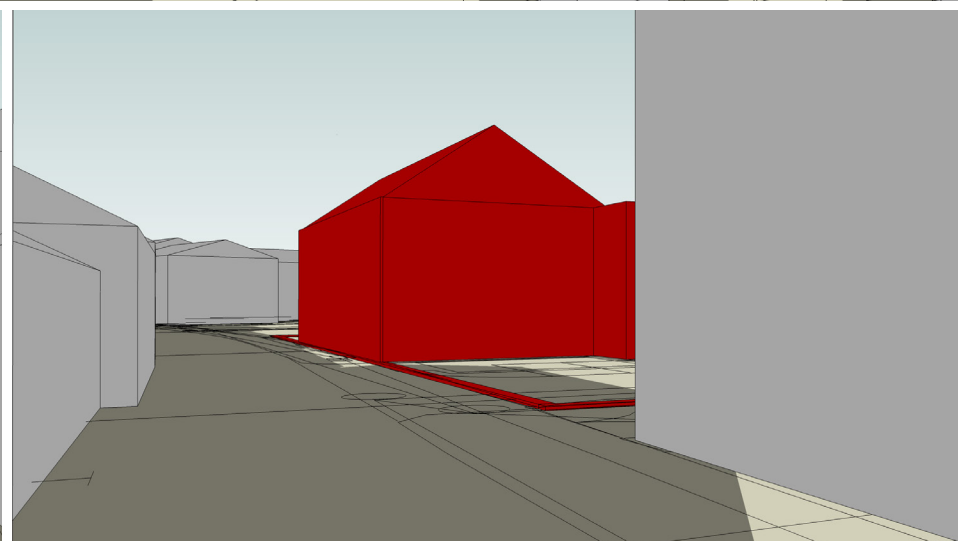
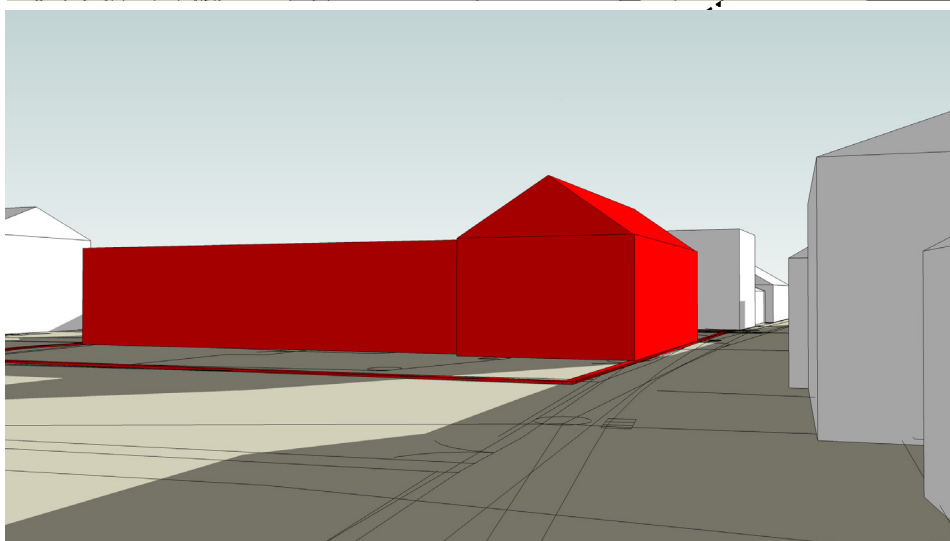
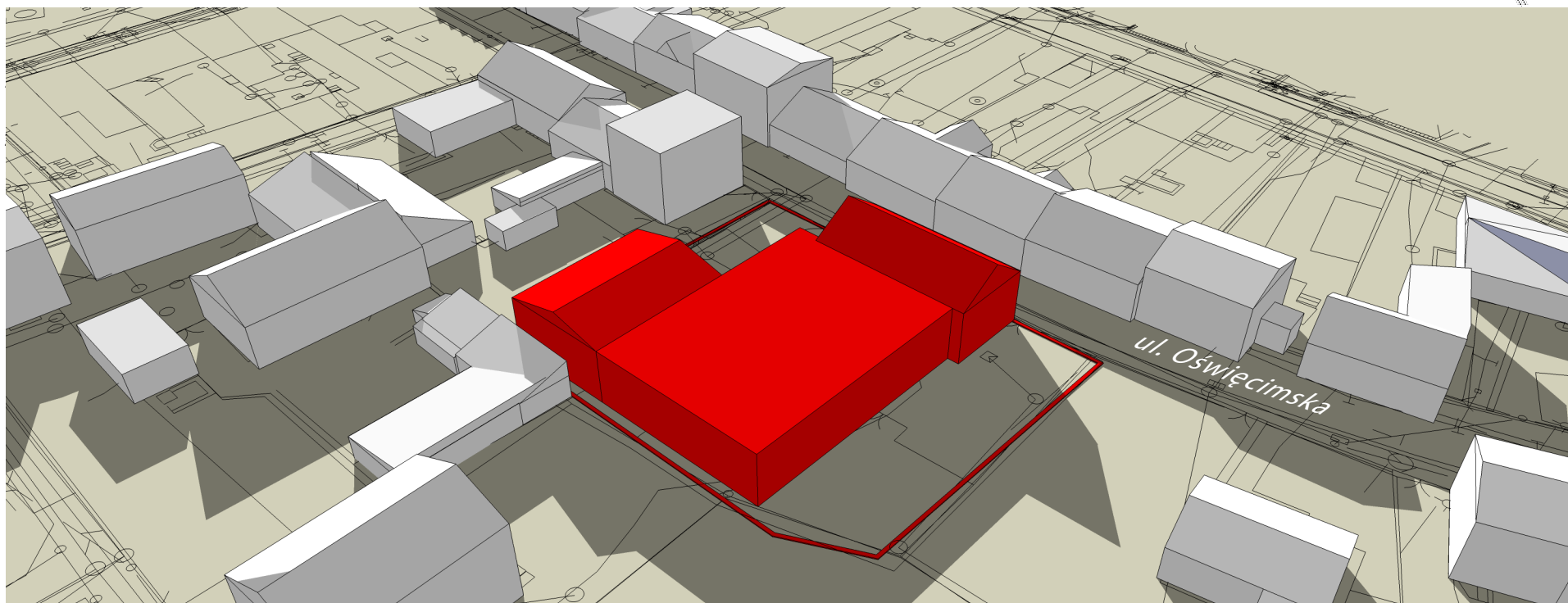


