

OPIS TECHNICZNY

do projektu architektoniczno-budowlanego przebudowy, rozbudowy i zmiany sposobu użytkowania lokalu mieszkalnego nr 31 na przychodnię podstawowej opieki zdrowotnej w budynku mieszkalnym przy ulicy Lazurkowej 15, na działce nr 201/18, obręb Jaroty, gmina Stawiguda

Podstawa opracowania.

- uchwała Nr XXIV/183/2013 Rady Gminy Stawiguda z dnia 21 marca 2013r w sprawie uchwalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Jaroty, gmina Stawiguda,
- aktualna mapa sytuacyjno-wysokościowa w skali 1:500,
- uzgodnienia z inwestorem,
- uzgodnienia międzybranżowe,
- wizje lokalne w terenie,
- normy i przepisy budowlane.

1.0. Rodzaj i kategoria obiektu budowlanego będącego przedmiotem zamierzenia budowlanego

Przedmiotem zamierzenia budowlanego jest przebudowa, rozbudowa i zmiana sposobu użytkowania istniejącego lokalu mieszkalnego nr 31, zlokalizowanego na parterze w budynku nr 15 przy ulicy Lazurkowej, obręb Jaroty, gmina Stawiguda. Istniejący budynek to budynek mieszkalny wielorodzinny.

Kategoria obiektu budowlanego objętego zamierzeniem – XI (przychodnia).

2.0. Zamierzony sposób użytkowania oraz program użytkowy obiektu budowlanego

Przedmiotem zamierzenia budowlanego, jest przebudowa, rozbudowa i zmiana sposobu użytkowania istniejącego lokalu mieszkalnego nr 31 na przychodnię podstawowej opieki zdrowotnej. Budynek mieszkalny wielorodzinny usytuowany jest przy ulicy Lazurkowej 15, na działce nr 201/18, zlokalizowany w zespole budynków mieszkalnych wielorodzinnych w rejonie ulicy Lazurkowej i Bartoskiej, obręb Jaroty, gmina Stawiguda.

Istniejący budynek mieszkalny wielorodzinny, na kondygnacjach nadziemnych w całości użytkowany, jako budynek mieszkalny. W budynku jest 40 niezależnych mieszkań obsługiwanych przez trzy klatki schodowe.

Lokal nr 31 objęty zamierzeniem inwestycyjnym znajduje się na parterze w południowo-zachodnim narożniku budynku. W celu zapewnienia niezależnego wejścia do przychodni, projektowany jest od strony zachodniej wiatrołap w lekkiej konstrukcji szklano-aluminiowej.

3.0. Układ przestrzenny oraz forma architektoniczna obiektu budowlanego

Projektowana przychodnia podstawowej opieki zdrowotnej składa się z ośmiu pomieszczeń: wiatrołapu, punktu informacyjno-rejestracyjnego z poczekalnią, komunikacji, wc pacjentów, wc personelu, gabinetu diagnostyczno-zabiegowego, gabinetu lekarskiego oraz pomieszczenia personelu. Rozbudowa polega na wykonaniu wiatrołapu, jako niezależnego wejścia do planowanej przychodni. Przebudowa i zmiana sposobu użytkowania nie wpływa w znaczący sposób na istniejący układ przestrzenny oraz formę architektoniczną obiektu budowlanego.

Spełnienie zapisów planu miejscowego

Teren znajduje się w obszarze MW.04 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Jaroty, gmina Stawiguda – Uchwała nr XXIV/183/2013 Rady Gminy Stawiguda z dnia 21 marca 2013 roku.

Karta terenu MW.04

Przeznaczenie terenu:

Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

Przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe związane z funkcjonowaniem osiedla realizowane jako wbudowane, zabudowa garażowa, infrastruktura techniczna, drogi wewnętrzne i parkingi, urządzenia rekreacyjne.

Projektowana przychodnia to usługa nieuciążliwa, związana z funkcjonowaniem osiedla, realizowana jako wbudowana.

Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 2) Wysokość posadowienia poziomu parteru budynków mierzona po obrysie elewacji: nie wyżej niż 0.6m w odniesieniu do najwyższego punktu istniejącego terenu.
Budynki zaprojektowano nie wyżej niż 0,6m w odniesieniu do najwyższego punktu istniejącego terenu mierzonego po obrysie elewacji. – bez zmian
- 3) Maksymalna wysokość zabudowy mierzona od poziomu parteru: do 4 kondygnacji nadziemnych, w tym w przypadku zastosowania dachów stromych ostatnią kondygnację należy realizować w poddaszu. – bez zmian
- 4) Nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu. – bez zmian
- 5) Dla terenu MW.04 ustala się obowiązek specjalnego kształtowania pierzei od strony ulicy Bartaskiej uzupełnionej celowo komponowaną zielenią wysoką i niską nadającą ulicy Bartaskiej charakter publicznej przestrzeni miejskiej. – bez zmian
- 6) Geometria dachów powinna być realizowana jako jednolite rozwiązanie dla całego terenu elementarnego: dla budynków mieszkalnych ustala się dachy wielospadowe o nachyleniu zawartym w przedziale od 15° do 40° , przy czym dopuszcza się zastosowanie tarasów dachowych, dla pozostałych budynków geometrii dachów nie ustala się. – bez zmian
- 7) Wskaźnik zabudowy nie większy niż 0,4.
Powierzchnia zabudowy całego terenu, w ramach którego realizowane jest osiedle wynosi $8.103\text{m}^2/24.433\text{m}^2 = 33,16\% < 0,4$.
Zatem powierzchnia rozbudowy o wiatrołap – $7,92\text{m}^2$, nie spowoduje przekroczenia wskaźnika powyżej 0,4.
- 8) Obowiązuje zachowanie nie mniej niż 25% powierzchni działki jako biologicznie czynnej.
Powierzchnia biologicznie czynna terenu w ramach którego realizowane jest osiedle wynosi $9.298,50\text{m}^2/24.433\text{m}^2 = 0,3806 = 38,06\% > 25\%$.
Zatem powierzchnia rozbudowy o wiatrołap – $7,92\text{m}^2$, nie spowoduje zmniejszenia powierzchni biologicznie czynnej poniżej 25%.
- 9) Garaże należy realizować jako wbudowane w podziemiach budynków mieszkalnych lub jako wolnostojące konstrukcje ażurowe o maksymalnej wysokości do 2 kondygnacji. – bez zmian
- 10) Miejsca parkingowe w ilości minimum 1,1 miejsca / 1 lokal mieszkalny – do ogólnej liczby miejsc postojowych wlicza się miejsca w garażach podziemnych lub wolnostojących. – bez zmian
- 11) Obsługa komunikacyjna terenów z dróg (ulic) wewnętrznych bez możliwości bezpośredniego zjazdu z drogi oznaczonej symbolem KD.01 oraz ulicy Bartaskiej. – bez zmian

Zasady obsługi w zakresie komunikacji:

- 1) Docelowo układ komunikacyjny stanowić będzie projektowana droga publiczna (ulica) klasy zbiorczej oznaczona symbolem KD.01 realizowana, jako kontynuacja wyznaczonej na terenie miasta Olsztyna drogi (ulicy Wilczyńskiego i Bukowskiego) oznaczonej symbolami Z1 i Z2.
- 2) Do czasu realizacji docelowego układu komunikacyjnego obsługa komunikacyjna wszystkich terenów następować będzie z ulicy Bartaskiej i istniejących dróg wewnętrznych.
- 3) Ulica Bartaska na odcinku od skrzyżowania z projektowaną ulicą oznaczoną symbolem KD.01 do granicy miasta Olsztyna w kierunku północnym powinna uzyskać charakter przestrzeni publicznej z wykształconymi ciągami pieszymi i rowerowymi, nasadzeniami typu alejowego komponującymi się z sąsiednią zielenią wewnątrz kwartałów urbanistycznych oraz elementami małej architektury identyfikowanymi z publiczną przestrzenią miejską.

