

**Przed nami kolejny etap prac związanych z zagospodarowaniem obszaru dawnego szpitala przy ulicy Radomskiej i budową osiedla budynków mieszkalnych wielorodzinnych. Gmina Starachowice podpisała umowę na „Opracowanie koncepcji i dokumentacji projektowo-kosztorysowej modelowego osiedla mieszkaniowego w Starachowicach”. Wykonawcą dokumentacji będzie doświadczona Pracownia Architektoniczna „Czora i Czora” Sp. z o.o. z Katowic. Po opracowaniu dokumentacji przyjdzie czas na pozyskanie pozwolenia na budowę i początek prac budowlanych. Prezydent Starachowic zapowiada rozpoczęcie prac za dwa lata.**

- Nieruchomość dawnego szpitala „straszyła” swym wyglądem od dłuższego czasu. To się jednak zmieni. Została ona bowiem zakupiona przez Gminę Starachowice z myślą o wybudowaniu w tym miejscu nowego osiedla mieszkaniowego. Dziś pragnę Państwa poinformować, iż podpisaliśmy właśnie umowę na opracowanie koncepcji i dokumentacji projektowo-kosztorysowej tego miejsca. Chcemy stworzyć projekt umożliwiający powstanie w tej przestrzeni miejskiej niezwykłego miejsca. Powstanie tu osiem budynków mieszkalnych wielorodzinnych od czterech do siedmiu kondygnacji. Łącznie planujemy stworzenie osiedla składającego się z 420 lokali mieszkalnych – zapowiada Prezydent Miasta Starachowice Marek Materek.

„Opracowanie koncepcji i dokumentacji projektowo-kosztorysowej modelowego osiedla mieszkaniowego w Starachowicach” zostanie zrealizowane w ramach Starachowickiego Programu Rozwoju Lokalnego – Kierunek Przyszłość oraz Starachowickiego Programu Mieszkaniowego. Etap pierwszy finansowany będzie z funduszy norweskich (w ramach Norweskiego Mechanizmu Finansowego na lata 2014-2021 i budżetu Państwa z Programu Rozwoju Lokalnego) oraz miejskiego programu mieszkaniowego. Etap drugi realizowany będzie w ramach Starachowickiego Programu Mieszkaniowego.

CZORA&CZORA



**Zespół budynków mieszkalnych**

Katowice, ul. Sikorskiego  
OKAM

Powierzchnia PUM  
Faza projektu  
Ilok projektu

24 500 m<sup>2</sup> / etap nr 1 - 5 900 m<sup>2</sup>  
Zrealizowany etap nr 1  
2021

**Zespół budynków mieszkalnych**

Katowice, ul. Czajka  
Geo Group Deweloperka / Moderna Group

Powierzchnia PUM  
Faza projektu  
Ilok projektu

21 800 m<sup>2</sup>  
Realizacja / budynek nr 4 w trakcie budowy  
2023

**Budynek mieszkalny**

Nidzica, ul. Sportowa  
PHR

Powierzchnia PUM  
Faza projektu  
Ilok projektu

3 600 m<sup>2</sup>  
K / PB / PW  
2021

## Doświadczony projektant

Wykonawcą dokumentacji będzie spółka Pracownia Architektoniczna Czora i Czora Sp. z o.o. Katowice. Firma w swoim portfolio przedstawiła nam wybrane referencje budynków mieszkalnych i użyteczności publicznej. W zestawieniu projektów wykonanych przez katowicką pracownię znalazły się między innymi: zespoły budynków mieszkalnych w Katowicach, Sąd Apelacyjny we Wrocławiu czy hotel Qubus w Katowicach.

W ramach podpisanej umowy pracownia „Czora i Czora” wykona dla nas opracowanie dokumentacji projektowo-kosztorysowej dla budowy osiedla budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z rozbiórką istniejących budynków przy ul. Radomskiej w Starachowicach oraz z zagospodarowaniem terenu.

