

OPIS AUTORSKI KONCEPCJI URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNEJ



Projekt **Nowego Nikiszowca** nawiązuje bezpośrednio do oryginalnej idei założenia przestrzennego jakim jest Osiedle Nikiszowiec w Katowicach. Zaproponowane rozwiązanie projektowe stanowi jednak jej krytyczne rozwinięcie, w celu uzyskania jak najlepszej przestrzeni do mieszkania na miarę XXI wieku. Wynika to z zaproponowanej skali, wielkości wnętrz urbanistycznych, różnorodności przestrzeni, ilości mieszkańców w zespołach, a więc wszystkich tych elementów, w wiedzę o których jesteśmy znacznie bogatsi od czasu powstania Starego Nikiszowca. Dodatkowo usytuowanie osiedla Nowy Nikiszowiec na Mrówczej Górze tworzy unikalne możliwości przestrzenne, ze względu na naturalny spadek terenu. Wszystkie te elementy leżą u podstaw prezentowanej koncepcji projektowej. Szczegółowe rozwiązania przedstawiono dla czytelności w punktach poniżej.

A. Forma urbanistyczna – założenia i realizacja

1. Zabudowa o tradycyjnej formie kwartałowej zamkniętej, z obszernymi dziedzińcami wewnętrznymi.
2. Linia zabudowy osiedla zgodna z wytycznymi koncepcji załączonej do konkursu.
3. Skala zabudowy, w tym wielkość kwartałów oraz wysokość zabudowy o proporcjach kwartału historycznego, skorygowana względem koncepcji do optymalnej skali odczuwanej przez człowieka oraz zgodnej z oryginałem.
4. Wielkość kwartałów optymalna pod względem funkcji, proporcji, przesłaniania i nasłonecznienia.
5. Strefowanie przestrzeni urbanistycznej w naturalny sposób sprzyjające kształtowaniu wspólnej tożsamości, powstawaniu naturalnych więzi międzysąsiedzkich oraz zapobiegające anonimowości. Wyodrębnienie następujące części:
 - strefa publiczna – uliczka, plac, parking,
 - strefa półpubliczna – dziedziniec,
 - strefa półprywatna – klatka schodowa, tu domofon (kontrola dostępu),
 - strefa prywatna – mieszkanie, strefowane na część dzienną i nocną.
6. Kameralna skala zabudowy o wysokości 4 kondygnacji z niewielkimi dominantami bryłowymi w narożach kwartału o wysokości 7 kondygnacji (przy dopuszczalnych przez inwestora 5 oraz 8 kondygnacjach).

7. Zróżnicowanie wnętrz publicznych i przestrzeni urbanistycznych:
 - kameralna uliczka wzbogacona o naturalny spadek terenu,
 - plac miejski z podcieniami otoczony usługami,
 - kwartał mieszkalny z dużym wewnętrznym dziedzińcem,
 - podcień wejścia do kwartału,
 - teren otwarty zieleni urządzonej połączony funkcjonalnie i przestrzennie z osiedlem.
8. Centralny punkt osiedla Nowy Nikiszowiec ukształtowany na skrzyżowaniu wewnętrznej uliczki z osią prowadzącą do osiedla Stary Nikiszowiec, jako ściśle zdefiniowane, tradycyjne publiczne wnętrza urbanistyczne – plac o wyraźnych urbanistycznych ramach.
9. Dziedzińce opadające kaskadowo w kierunku północno-wschodnim, ukształtowane z wykorzystaniem naturalnego spadku terenu.
10. Parking wokół budynku w formie zielonego, gęsto zadrzewionego parku.

