

OPIS ZAKRESU PRAC ADAPTACYJNYCH DLA KONCEPCJI PRZEBUDOWY I ROZBUDOWY BUDYNKÓW MAGAZYNOWO - PRODUKCYJNYCH DO FUNKCJI MIESZKALNEJ PRZY UL. GARBARSKIEJ W ŻYWCU

1. CEL I PRZEDMIOT OPRACOWANIA

Przedmiotem opracowania jest koncepcja przebudowy i rozbudowy istniejących budynków magazynowo- produkcyjnych byłych Zakładów Garbarskich w Żywcu. Celem przebudowy jest dostosowanie części istniejących budynków do funkcji mieszkalnej - wielorodzinnej.

Budynki są zlokalizowane przy ul. Garbarskiej w Żywcu, na dz. nr 2624/4, 2626/8, 2626/9.

2. PODSTAWA OPRACOWANIA

- Ustawa z dnia 07.07.1994 Prawo budowlane (Dz.U. 2025 poz. 418, 1080 ze zm.)
- Ustawa z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 15 kwietnia 2022 r (Dz. U. 2022 poz. 1225) w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie
- Wizja lokalna i fotograficzna

3. OPIS ZAKRESU PRAC ADAPTACYJNYCH DOTYCZĄCYCH ZAGOSPODAROWANIA TERENU

A.) Opis stanu istniejącego.

Na terenie planowanej inwestycji istnieje zespół budynków o zróżnicowanej wielkości, funkcji i stanie technicznym.

Do celów adaptacyjnych przeznaczono dwa budynki główne jako budynek A (zlokalizowany bezpośrednio przy ul. Garbarskiej) oraz budynek B zlokalizowany w głębi działki (zlokalizowany bezpośrednio przy terenach linii kolejowej relacji Żywiec- Sucha Beskidzka - w odległości od 2,7m do 3,6m od granicy działki oraz 12,5 m od osi toru kolejowego usytuowanego na nasypie).

Pozostała zabudowa w większości parterowa jest przeznaczona do rozbiórki. Teren inwestycji jest płaski położony w części zachodniej, nieznacznie poniżej poziomu ul. Garbarskiej.

Od strony północnej w bezpośrednim sąsiedztwie przebiega linia kolejowa relacji Żywiec- Sucha Beskidzka (obecnie w przebudowie).

W obszarze inwestycji oraz w bezpośrednim sąsiedztwie przebiegają wszystkie niezbędne sieci infrastruktury technicznej: sieć wodociągowa, kanalizacji sanitarnej,

kanalizacji, deszczowej, gazowa oraz elektryczna.

Na działce inwestora do budynku A od strony zachodniej, przylega istniejąca trafostacja która zostanie zachowana.

Teren inwestycji ma bezpośredni dostęp z ul. Garbarskiej (dwa istniejące wjazdy). Teren jest częściowo utwardzony oraz posiada część biologicznie czynną (głównie od strony zachodniej)

Budynek A posiada 4 kondygnacje nadziemne przy czym przyziemie z uwagi na swoją wysokość będzie przeznaczony na pomieszczenia techniczne i komórki lokatorskie).

Budynek B od strony zachodniej również posiada 4 kondygnacje a główna część posiada 3 kondygnacje (planowana nadbudowa o jedną kondygnację).

B.) Opis stanu projektowanego.

Po wyburzeniu parterowych dobudówek oraz technicznych elementów zagospodarowania (silosy, zbiorniki, kominy itp.) teren wokół dwóch głównych budynków zostanie poddany rekultywacji (nowa nawierzchnia, odwodnienie terenu, ciągi pieszo-jezdne i piesze, tereny zielone, tereny rekreacji, plac zabaw, nowe nasadzenia).

Za terenie inwestycji zostaną usytuowane miejsca parkingowe dla mieszkańców oraz ogólnodostępne tereny rekreacji z wydzielonym i ogrodzonym placem zabaw dla dzieci. Zostaną wydzielone dwa odrębne parkingi dostępne dla obydwóch budynków (od strony zach. 30 miejsc, od strony wsch. 41 miejsc). Na parterze budynku B planuje się wykonanie zamkniętego garażu dla samochodów osobowych (max. 26 szt.) i rowerów.

W zachodniej części parteru budynku B planuje się wydzielenie niewielkich pomieszczeń usługowo- handlowych.

Z uwagi na lokalizację w pobliżu granicy działki od strony północnej w budynku B planuje się odsunięcie nowych ścian i otworów okiennych o ok. 1,5 m od obecnego lica ściany, tak aby uzyskać odległość min. 4 m od granicy działki.