CZORA: CZORA



#### Craft

Katowice, ul. Chorzowska  
Chorzów

Powierzchnia  
Izba projektu  
Rok projektu

26 700 m<sup>2</sup>  
Realizacja  
2023



#### Sąd Apelacyjny we Wrocławiu

Wrocław, ul. Piłsudskiego  
Sąd Apelacyjny we Wrocławiu

Powierzchnia  
Izba projektu  
Rok projektu



#### Qubus hotel

Katowice, ul. Montażowa  
Qubus Hotel Management Sp. z o.o.

Powierzchnia netto  
Izba pokoi  
Izba projektu  
Rok projektu

4 475 m<sup>2</sup>  
97  
W trakcie realizacji  
2023

- Cieszę się, że udało nam się doprowadzić do takiej sytuacji, w której miasto Starachowice będzie mogło kontynuować Starachowicki Program Mieszkaniowy w kluczowej dla mieszkańców lokalizacji. Ten teren jest przecież blisko Specjalnej Strefy Ekonomicznej, a także wielu kluczowych firm w mieście. Ten obszar jest również dobrze skomunikowany, a nowi mieszkańcy będą mogli bezproblemowo korzystać z naszej oferty oświatowej, załatwić sprawy urzędowe, będą mogli w razie konieczności skorzystać z nowoczesnej lecznicy czy wybrać się na zakupy do licznych sklepów. Ten rejon czeka zresztą jeszcze niejedna zmiana. Czeka nas sporo zmian, które znacząco ułatwią życie mieszkańców – dodaje Prezydent Matek.

## Rozbiórka i budowa

W pierwszym etapie wybrana firma opracuje niezbędną dokumentację rozbiórkową dla ośmiu budynków – jednokondygnacyjnych budynków gospodarczych oraz dwukondygnacyjnego budynku dawnego szpitala o powierzchni ponad 450 metrów kwadratowych.

Na tym etapie prac firma zaprojektuje na podstawie koncepcji z raportu z konsultacji społecznych cztery budynki mieszkalne wielorodzinne od 4 do 7 kondygnacji podpiwniczone plus 1 kondygnacja podziemna (w tym ewentualnie garaże podziemne pod budynkami) wraz z lokalami usługowymi w parterach budynków.

## Dla przedsiębiorcy

Published: Tuesday, 17 October 2023 13:55

Hits: 40195



Opracowane będzie zawierać również inne elementy zagospodarowania: altany śmietnikowe zadaszone, wiaty dla rowerów, stacje ładowania samochodów elektrycznych, oświetlenie terenu typu parkowego typu LED, odwodnienie terenu osiedla z możliwością retencjonowania, drogę pożarową (jeśli jest wymagana), ogródki społeczne dla mieszkańców osiedla, elementy małej architektury (ławki, kosze, itp.)- minimum 3 wiaty oraz 3 pergole, plac zabaw, zieleń, trawniki oraz nasadzenia drzew i krzewów, miejsca postojowe do budynków, przyłącza do sieci lub jeżeli będzie taka potrzeba odcinki sieci (m.in. wody, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, energii elektrycznej, centralnego ogrzewania, telekomunikacyjne ,itd.), dojścia, dojazdy oraz elementy zagospodarowania wymagane odrębnymi przepisami, w tym m.in. zjazdy, drogi pożarowe, chodniki, drogi wewnętrzne.

W drugim etapie prac ma nastąpić rozbiórka kolejnych 9 budynków. Będą to budynki gospodarcze, portiernia oraz 3,5-kondygnacyjny budynek dawnego szpitala o powierzchni zabudowy prawie 2700 metrów kwadratowych.

W ramach opracowania zaprojektowane zostaną kolejne budynki mieszkalne. Będą

## Dla przedsiębiorcy

Published: Tuesday, 17 October 2023 13:55

Hits: 40195

---

to cztery budynki mieszkalne wielorodzinne od 4 do 6 kondygnacji podpiwniczone wraz ewentualnie z lokalami usługowymi w parterach budynków.