B. Forma architektoniczna

1. Forma architektoniczna nowych budynków nawiązująca do architektury historycznej Osiedla Nikiszowiec pod względem proporcji bryłowych i elewacyjnych, gabarytów zabudowy, wysokości budynków (4 kondygnacje współczesne = 3 kondygnacje historyczne z wysokim parterem).
2. Dominujący ceglany koloryt elewacji: tynk barwiony w masie o zacieranej strukturze, o barwie naturalnej cegły ceramicznej, w 3 różnych odcieniach, uzupełniony o detale nadproży w kolorze czerwonym oraz płyty balkonowe z barwionego betonu.
3. Tektonika elewacji: regularność, powtarzalność, rytmiczność i masywność, dające poczucie trwałości oraz solidności. Równowaga elementów horyzontalnych i wertykalnych tworzących harmonijną całość.
4. Elewacje o wyraźnie współczesnym charakterze, kształtowane z zastosowaniem nowoczesnych form szlachetnego detalu architektonicznego, w ramach dostępnego budżetu.
5. Podcienia oraz hole wejściowe do klatek schodowych z wykończeniem połyskliwymi płytkami szklawionymi (w bezpośrednim zasięgu wzroku człowieka).
6. Balkony wspornikowe o lekkiej formie oraz niewielkie loggie z ażurowymi balustradami, prefabrykowane na bezmostkowych wspornikach typu Isokorb.

C. Program użytkowy

1. Mieszkania strefowane na część dzienną i nocną, rozkładowe, z widnymi kuchniami we wszystkich mieszkaniach 3- oraz 4-pokojowych.
2. Mieszkania 3- i 4-pokojowe z kuchniami – funkcjonalne, z możliwością przebudowy, przeniesienia kuchni do aneksu. Mieszkania 2-pokojowe ekonomiczne – z aneksami kuchennymi. Plany mieszkań umożliwiające łączenie sąsiednich sekcji.
3. Optymalna ilość mieszkań w sekcji dostępnych ze spocznika sprzyjająca integracji i znajomości sąsiadów – średnio 4 mieszkania w budynkach niskich (16 mieszkań w sekcji) oraz 3 mieszkania w budynkach średniowysokich (21 mieszkań w sekcji).
4. Wózkownie przy wejściu do każdej klatki schodowej. Wiaty rowerowe na terenie wewnętrznych dziedzińców.

5. Przedogródki w mieszkaniach na parterze jako standard współczesnej zabudowy wielorodzinnej, nawiązujące do tradycji miejsca.
6. Usługi ulokowane w parterach przy głównym placu oraz w trzech narożnikach od strony parkingu i terenu zieleni.
7. Budynki niskie 4-kondygnacyjne niewymagające stosowania wind, z zarezerwowaną przetrzenią na jej przyszły montaż.
8. W budynkach średniowysokich wyposażonych w windę, ulokowane wyłącznie duże mieszkania 3- oraz 4-pokojowe z rozległym widokiem.
9. Układ konstrukcyjny umożliwiający zmianę aranżacji przestrzeni wewnętrznej oraz dowolne łączenie mieszkań.
10. Konstrukcja dwutraktowa prefabrykowana ze ścianami nośnymi zewnętrznymi oraz jedną ścianą nośną wewnętrzną. Stała rozpiętość osiowa 6,5m umożliwiająca zastosowanie technologii prefabrykowanej, żelbetowej wylewanej lub tradycyjnej murowanej.

D. Zagadnienia formalne i finansowe

1. Spełnione zapisy planu miejscowego oraz wytyczne inwestora w zakresie funkcji, linii zabudowy, intensywności, wysokości, powierzchni biologicznie czynnej.
2. Założenie urbanistyczne o zrównoważonych wskaźnikach powierzchniowych i wysokościowych – bilans dla zaproponowanego wariantu wysokościowego 4/7 kondygnacji – 505 mieszkań, 1 900m² usług.
3. Możliwość alternatywnego zwiększenia intensywności zabudowy, po dopuszczalnym w wytycznych Inwestora zwiększeniu wysokości do 5 kondygnacji, o dodatkowe 125 mieszkań. (505+125=630 mieszkań). W takim przypadku zachowanie wymaganych wskaźników parkingowych dzięki budowie parkingu podziemnego dla 125 samochodów umieszczonego pod powierzchnią placu lub parkingu wielopoziomowego zamiast fragmentu parkingu terenowego na terenie 2ZI, US.
4. Droga pożarowa zaprojektowana obwodowo, wokół osiedla w odległości 15m od elewacji. Budynki niskie (mieszkalne 4 kond.) nie wymagające dojazdu pożarowego. Dodatkowo zawrotka pożarowa na placu zapewniająca dojścia do wszystkich klatek schodowych z drogi pożarowej o długości nie przekraczającej 50m. Obsługa pożarowa 4 budynków średniowysokich (7 kond.) zlokalizowanych w narożach kwartału wzdłuż dłuższych elewacji z ww. drogi pożarowej. Rozwiązanie to umożliwi swobodne nasadzenie drzew wzdłuż ulic, z wyjątkiem strefy wzdłuż budynków średniowysokich, gdzie zaprojektowano drzewa odmian karłowatych dorastających do wysokości 3m.
5. Obniżenie kosztów inwestycji dzięki niepodpiwniczaniu budynków, parkingi zlokalizowane w całości na terenie.
6. Ewentualny parking podziemny pod budynkiem ulokowany w obniżającej się północnej części działki.
7. W zagospodarowaniu terenu osiedla, w obrębie terenu wychodni uskoku „środkowego” nie przewidziano zabudowy, a wyłącznie miejsca rekreacyjne dla mieszkańców, zieleni wysoką, murawę trawiastą, boiska, strefy grillowania i piknikowania oraz mini pawilon toalet publicznych.