WARIANT A2 - UKŁAD FUNKCJONALNY

CZĘŚĆ STRAŻACKA I OGÓLNODOSTĘPNA

- pomieszczenia gospodarczo-magazynowe
- hala garażowa wozów bojowych
- szatnie z zapleczem higieniczno-sanitarnym
- centrum dowodzenia i część biurowa
- pomieszczenia biurowe
- pomieszczenia socjalne
- sala wielofunkcyjna
- zaplecze sali wielofunkcyjnej
- toalety
- komunikacja





ul. Wylotowa



LOKALIZACJA UL. WYLOTOWA - UWARUNKOWANIA

Lokalizacja obiektu na działce niezabudowanej przy ul. Wylotowej w Bieruniu Starym - działka nr 2.11-441/35 o pow. 2191 m².



LOKALIZACJA

- wjazd na działkę od ul. Wylotowej
- szybki dojazd do ul. Turyńskiej
- dobra widoczność obiektu (wieża)
- niewielka w stosunku do wymagań funkcji szerokość działki
- brak możliwości frontального wyjazdu z garaży na drogę
- optymalna zabudowa równoległa do dłuższych boków działki

ZGODNOŚĆ Z ZAPISAMI MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

zakładane parametry wielkościowe budynku wpisują się w wymagane ustalenia MPZT

- wymagane jest korekta zapisu planu - MPZT przewiduje dla działek oznaczonym jako G13aMU funkcję mieszkaniowo-usługowe w zabudowie jednorodzinnej lub wielorodzinnej do 3 mieszkań w budynku.

