## PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI

### CZĘŚĆ OPISOWA

#### Podstawa opracowania:

* Zlecenie inwestora,
* Inwentaryzacja budowlana do potrzeb projektu dostarczona przez Inwestora,
* Uzgodnienia z Inwestorem,
* Obowiązujące przepisy i normy prawa budowlanego.
* Decyzja o warunkach zabudowy

#### Przedmiot inwestycji

Przedmiotem niniejszego opracowania jest projekt rozbudowy istniejącego budynku biurowego o windę wraz z przedsionkiem. Budynek należy do Gminnego Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Wągrowcu przy ul. Janowieckiej 98A, na działce o numerze ewidencyjnym 2842/7.

W budynku tym planowana jest rozbudowa o windę przystosowaną do obsługi osób niepełnosprawnych wraz z przedsionkiem. Rozbudowa ma na celu dostosowania obiektu do aktualnych potrzeb osób niepełnosprawnych oraz osób z ograniczoną zdolnością poruszania się. Zakres projektowanych prac budowlanych obejmuje:

1. Na kondygnacji piwnicznej istniejącego budynku rozbiórka schodów wewnętrznych wraz z podestem i wykonanie nowego otworu drzwiowego dla windy

2. Na parterze i I piętrze zmiana lokalizacji grzejnika na korytarzu, likwidacja okna w korytarzu i wykonanie nowego otworu drzwiowego dla windy.

3. Wykonanie zewnętrznej windy przystosowanej do przewozu osób niepełnosprawnych obsługującej wraz z przedsionkiem. Winda ma obsługiwać wszystkie kondygnacje budynku.

Projekt stanowić będzie załącznik do wniosku Inwestora o uzyskanie decyzji o pozwolenie na budowa. Projekt ten będzie również częścią dokumentacji przetargowej zamówienia publicznego na roboty budowlane oraz w dalszej konieczności stanowić będzie podstawę podstawą przeprowadzenia prac budowlanych w budynku.

Projektowane roboty budowlane nie spowodują zmiany sposobu użytkowania budynku.

CHARAKTERYSTYKA OGÓLNA BUDYNKU

Istniejący obiekt jest to budynek o dwóch kondygnacjach nadziemnych, całkowicie podpiwniczony, z dachem płaskim. W rzucie budynek składa się z dwóch części o zróżnicowanej wysokości: część zachodnia o jednej kondygnacji nadziemnej oraz na przeważającej powierzchni zabudowy część wschodnia o dwóch kondygnacjach nadziemnych.

Konstrukcja obiektu tradycyjna murowana, konstrukcja nośna stropów i stropodachu budynku żelbetowa z płyt prefabrykowanych.

Funkcja ogólna budynku — budynek biurowy.

Funkcja pomieszczeń w budynku:

1/ W piwnicach: 1 pomieszczenie biurowe, kotłownia węglowa ze boksem na węgiel, magazyn, szatnia z węzłem dla pracowników fizycznych, węzeł sanitarny i socjalny dla pracowników, pomieszczenia porządkowe,

2/ Na parterze: pomieszczenia biurowe, węzeł sanitarny, pokój socjalny dla pracowników. Na kondygnacji tej nie przewiduje się robót budowlanych poza zmianą lokalizacji grzejnika na korytarzu.

3/ Na I piętrze: pomieszczenia biurowe i towarzyszące w istniejącym układzie. Na kondygnacji tej nie przewiduje się robót budowlanych poza zmianą lokalizacji grzejnika na korytarzu.

#### Istniejący stan zagospodarowania działki

Obecnie na działce znajduje się budynek objęty opracowaniem.

#### Zestawienie powierzchni i parametry techniczne projektowanych obiektów:

Wskaźniki i parametry PZT:

POWIERZCHNIA TERENU INWESTYCJI: 5663,00 m2

POW. ZABUDOWY ŁĄCZNA 940,79 m2

POW. UTWARDZEŃ: 995,72 m2

POW. BIOL. CZYNNA: 3726,42 m2

POW. ZABUDOWY CZĘŚĆ ROZBUDOWYWANA 12,79 m2

PROCENT ZABUDOWY: 16,61 %

PROCENT POW. BIOL. CZYN.: 65,80%

Wskaźniki i parametry budynku przed rozbudową:

1. Kubatura: 2 927.9 m3

2. Powierzchnia zabudowy: 310.00 m2

3. Powierzchnia użytkowa : 214.49 m2

4. Ilość kondygnacji nadziemnych : 2

5. Ilość kondygnacji podziemnych: 1

6. Wysokość budynku: 8.95m

Wskaźniki i parametry budynku po rozbudowie o windę wraz z przedsionkiem:

1. Kubatura: 2 985,00 m3

2. Powierzchnia zabudowy: 322.79 m2

3. Powierzchnia użytkowa : 219.01 m2

4. Ilość kondygnacji nadziemnych : 2

5. Ilość kondygnacji podziemnych: 1

6. Wysokość budynku: 9,32m

7. pow. zabudowy części rozbudowywanej: 12,79 m2

8. pow. użytkowa części rozbudowywanej: 4,52 m2

9. kubatura części rozbudowywanej: 57,10 m3

10. wymiary części rozbudowywanej: 5,10 m x 2,46 m

#### Działka nr 2842/7 nie jest obszarem wpisanym do rejestru zabytków i nie podlega ochronie konserwatorskiej.

#### Informacje określające wpływ eksploatacji górniczej na teren zamierzenia budowlanego.

Obszar inwestycji nie znajduje się w granicach terenu górniczego. Nie stwierdzono wpływu eksploatacji górniczej na teren nieruchomości objętej działką nr ewid.: 2842/7 w Wągrowcu.

#### Dane techniczne obiektów charakteryzujące jego wpływ na środowisko , zdrowie ludzi i obiekty sąsiednie.

Budynek przeznaczony na cele biurowe. Przyjmuje się średnie zapotrzebowanie na wodę pitną w ilości 1,6 m3/d, jakość wody zapewnia jej dostawca w oparciu o ustalenia normy branżowej. W budynku powstają ścieki bytowo- gospodarcze i jako takie winny być odprowadzone do sieci kanalizacji sanitarnej.

Budynek przyłączony jest do sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i elektrycznej.

Usuwanie odpadków stałych odbywa się przez wywożenie. Jako średnie wartości jednostkowe powstawanie odpadków stałych przyjmuje się 2,8 dm3/ 24h. Odpady należy gromadzić w pojemnikach PCV opróżnianych okresowo przez koncesjonowany zakład oczyszczania.

Dla założonego programu użytkowego, nie występuje związana z eksploatacją budynku emisja hałasu, wibracji i promieniowania w tym jonizującego, jak również nie powstaje pole elektromagnetyczne czy inne zakłócenia.

Charakter, program użytkowy i wielkość budynku oraz sposób ich posadowienia – nie wypływa negatywnie na istniejący drzewostan, powierzchnię ziemi, glebę oraz wody powierzchniowe i podziemne.

Nie przewiduje się niwelacji terenu.

#### Kategoria geotechniczna

#### Budynek zaliczany jest do I kategorii geotechnicznej. Oprócz prac ziemnych związanych z odsłonięciem części ścian fundamentowych nie przewiduje się wykopów i robót ziemnych

#### Informacje dotyczące obszaru oddziaływania projektowanego obiektu.

Inwestycja nie zalicza się do przedsięwzięcia określonego w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Obszar oddziaływania obiektu ogranicza się do działki nr 2842/7 wskazanej jako teren inwestycji.

Realizacja przedmiotowej inwestycji nie powoduje ograniczenia dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i cieplnej oraz środków łączności przez osoby trzecie. Ponadto nie wpływa negatywnie na dostęp światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi. Rozwiązania techniczne, usytuowanie budynków oraz zagospodarowanie terenu nie powoduje uciążliwości związanych z hałasem, wibracjami, zakłóceniami elektrycznymi i promieniowaniem a także zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby. W związku z powyższym stwierdzam, iż inwestycja nie oddziałuje na inne nieruchomości gruntowe niż obszar działki nr 2842/7. Zgodnie z § 12 Warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

#### Niwelacja terenu

Teren inwestycji jest niezabudowany, niezarośnięty i równy. Nie przewiduje się niwelacji terenu.

Przy wykonywaniu wykopów zakłada się odtworzenie nawierzchni i powrót do pierwotnych rzędnych wysokości terenu.

#### Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych

Wody opadowe i roztopowe zostaną zagospodarowane powierzchniowo na terenie biologicznie czynnym inwestycji to jest na działce nr 2842/7 w Wągrowcu – na dotychczasowych warunkach.