Projektowane zamierzenie inwestycyjne spełnia wszystkie zapisy planu.

4.0. Charakterystyczne parametry obiektu budowlanego

4.1. Charakterystyczne parametry dla lokalu

Powierzchnia rozbudowy (wiatrołap)	- 6,73 m ²
Powierzchnia użytkowa lokalu	- 67,38 m ²
Kubatura	- 172 m ³
Liczba lokali użytkowych	- 1

Wysokość budynku (licząc od poziomu wejścia do budynku):

- do górnej warstwy izolacji cieplnej - bez zmian
- w kalenicy - bez zmian

Szerokość budynku - bez zmian

Długość budynku - bez zmian

Liczba kondygnacji – bez zmian - 4 kondygnacje nadziemne + 1 kondygnacja podziemna

5.0. Opinia geotechniczna oraz informacja o sposobie posadowienia obiektu budowlanego

Roboty budowlane polegające na rozbudowie o wiatrołap w lekkiej konstrukcji aluminiowej, przebudowie i zmianie sposobu użytkowania istniejącego lokalu nie wpływają na sposób posadowienia budynku mieszkalnego wielorodzinnego.

6.0. W przypadku zamierzenia budowlanego dotyczącego budynku – liczba lokali mieszkalnych i użytkowych

W istniejącym budynku mieszkalnym wielorodzinnym, oznaczonym na projekcie zagospodarowania symbolem B1 jest 40 mieszkań. Zmiana sposobu użytkowania lokalu nr 31 na lokal użytkowy spowoduje zmianę. W budynku będzie 39 lokali mieszkalnych i 1 lokal użytkowy.

7.0. W przypadku zamierzenia budowlanego dotyczącego budynku mieszkalnego wielorodzinnego – liczba lokali mieszkalnych dostępnych dla osób niepełnosprawnych

Zgodnie z art. 5 ust. 1 pkt. 4a Prawa Budowlanego obiekt budowlany, jako całość oraz jego poszczególne części, wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych, oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając: minimalny udział lokali mieszkalnych dostępnych dla osób niepełnosprawnych, o których mowa w art. 1 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r., w tym osób starszych w ogólnej liczbie lokali mieszkalnych w budynku wielorodzinnym.

W istniejącym budynku mieszkalnym wielorodzinnym wszystkie lokale dostępne są dla osób niepełnosprawnych oraz dla osób starszych.

Liczba lokali mieszkalnych dostępnych dla osób starszych i niepełnosprawnych – wynosi 39.

Lokal użytkowy również będzie dostępny dla osób niepełnosprawnych.

8.0. Opis zapewnienia niezbędnych warunków do korzystania z obiektów użyteczności publicznej i mieszkaniowego budownictwa wielorodzinnego przez osoby niepełnosprawne

Istniejący budynek zlokalizowany przy ulicy Łazurowej 15 nie ma barier architektonicznych. Budynek wyposażony jest w dźwigi osobowe, obsługujące wszystkie kondygnacje (piwnicę, parter oraz piętra), wymiar kabiny 110x140cm umożliwia korzystanie przez osoby starsze, niepełnosprawne oraz poruszające się wózkami inwalidzkimi.

Na poszczególnych kondygnacjach nie ma progów i schodów.

Osoby niepełnosprawne zgodnie z § 16 pkt 1 warunków technicznych mają dostęp do wszystkich wejść w istniejącym budynku.

Chodniki służące, jako dojścia do klatek schodowych mają spadki podłużne nieprzekraczające 5,0%.

Na terenie są wydzielone miejsca parkingowe z przeznaczeniem dla osób niepełnosprawnych.