Z uwagi na przebieg linii kolejowej w pobliżu budynku, planuje się realizację od strony linii kolejowej dodatkowo izolacji akustycznej ścian w postaci warstw wełny mineralnej oraz montaż okien o podniesionych współczynnikach izolacyjności akustycznej.

4. DANE OGÓLNE TERENU.

- Powierzchnia działek 2624/4, 2626/8, 2626/9 - 9049,00m²
- Powierzchnia zabudowy budynku A - 453,40 m²
- Powierzchnia zabudowy budynku B - 1076,00 m²
- Powierzchnia zabudowy istn. stacji trafo 96,40 m²
- Bilans terenu:
 - powierzchnia zabudowy razem: 1625,80 m²
 - powierzchnia utwardzona pieszo-jezdna: 2615,00 m²
 - powierzchnia utwardzona chodników: 988,00 m²
 - ilość miejsc parkingowych- zachodnia: 30 szt.
 - ilość miejsc parkingowych - wschodnia: 41 szt.
 - projektowana powierzchnia trawników; 3820,20 m²
 - projektowana powierzchnia terenu wypoczynku i rekreacji: 2155,00 m²

5. BUDYNEK A – Budynek magazynowy - adaptacja i przebudowa.

Adaptacja budynku A polega na wykorzystaniu części parterowej do funkcji pom. technicznych i komórek lokatorskich. Pozostałe kondygnacje będą zaadaptowane do funkcji mieszkalnej.

Istniejąca klatka schodowa będzie częściowo przebudowana i dostosowana do normatywnych warunków technicznych.

Część wschodnia budynku będzie przebudowana z wydzieleniem nowej klatki schodowej i wyodrębnieniem w części parterowej dwóch mieszkań.

Pozostałe kondygnacje zostaną dostosowane do części głównej i wykorzystane na funkcje mieszkalne.

Budynek będzie posiadał dwie niezależne klatki schodowe bez wind.

- powierzchnia zabudowy: 453,40m²
- długość ok. – 44,0 m , szerokość ok.– 10,0 m, wysokość – 4 kondygnacje
- ilość mieszkań wg koncepcji: 25
- powierzchnia użytkowa mieszkań : 928,17 m²
- minimalna ilość mieszkań: 22
- maksymalna ilość mieszkań: 32
- powierzchnia całkowita: 1813,60 m²

6. BUDYNEK B – Budynek produkcyjny - adaptacja i przebudowa.

Adaptacja budynku B polega na wykorzystaniu części parterowej do funkcji pom. technicznych, komórek lokatorskich, garażu wielostanowiskowego oraz wydzieleniu w części zachodniej niewielkich pomieszczeń usługowo- handlowych. Pozostałe kondygnacje będą zaadaptowane do funkcji mieszkalnej.

Istniejąca klatka schodowa będzie częściowo przebudowana i dostosowana do normatywnych warunków technicznych.

W części wschodnia budynku będzie przebudowana istniejąca klatka schodowa.

Przy obydwu klatkach schodowych są zlokalizowane windy.

Pozostałe kondygnacje zostaną wykorzystane na funkcje mieszkalne.

Część zachodnia pozostanie 4 kondygnacyjna natomiast pozostała część zostanie nadbudowana o jedną kondygnację i również będzie 4 kondygnacyjna.

Budynek będzie posiadał dwie niezależne klatki schodowe z windami.

Z uwagi na lokalizację w pobliżu granicy działki od strony północnej w budynku B planuje się odsunięcie nowych ścian i otworów okiennych o ok. 1,5 m od obecnego lica ściany, tak aby uzyskać odległość min. 4 m od granicy działki.

Z uwagi na przebieg linii kolejowej w pobliżu budynku, planuje się realizację od strony linii kolejowej dodatkowo izolacji akustycznej ścian w postaci warstw wełny mineralnej oraz montaż okien o podniesionych współczynnikach izolacyjności akustycznej.

- powierzchnia zabudowy: 1076,00m²
- długość ok. – 60,0 m , szerokość ok. – 17,7 m, wysokość – 4 kondygnacje
- ilość mieszkań wg koncepcji: 39
- powierzchnia użytkowa mieszkań : 2042,94 m²
- minimalna ilość mieszkań: 21
- maksymalna ilość mieszkań: 45
- powierzchnia całkowita: 4120,00 m²

7. OPIS SPOSOBU PROWADZENIA ROBÓT ROZBIÓRKOWYCH

Planuje się wykonanie rozbiórki za pomocą specjalistycznych maszyn (koparki wyburzeniowe z wymiennymi narzędziami - nożyce do cięcia żelbetu i stali, młot do kruszenia betonu, standardowa łyżka), metodami tradycyjnymi zmechanizowanymi bez technik minerskich oraz ręcznie przy pracach demontażowych.