WARUNKI OCHRONY KONSERWATORSKIEJ

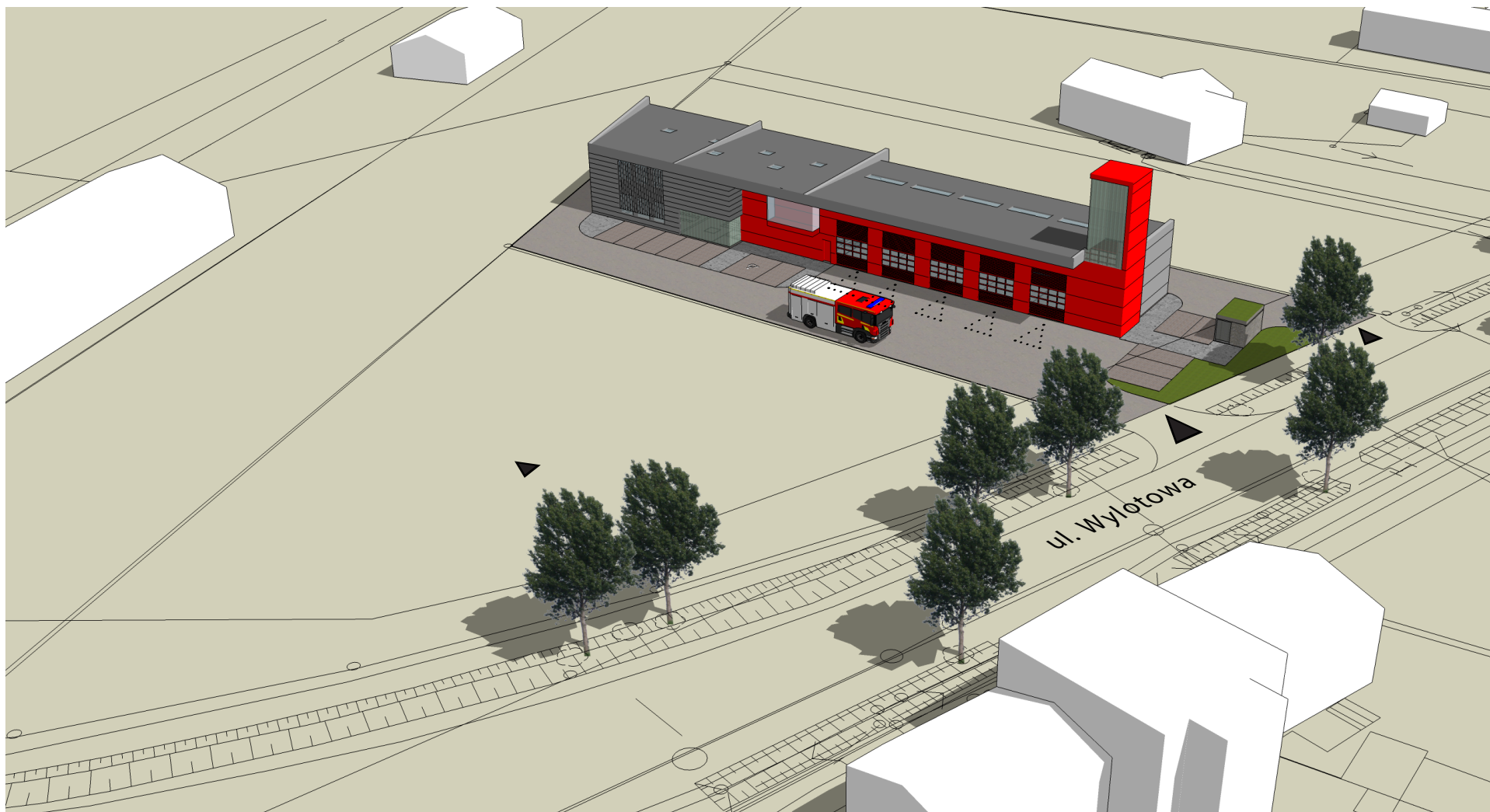
teren nie podlega ochronie konserwatorskiej





NOWA REMIZA - WARIANT 2A

Horyzontalny układ budynku koresponduje z sąsiednim budynkiem gospodarczym oraz jest doskonale widoczny z dojazdu od ul. Turyńskiej, a wieża do suszenia węży strażackich będzie stanowić również punkt orientacyjny.