9.0. Parametry techniczne obiektu budowlanego charakteryzujące wpływ obiektu budowlanego na środowisko i jego wykorzystanie oraz na zdrowie ludzi i obiekty sąsiednie

Roboty budowlane polegające na wykonaniu rozbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania lokalu nr 31 w istniejącym budynku nie zmieniają wpływu obiektu budowlanego na środowisko i jego wykorzystanie oraz na zdrowie ludzi i obiekty sąsiednie.

a) Odprowadzenie ścieków:

bez zmian.

b) Emisja zanieczyszczeń gazowych, pyłowych i płynnych:

bez zmian.

c) Odpady stałe:

bez zmian.

d) Emisja hałasów i wibracje:

bez zmian.

e) Wpływ budynku na istniejący drzewostan, powierzchnię ziemi, w tym glebę, wody:

bez zmian.

10.0. W przypadku zamierzenia dotyczącego budynku analizę technicznych, środowiskowych i ekonomicznych możliwości realizacji wysoce wydajnych systemów alternatywnych zaopatrzenia w energię i ciepło

Roboty budowlane polegające na wykonaniu rozbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania lokalu nr 31 w istniejącym budynku nie zmieniają zapotrzebowania budynku w energię i ciepło.

Istniejące przyłącze MPEC jest wystarczające dla kubatury budynku.

11.0. W stosunku do budynku – analizę technicznych i ekonomicznych wykorzystania urządzeń, które automatycznie regulują temperaturę oddzielnie w poszczególnych pomieszczeniach lub w wyznaczonej strefie ogrzewanej

Roboty budowlane polegające na wykonaniu rozbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania lokalu nr 31 w istniejącym budynku nie zmieniają technicznego i ekonomicznego wykorzystania urządzeń, które automatycznie regulują temperaturę.

12.0. Informacje o zasadniczych elementach wyposażenia budowlano-instalacyjnego, zapewniających użytkowanie obiektu zgodnie z przeznaczeniem

12.1. KONSTRUKCJA BUDYNKU

Istniejąca konstrukcja budynku mieszkalnego wielorodzinnego - bez zmian. Jedyna ingerencja polega na wykonaniu wiatrołapu w lekkiej konstrukcji szklano-aluminiowej.

Konstrukcja wiatrołapu nie będzie ingerowała w istniejącą konstrukcję budynku. Wyburzeniu ulega część ścianek działowych w obrębie lokalu nr 31. Część otworów zostanie zamurowana. Nowe ścianki działowe silikat gr. 8cm alternatywnie płyta gips.-karton na stelażu stalowym.

12.2. KONSTRUKCJA WIATROŁAPU

12.2.1 Posadowienie na ławie szer. 40cm, wys. 35cm

12.2.2 Rama stalowa głównej konstrukcji z profili 100/100

12.2.3 Dach płatewki drewniane 2,5/15cm co 40cm, pokrycie blachą tytanowo-cynkową na rąbek stojącą.

12.2.4 Warstwy posadzkowe zgodnie z przekrojem, oddylatowane od budynku mieszkalnego.

12.3. INSTALACJE WEWNĘTRZNE

12.3.1. Instalacje sanitarne:

1. Woda zostanie doprowadzona do poszczególnych baterii czerpalnych przy umywalkach i zlewach oraz do zbiorników spłukujących przy miskach ustępowych z istniejących instalacji wody zimnej i ciepłej znajdującej się w obrębie lokalu nr 31.
2. Odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych z urządzeń sanitarnych odbywać się będzie za pomocą projektowanych podejść do istniejącego pionu oraz do nowoprojektowanych pionów w obrębie lokalu nr 31.
3. Instalacja centralnego ogrzewania oraz ciepła woda użytkowa zasilane będą z istniejącego węzła ciepłowniczego usytuowanego w wydzielonym pomieszczeniu technicznym w piwnicy budynku. Jako elementy grzejne zaprojektowano - grzejniki stalowe drabinkowe (w łazienkach) oraz grzejniki stalowe konwekcyjne higieniczne (gabinetach i poczekalni).
4. W lokalu zaprojektowano instalację kanalizacji sanitarnej w celu odprowadzenia ścieków bytowo - gospodarczych. Instalację kanalizacji sanitarnej w częściach nadziemnych należy wykonać z rur i kształtek kanalizacyjnych z PVC do kanalizacji wewnętrznej bezciśnieniowej, niskosumowowych, łączonych na wcisk z uszczelką dwuwargową.
5. Instalację wody zimnej i ciepłej wykonać z rur pex-c. Rury Pex-c łączone za pomocą złączek zaciskowych. Podejścia pod baterie prowadzone będą w bruzdach ściennych i w warstwie izolacyjnej posadzki.
6. Dla wentylacji pomieszczeń lokalu 31 zaprojektowano wentylację bytową nawiewno-wywiewną, mechaniczną, realizowaną przez centrale wentylacyjną i układ kanałów. Jako centralę nawiewno-wywiewną dla wentylacji bytowej pomieszczeń z kanałami obsługowymi dobrano centrale typu Mistral podwieszaną. W pomieszczeniach sanitarnych budynku przewidziano wentylację mechaniczną wywiewną wpiętą w ogólny system wentylacji wywiewnej jednorurowej łazienek budynku z wyprowadzeniem ponad dach.

Szczegółowe informacje dotyczące instalacji sanitarnych zawarte zostaną w projekcie technicznym branży sanitarnej.

12.3.2. Instalacje elektryczne

1. Budynek jest zasilony z złączem kablowo – pomiarowym. Zasilająca linia kablowa nN oraz złącza zapewniają zasilenie lokalu objętego zamierzeniem inwestycyjnym.
2. Obwody oświetleniowe w lokalu - przewody typu YDYp-żo, YDY-żo 3 i 4x1,5mm².
Oprawy dostosowane do aranżacji pomieszczeń (spełniające wymagania PN oraz posiadające znak bezpieczeństwa CE). W łazienkach i pomieszczeniach technicznych oprawy o IP44. Na zewnątrz budynku osprzęt instalacyjny i oprawy o IP65.
Obwody gniazdowe 230V – przewody typu YDYp-żo, YDY-żo 3x2,5mm².
Obwody 230/400V 16A wykonać przewodem YDYp-żo 5x4mm².

13.0. Dane dotyczące warunków ochrony przeciwpożarowej

Lp.	Wyszczególnienie	Opis
1.	Powierzchnia, wysokość i liczba kondygnacji	Lokal nr 31 znajduje się w budynku mieszkalnym wielorodzinnym, podpiwniczonym, o czterech kondygnacjach nadziemnych i jednej podziemnej. Powierzchnia zabudowy budynku: 1.576 m ² Powierzchnia całkowita budynku wynosi: 3301,64 m ² Powierzchnia użytkowa lokalu nr 31 wynosi: 67,38 m ² Wysokość kondygnacji 0: 2,55m wysokość budynku: 11,71m
2	Charakterystyka zagrożenia pożarowego, parametry pożarowe substancji palnych	Nie dotyczy. Brak substancji niebezpiecznych pożarowo.