8. Miejsca parkingowe w zgrupowaniach po 4 sztuki, oddzielonych od siebie wyspami zieleni z drzewami liściastymi o rozłożystych koronach, np. Klon srebrny 'Acer Saccharinum' lub Grab pospolity 'Carpinus betulus'. Ilość miejsc parkingowych na terenie 560.
9. Powierzchnia terenu 1M/U (w liniach rozgraniczających wg mpzp): 53.530m².
Powierzchnia całkowita: 4kond x 10.100 + 4szt. x 3kond x 330 = 44.360m².
Intensywność zabudowy: 44.360 / 53.530 = 0,83.
Ilość mieszkań 505, powierzchnia użytkowa usług 1.900m².
Wymagana ilość miejsc parkingowych: 505+38=543, ilość projektowana 560.
10. Koszty inwestycji wg załączonego kosztorysu: koszt netto – 1.998zł/m².

E. Zagadnienia budowlane i instalacyjne

1. Ze względu na oszczędność czasu oraz kosztów realizacji, założono **możliwość pełnej prefabrykacji** konstrukcji budynków.
2. Zaproponowano rozwiązanie w postaci prefabrykowanych, żelbetowych ścian konstrukcyjnych (beton klasy C30/37) w układzie podłużnym, rozstaw w osiach 650 cm.
3. Usztywnienie układu konstrukcyjnego poprzez prefabrykowane, żelbetowe trzony komunikacji pionowej oraz ściany poprzeczne żelbetowe prefabrykowane lub murowane, na module zmiennym, w zależności od typu mieszkań, 370, 710, 870 i 1080 cm.
4. Prefabrykowanie ścian, spoczników i biegów schodowych w klatkach schodowych umożliwia **ograniczenie do minimum kosztów wykończenia**, przy zachowaniu wysokiej estetyki i trwałości wnętrza (wysoka, bliska betonowi architektonicznemu estetyka prefabrykatów pozwala na pozostawienie ich bez tynkowania).
5. Przyjęto zastosowanie stropów prefabrykowanych – zakłada się jednak **możliwość doboru technologii** optymalnej pod względem kosztowym na etapie realizacji inwestycji. Założono możliwość zastosowania stropu całkowicie prefabrykowanego, tj. płyt kanałowych lub systemu prefabrykowanego częściowo typu filigran lub strop gęstożebrowy.
6. Balkony zaprojektowano jako prefabrykowane, mocowane za pomocą **bezmostkowych łączników termoizolacyjnych** do belki wieńcowej lub prefabrykowanej płyty stropowej (w zależności od preferowanej przez inwestora i wykonawcę technologii wykonania stropów). Dzięki takiemu rozwiązaniu uniknięto konieczności izolowania termicznego płyty oraz nietrwałych elementów wykończenia balkonu jak gres. Przewidziano jedynie impregnację całej płyty oraz wykończenie górnej powierzchni żywicą epoksydową.
7. Budynki nie posiadają podpiwniczenia. Posadowienie na ławach fundamentowych, ściany fundamentowe żelbetowe, wylewane.
8. Przyjęte rozwiązania technologiczne nie są obligatoryjne – możliwe jest zastąpienie technologii prefabrykowanych tradycyjnymi, jeśli w toku postępowania ofertowego na wykonawstwo osiedla takie rozwiązanie okaże się korzystniejsze cenowo.