WARIANT 2A - UKŁAD FUNKCJONALNY

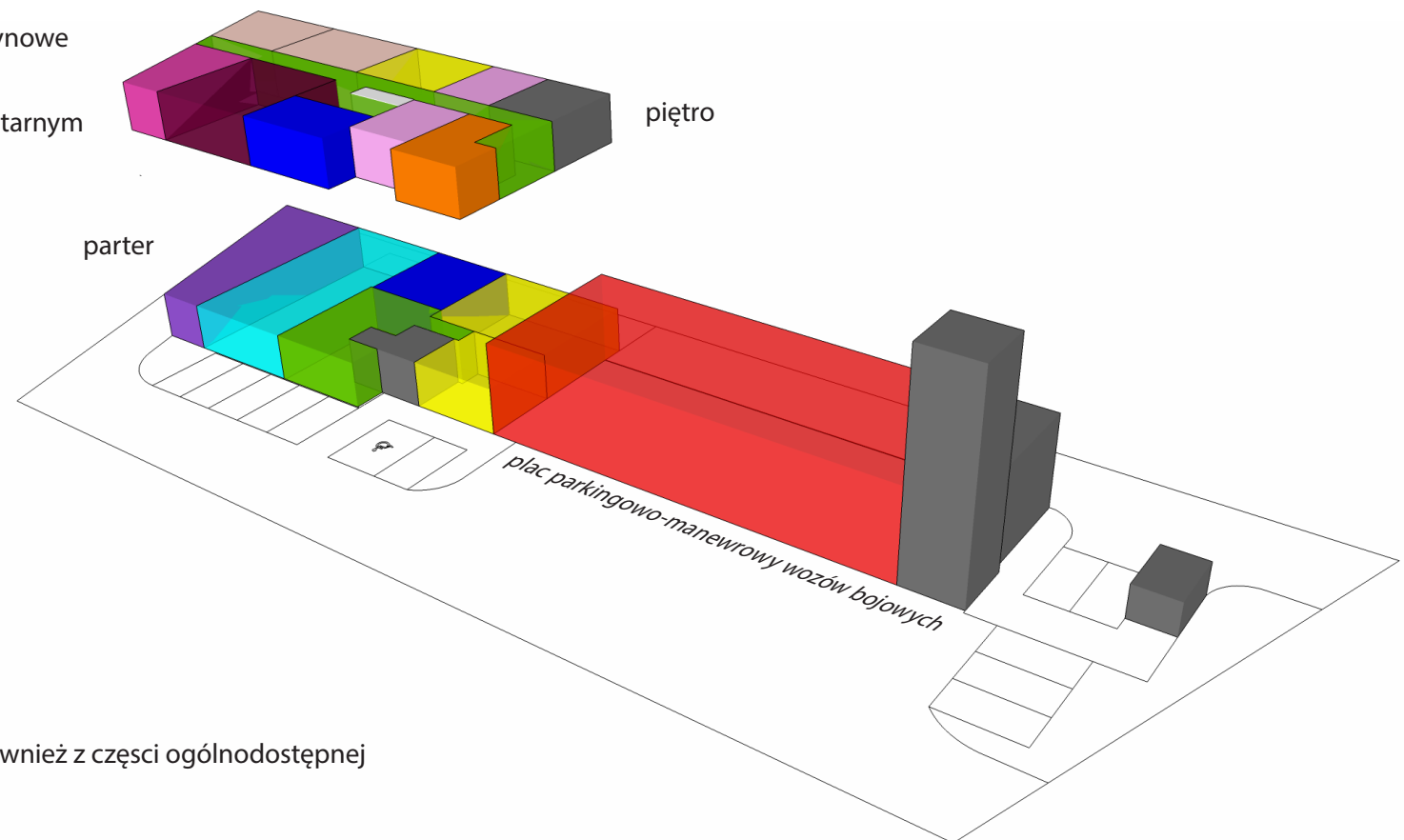
CZĘŚĆ STRAŻACKA

- pomieszczenia gospodarczo-magazynowe
- hala garażowa wozów bojowych
- szatnie z zapleczem higieniczno-sanitarnym
- centrum dowodzenia
- pomieszczenia biurowe
- kącik pamięci
- pomieszczenia socjalne
- jadalnia z kuchnią
- sala szkoleń*
- toalety*
- komunikacja

CZĘŚĆ OGÓLNODOSTĘPNA

- strefa wejściowa/komunikacja
- sala świetlicy
- toalety
- zaplecze świetlicy

* pomieszczenia dostępne niezależnie również z części ogólnodostępnej





NOWA REMIZA - WARIANT 2B

Obiekt w tym wariantcie stanowi rozwiązanie bardziej ekonomiczne niż wersja 2A, spełnia minimalne wymagania użytkowe umożliwiając realizację obiektu przy mniejszym budżecie na inwestycję.