**W pierwszym etapie prac planuje się zaprojektowanie 300 lokali mieszkalnych, w kolejnym etapie kolejne 120 mieszkań.**



**Najwięcej pokoi dwuizbowych**

## Dla przedsiębiorcy

Published: Tuesday, 17 October 2023 13:55

Hits: 40195

---

Zaprojektowane nowe lokale mieszkalne będą jedno, dwu i trzyizbowe z balkonami

- 1- izbowe (pokój z aneksem kuchennym)- ok. 25 % mieszkań.
- 2 - izbowe (pokój + pokój z aneksem kuchennym lub pokój + pokój + kuchnia) - powierzchnia użytkowa - od 40 m2 do 50 m2 - ok. 50% mieszkań
- 3 - izbowe (pokój + pokój + pokój z aneksem kuchennym lub pokój + pokój + pokój + kuchnia) - powierzchnia użytkowa - od 50 m2 do 65 m2 - ok. 20 % mieszkań,
- 4 - izbowe (trzy pokoje + pokój z aneksem kuchennym lub cztery pokoje + kuchnia powierzchnia użytkowa - od 65 m2 do 80 m2 - ok. 5 % mieszkań.

Pomieszczenia usługowo-handlowe mają powstać w parterach budynków. Układ komunikacyjny osiedla ma być układem pozwalającym na maksymalne wykorzystanie powierzchni użytkowej budynku na cele mieszkalne. Przewidziano również powstanie parkingu dla użytkowników lokali przy założeniu, że będzie to jedno miejsce parkingowe na jeden lokal.

Ważne miejsce zajmuje również wyposażenie i wykończenie tych lokali. Mieszkania muszą być wyposażone w instalacje: wod.-kan. z ciepłą i zimną wodą, c.o., elektryczną, teletechniczną, telewizyjną naziemną i satelitarną zakończoną gniazdami abonenckimi w salonie (w lokalach 3- izbowych w drugim pokoju). Łazienka wyposażona będzie w kabinę prysznicową lub wannę, miskę sedesową i umywalkę, oraz miejsce na pralkę z zaworem i odpływem.

Kuchnia (lub aneks kuchenny) wyposażone zostanie wyposażona w zlewozmywak na szafce (z uwzględnieniem miejsca na zmywarkę) i kuchenkę elektryczną z płytą indukcyjną i piekarnik z termo obiegiem.



### **Ekologiczne budynki wśród zieleni**

- Opomiarowanie będzie indywidualne (dla każdego mieszkania) dla: wody zimnej i ciepłej, energii elektrycznej i c.o., oświetlenie standardowe w każdym pomieszczeniu i na balkonach (LED) z zastosowaniem w pomieszczeniach wspólnych czujników ruchu. Pomieszczenia gospodarcze dla każdego lokalu z oświetleniem na kondygnacji podziemnej, pomieszczenie techniczne na parterze lub w piwnicy budynku, wózkownia przy każdym wejściu, suszarnia (1 na budynek), ogrzewanie budynków będzie odbywać się z miejskiej sieci ciepłowniczej – informuje Urząd Miejski w Starachowicach.

Zgodnie z wytycznymi budynki w obu etapach winny być zaprojektowane, tak aby w jak najmniejszym stopniu oddziaływały na środowisko. Budynki mają zapewniać dobrą akumulację ciepłą, regulację wilgotności, wymiany powietrza oraz ochronę przed hałasem. Rozwiązania materiałowe przegród jak i instalacji winny zapewniać jak najniższe zużycie energii i ochronę środowiska. Na terenie wokół budynków należy zachować jak największą ilość zieleni wysokiej.

Etap pierwszy prac projektowych powinien zakończyć się do końca lutego 2024 roku. Drugi etap realizacji zadania to 12 miesięcy od dnia podpisania umowy.

## **Dla przedsiębiorcy**

Published: Tuesday, 17 October 2023 13:55

Hits: 40195

---

**Wartość tego projektu architektonicznego wynosi ponad milion złotych brutto.**