3	Kategoria zagrożenia ludzi, przewidywana liczba osób w poszczególnych pomieszczeniach i na każdej kondygnacji.	Budynek istniejący - zaliczony do kategorii zagrożenia ludzi ZL IV . Lokal objęty zmianą sposobu użytkowania zaliczony do kategorii zagrożenia ludzi: ZL III – obiekty użyteczności publicznej. Liczba lokali: 1, 1 kondygnacja (parter). W lokalu przewidywana maks. liczba osób wynosi 8.
4	Przewidywana wielkość obciążenia ogniowego	Nie dotyczy części budynków zaliczonych do kategorii zagrożenia ludzi – ZL. W pomieszczeniach technicznych kwalifikowanych do PM przewidywane obciążenie ogniowe nie przekroczy 500MJ/m ² .
5	Ocena zagrożenia wybuchem pomieszczeń oraz przestrzeni zewnętrznych.	Nie dotyczy.
6	Klasa odporności pożarowej budynku oraz odporność ogniowa i stopień rozprzestrzeniania ognia elementów budowlanych	Klasa odporności pożarowej lokalu - „ D ”. Wymagana odporność ogniowa elementów: główna konstrukcja nośna – R 30, konstrukcja nośna dachu – (-), strop – REI 30, ściana zewnętrzna - EI 30, ściana wewnętrzna – (-), przekrycie dachu – (-).
7	Podział obiektu na strefy pożarowe.	Dopuszczalna powierzchnia strefy pożarowej wynosi dla budynków niskich zaliczonych do kat. zagrożenia ludzi ZL III – 8.000 m ² . Budynek o jednej strefie pożarowej. Powierzchnia całkowita budynku wynosi 3301,64 m ² Powierzchnia lokalu nr 31 wynosi 67,38 m ²
8	Usytuowanie obiektu, odległość od obiektów sąsiadujących.	Budynek zlokalizowany w odległości 19.6m od najbliższego budynku mieszkalnego wielorodzinnego.
9	Warunki ewakuacji.	<u>Poziome drogi ewakuacyjne.</u> Wyjścia z pomieszczeń na drogi ewakuacyjne są zamknięte drzwiami. Szerokość wyjścia ewakuacyjnego wynosi nie mniej niż 0,9 m. Szerokość poziomych dróg ewakuacyjnych nie jest mniejsza niż 1,4m. W przypadku ewakuacji dla liczby osób mniejszej niż 20, droga ewakuacyjna na fragmentach zmniejszona do 1,2m. Wysokość dróg ewakuacyjnych nie jest mniejsza niż 2,2m, natomiast wysokość przejścia, drzwi, lokalnego obniżenia - 2m. Dopuszczalna długość dośń ewakuacyjnych, od wyjścia z pomieszczenia na drogę ewakuacyjną do wyjścia na zewnątrz budynku, mierzona wzdłuż osi dojścia, wynosi: przy jednym dojściu - 10m, przy wielu dojściach - 40m. Drzwi ewakuacyjne z lokalu otwierają się na zewnątrz. Maksymalne długości dróg ewakuacyjnych dla lokalu spełnia wymogi. Wymagane oznakowanie ewakuacyjne i pożarnicze zgodne z PN 92/N-01256/02 oraz PN-EN ISO 7010:2012

10	Sposób zabezpieczenia ppoż. instalacji użytkowych (wentylacyjnej, ogrzewczej, gazowej, elektrycznej, odgromowej itp.)	Budynek jest wyposażony w przeciwpożarowy wyłącznik prądu i w instalację odgromową. Budynek wyposażony w oświetlenie awaryjne i oznaczenie ewakuacyjne. Przewody wentylacyjne obudowane szachtami o odporności ogniowej EI 30.
11	Dobór urządzeń przeciwpożarowych is, sug, instalacja hydrantowa, urządzenia oddymiające.	Klatki nie są ani wydzielone pożarowo ani oddymiane. Długości dróg ewakuacyjnych nie przekraczają 60m. Budynek należy wyposażyć w: przeciwpożarowy wyłącznik prądu oraz oświetlenie awaryjne.
12	Zaopatrzenie obiektów w podręczny sprzęt gaśniczy.	Jedna gaśnica o ładunku min. 2 kg na 100m ² powierzchni z wyjątkiem części mieszkalnej.
13	Przygotowanie obiektu i terenu do działań ratowniczo - gaśniczych. Zaopatrzenie wodne do zewnętrznego gaszenia pożaru. Drogi pożarowe	Sieć hydrantowa zewnętrzna o wydajności min. 10 l/s. Istniejące hydranty znajdują się w odległości 14,5m od budynku nr 1, w odległości 33m budynku nr 2, 31m od budynku nr 4, a także w odległości 52m od budynku nr 3. Ponadto projektowany jest 1 hydrant na działce w odległości 13m od budynku nr 6. Dojazd pożarowy będzie stanowiła ulica Bartąska oraz drogi dojazdowe prowadzące do budynku.