WARIANT 2B - UKŁAD FUNKCJONALNY

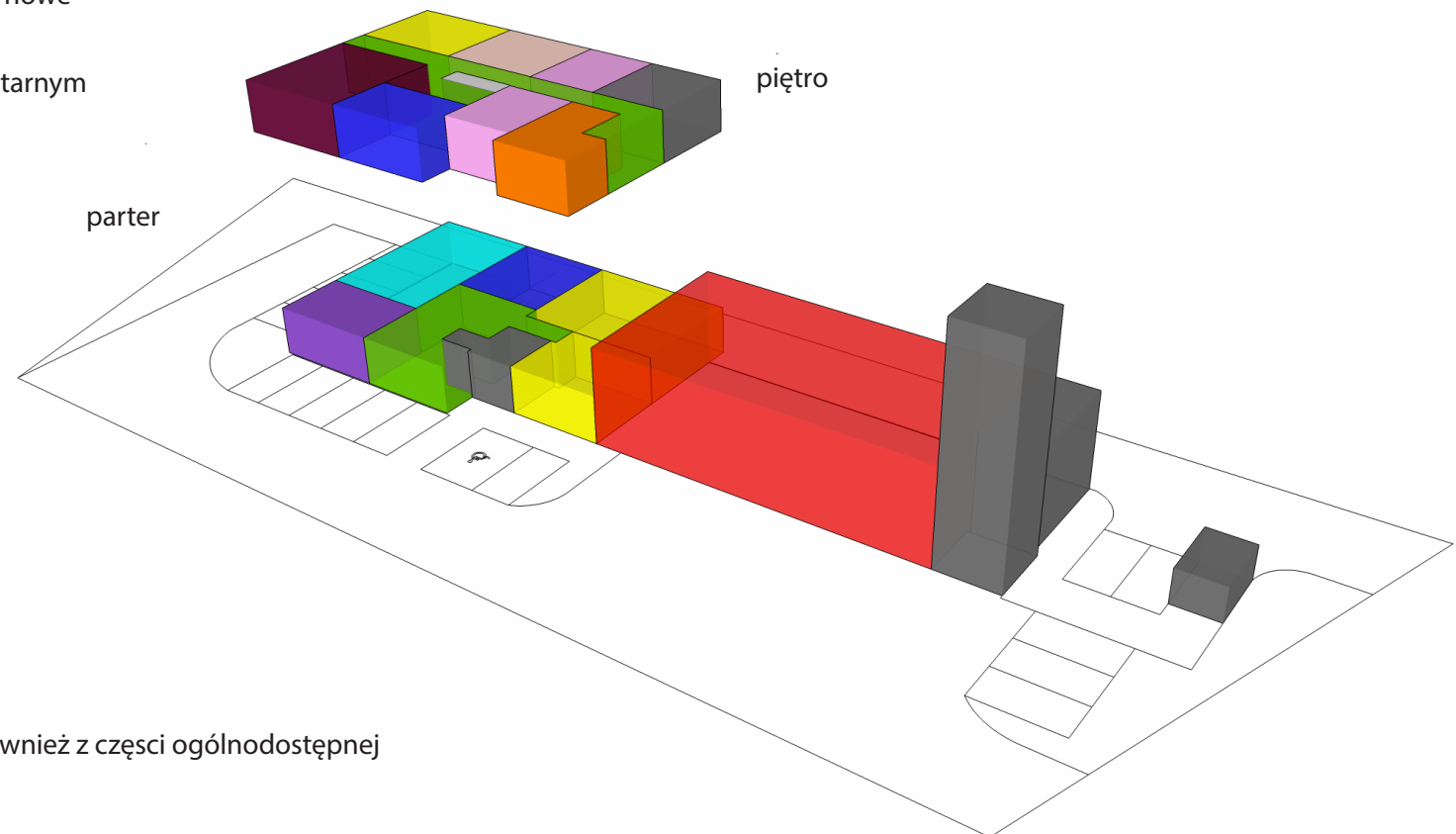
CZĘŚĆ STRAŻACKA

- pomieszczenia gospodarczo-magazynowe
- hala garażowa wozów bojowych
- szatnie z zapleczem higieniczno-sanitarnym
- centrum dowodzenia
- pomieszczenia biurowe
- kącik pamięci
- pomieszczenia socjalne
- sala szkoleń*
- toalety*
- komunikacja

CZĘŚĆ OGÓLNODOSTĘPNA

- strefa wejściowa/komunikacja
- sala świetlicy
- toalety
- zaplecze świetlicy

* pomieszczenia dostępne niezależnie również z części ogólnodostępnej



wizualizacje