#### Sposób zaopatrzenia budynku w energię cieplną

Ogrzewanie budynku odbywać się będzie na dotychczasowych warunkach. Na kondygnacji -1 budynku znajduje się pomieszczenie kotłowni w którym zlokalizowany jest kocioł na ekogroszek.

#### Urządzenia melioracyjne

Na terenie inwestycji nie występują urządzenia melioracyjne.

#### Dane dotyczące warunków ochrony pożarowej

Dane charakteryzujące właściwości pożarowe:

1. Powierzchnia, wysokość i liczba kondygnacji:

a/ powierzchnia netto budynku ( wielkość strefy): 650 m2

b/ ilość kondygnacji: 3

c/ wysokość budynku: 8.5m

d/ kategoria wysokościowa budynku: budynek niski

1. Odległość budynków sąsiednich 15m
2. Parametry pożarowe substancji palnych — standardowe wyposażenie budynków

użyteczności publicznej ( meble, sprzęt biurowy, itp. ).

1. Przewidywana gęstość obciążenia ogniowego poniżej 500MJ/m2
2. Kategoria zagrożenia ludzi ZLIII
3. Ocena zagrożenia wybuchem pomieszczeń i przestrzeni zewnętrznej —

zagrożenie nie występuje.

1. Podział obiektu na strefy pożarowe — cały obiekt stanowi jedną strefę pożarową.
2. Klasa odporności pożarowej budynku oraz klasa odporności ogniowej i stopień

rozprzestrzeniania ognia elementów budowlanych:

a/ odporność ogniowa elementów budowlanych:

- ściany nośne R 240

- konstrukcja dachu R 60

- stropy REI 60

- ściany zewnętrzne El 120

- ściany wewnętrzne El 120

- przekrycie dachu RE 60

b/ budynek spełnia wymagania dla klasy odporności pożarowej — klasa B

- minimalna wymagana klasa odporności pożarowej budynku zgodnie

z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dn. 12.04.2002r ( Dz.U. Nr 75 z 2002r,

poz.690 ze zmianami ) — klasa D

1. Warunki ewakuacji, oświetlenie awaryjne:

a/ ustala się następujące drogi ewakuacji z pomieszczeń przeznaczonych na pobyt

ludzi:

- z pomieszczeń na parterze i I piętrze — klatką schodową do wyjścia na zewnątrz budynku

- z pomieszczeń piwnicznych — do wyjścia na zewnątrz z holu,

- z kotłowni — bezpośrednie wyjście na zewnątrz budynku

1. Sposób zabezpieczenia przeciwpożarowego instalacji użytkowych, a w

szczególności ogrzewczej, gazowej, elektroenergetycznej, odgromowej — nie dotyczy.

1. Dobór urządzeń przeciwpożarowych w obiekcie budowlanym:

a/ stałe urządzenia gaśnicze — nie wymagane

b/ dźwiękowy system ostrzegawczy o pożarze — nie wymagane

c/ urządzenia oddymiające — nie wymagane

1. Wyposażenie w gaśnice — wyposażyć w gaśnice o ilości środka gaśniczego nie
   1. mniejszej niż 6kg, gaśnice rozmieścić w ciągach komunikacji ogólnej.
2. Zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru — z sieci miejskiej.
3. Drogi pożarowe — dojazd do działki z ulicy publicznej.

Projektowany zakres robót remontowych w budynku nie powoduje zmiany sposobu użytkowania obiektu i właściwości pożarowych przegród budowlanych.

Obiekt zakwalifikowano do kategorii zagrożenia ludzi: ZLIII o wielkości strefy pożarowej poniżej 1000m2, budynek niski Z tego względu nie kwalifikuje się do wymagających uzgodnienia projektu budowlanego pod względem ochrony przeciwpożarowej na podstawie rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dn. 16.06.2003r ( Dz.U. Nr 121z 2003r, poz. 1137, zm. Dz.U. Nr 119 z 2009r, poz.998 ) — patrz §4, ust.1, punkt 3.

Opracował:

mgr inż. arch. Łukasz Małysz

nr upr. 89/WPOKK/UpB/2011

do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej

mgr inż. arch. Tadeusz Leszek Moczarski

nr upr. 72/WPOKK/2017

do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej