

OPIS TECHNICZNY DO PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Jednostka Projektowa.

KN+

mgr inż. Krzysztofa Nowacka

Pokrzywno 28

86-330 Mełno

krzysia.nowacka@gmail.com

603 878 468

Inwestor

Gmina Miasto i Gmina Radzyń Chełmiński

Ul. Plac Towarzystwa Jaszczurczego 9

87-220 Radzyń Chełmiński

1 .Określenie przedmiotu zamierzenia budowlanego.

Przedmiotem inwestycji jest rozbudowa i przebudowa oraz zmiana sposobu użytkowania lokalu mieszkalnego i części pomieszczeń budynku Urzędu Miasta i Gminy w Radzynie Chełmińskim na pomieszczenia biurowe i gospodarcze.

Rozbudowa dotyczy dobudowy żelbetowej klatki schodowej wraz z winą łączącą wszystkie kondygnacje budynku urzędu.

Budynek wraz z projektowaną rozbudową zlokalizowany jest na działce o nr 126/6 (w części) w obrębie geodezyjnym Radzyń Chełmiński 0015, gmina Radzyń Chełmiński.

Budynek objęty opracowaniem figuruje w ewidencji zabytków, teren inwestycji jest położony w strefie ochrony konserwatorskiej „A”.

Projekt podlega uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Toruniu.

DOCELOWO PRZEWIDUJE SIĘ REMONT ELEWACJI CAŁEGO BUDYNKU URZĘDU MIASTA I GMINY W RADZYNIU CHEŁMIŃSKI.

W OKRESIE OPRACOWANIA PROJEKTU DOTYCZĄCEGO ROZBUDOWY I PRZEBUDOWY URZĘDU PROWADZONE SĄ BADANIA STRATYGRAFICZNE MAJĄCE NA CELU ROZPOZNANIE ZASIĘGU WYSTĘPOWANIA HISTORYCZNYCH WARSTW MALARSKICH ORAZ OKRESLENIE PRAWIDŁOWEJ KOLORYSTYKI CAŁEGO OBIEKTU.

Budynek jest obecnie użytkowany zgodnie z przeznaczeniem.

Inwestycja na celu :

- dostosowanie obiektu dla potrzeb osób niepełnosprawnych
- poprawę bezpieczeństwa użytkowania obiektu – poprzez budowę nowej klatki schodowej spełniającej wymagane parametry ewakuacji osób z obiektu
- poprawę funkcjonalności urzędu miasta i gminy.

Rozbudowa budynku przewidziana jest od zaplecza budynku – w elewacji zachodniej.

W części rozbudowy przewiduje się wykonanie nowej klatki schodowej wraz z winą łączącą wszystkie kondygnacje nadziemne w budynku. Powierzchnia zabudowy rozbudowy wynosi : 30,20m² – jest to stosunkowo niewielka rozbudowa w porównaniu do powierzchni zabudowy całego urzędu – 455 m².

Powierzchnia nowej zabudowy wynosi 30,20 m², wskaźnik powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki wyniesie – tj 2,01% (<3,33% - wartość podana w decyzji nr56.2021 o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego) powierzchni działki 126/6 w miejscowości Radzyń Chełmiński.

CHARAKTERYSTYCZNE PARAMETRY OBIEKTU BUDOWLANEGO

Stan istniejący :

- powierzchnia zabudowy : 424,74 m²
- powierzchnia użytkowa : 868,20
- Kubatura całkowita :2 643,96m³
- wysokość całkowita budynku : +11,42m - obiekt niski

- szerokość elewacji frontowej : 19,54m
- liczba kondygnacji – III + częściowe podpiwniczenie
- wielkość strefy pożarowej (ZL III – 868,20m²) ; – wielkość stref zachowano << 8 000 m²

Stan po realizacji inwestycji :

- powierzchnia zabudowy : 424,74 + 30,20 = 454,94m²
- powierzchnia użytkowa : 868,20+72,24=940,44m²
- Kubatura całkowita : 2 846,23m³
- wysokość całkowita budynku : +11,42m - obiekt niski – bez zmian
- wysokość rozbudowy budynku : 9,91m
- szerokość elewacji frontowej : 19,54m – bez zmian
- liczba kondygnacji – III + częściowe podpiwniczenie (w części istniejącej)
- wielkość strefy pożarowej (ZL III – 940,44m²) – wielkość stref zachowano << 8 000 m² i 20 000m².
- odległość projektowanego budynku:
Najbliższa zabudowa to budynek mieszkalny wielorodzinny trzykondygnacyjny usytuowany bezpośrednio przy budynku.

2. Istniejące zagospodarowanie terenu.

Teren inwestycji jest obecnie zagospodarowany na potrzeby Urzędu Miasta i Gminy w Radzynie Chełmińskim.

Na działce znajduje się budynek objęty opracowaniem wraz z dojściem i dojazdem do budynku Na działce nie znajdują się obiekty budowlane przeznaczone do rozbioru.

W miejscu projektowanej rozbudowy występują kolizje z podziemnymi i powietrznymi sieciami – lecz są to wewnętrzne przyłącza Inwestora, które podczas realizacji inwestycji zostaną przebudowane.

W miejscu projektowanej rozbudowy nie ma drzew i krzewów przeznaczonych do wycinki.

Działka posiada bezpośredni dostęp do drogi – drogi ul. Dąbrowskich oraz do drogi Plac Towarzystwa Jaszczurczego, obsługa komunikacyjna odbywać się będzie z istniejącego zjazdu na dotychczasowych warunkach.

3. Projektowane zagospodarowanie terenu.

Na planie zagospodarowania terenu działki 126/6 w miejscowości Radzyń Chełmiński przedstawiono lokalizację :

- projektowanej rozbudowy budynku wraz z oznaczeniem części istniejącej
- istniejące utwardzenie do budynku - dojście do budynku
- układ komunikacyjny z oznaczeniem dojazdu do budynku i dostępem do drogi publicznej
- miejsce postojowe przeznaczone dla osoby niepełnosprawnej.

Infrastruktura techniczna

- energia elektryczna – z istniejącego przyłącza
- woda i ścieki – z istniejącego przyłącza do budynku do sieci gminnej
- odprowadzenie wód opadowych – powierzchniowo w obrębie terenu własnej działki
- usuwanie odpadów stałych –wywóz
- zaopatrzenie w ciepło – rozwiązanie indywidualne istniejące

4. Zestawienie powierzchni działki 126/6 obręb geodezyjny Radzyn Chełmiński 0015, gmina Radzyń Chełmiński.

POWIERZCHNIA	WIELKOŚĆ (m²)
Powierzchnia działki	1 503
Pow. zabudowy istniejąca	424,74 m²
Powierzchnia do rozbioru	0

Powierzchnia zabudowy nowoprojektowana	30,20 – max 50% 30,20 / 1503 = 2,01 % Max 3,33%.
Pow. utwardzenia (parkingi, chodniki i place przy budynku)	240 (utwardzenie istniejące)
Powierzchnia biologicznie czynna	544,74m2 stanowi to 49,53% powierzchni działki Min 20% - warunek podany w decyzji spełniono.

5. Informacje dodatkowe

Rozbudowa budynku urzędu miasta i gminy nie stoi w sprzeczności z funkcjami występującymi na działce 126/6w miejscowości Radzyń Chelmiński oraz jest zgodna z zapisami decyzji nr56.2021 o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydanej przez Wójta Gminy Grudziądz.

Teren inwestycji nie posiada ograniczeń lub zakazów w zabudowie wynikających z decyzji o warunkach zabudowy.

Planowana inwestycja nie ogranicza dotychczasowych funkcji zagospodarowania terenu występujących na działkach sąsiednich oraz na działce Inwestora.

Budynek objęty opracowaniem figuruje w ewidencji zabytków, teren inwestycji jest położony w strefie ochrony konserwatorskiej „A”.

Teren projektowanej inwestycji znajduje się poza obszarami ochrony krajobrazowej.

Projektowany obiekt nie powoduje :

- emisji zanieczyszczeń gazowych,
- nie powoduje wytwarzania odpadów mogących oddziaływać na środowisko,
- nie powoduje emisji drgań ani promieniowania,
- nie powoduje wpływu na istniejący drzewostan (ze względu na niewystępowanie), powierzchnię ziemi oraz wody podziemne i powierzchniowe.

Na terenie lokalizacji inwestycji nie występują stanowiska archeologiczne.

Przyjęte w przedmiotowym projekcie, rozwiązania przestrzenne, funkcjonalne i techniczne nie mają negatywnego wpływu na środowisko przyrodnicze, zdrowie ludzi i inne obiekty budowlane, w związku z czym inwestycję objętą opracowaniem można uznać za nieuciążliwą.

Występujące na terenie działki grunty, na podstawie przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych nie zaliczane są do gruntów chronionych – działkę 126/6 stanowią grunty oznaczone jako B.

6. Dane dotyczące warunków ochrony przeciwpożarowej.

Budynek niski zaliczony do III kategorii zagrożenia ludzi (ZLIII) posiadający trzy kondygnacje naziemne o wysokość około 11,40 m powinien posiadać klasę „C” o Budynek posiada:

- a. Ściany zewnętrzne murowane z cegły pełnej grubości od 57,0 do 38,0 cm.
- b. Ściany wewnętrzne działowe murowane z cegły pełnej obustronnie otynkowane o grubościom od 18 do 42 cm oraz z płyt gipsowych o grubości 12 cm.
- c. Strop nad piwnicą ceramiczny na belkach stalowych typu Kleina, a nad kondygnacjami nadziemnymi drewniane o grubości 18,0 cm. Obudowane od dołu tynkiem i płytami gipsowymi.
- d. Konstrukcja dachu drewnianą, pokrycie papa termozgrzewalna.
- e. Drewniana klatka schodowa i drewniany bieg schodowy z parteru na piętro.

Elementy konstrukcyjne drewnianych stropów i drewnianej konstrukcji dachu oraz konstrukcja klatki schodowej i biegu schodowego budynku nie spełnia wymagań dla klasy „C” odporności pożarowej.

Do dokumentacji załączono ekspertyzę techniczną oraz postanowienie Kujawsko – Pomorskiego Komendanta Wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej w Toruniu z dnia 21 lipca 2021 roku, który zatwierdza rozwiązania zastępcze dla budynku.

1. W celu poprawy dostępności do kondygnacji nadziemnych w budynku oraz ewakuacji zostanie dobudowana normatywna klatka schodowa żelbetowej w zachodniej elewacji z windą.
2. Wyposażenie kondygnacji nadziemnych budynku w instalację sygnalizacji pożarowej obejmujący urządzenia sygnalizacyjno – alarmowe służące do samoczynnego wykrywania i przekazywania informacji o pożarze z zapewnionym całodobowym dozorem systemu przez służby ochrony budynku lub przez osoby z obsługi budynku.

Zaproponowane zalecenia stanowią możliwy kompromis pomiędzy możliwościami wynikającymi z istniejącego stanu konstrukcyjnego budynku i zapewnienia warunków funkcjonalnych wymaganych w tego typu obiektach, a wymaganiami przepisów ochrony przeciwpożarowej.

Wykonanie zaleceń określonych ekspertyzie technicznej oraz w projekcie może być uznane za ekwiwalentne spełnienie wymagań wynikających z treści ww. rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Dojazd pożarowy.

Dojazd pożarowy do projektowanego budynku – poprzez istniejący zjazd z drogi powiatowej oraz drogi wojewódzkiej – ulicy Dabrowskich oraz Plac Towarzystwa Jaszczurczego.

7. Inne dane

Zaprojektowana rozbudowa oraz zagospodarowanie przy budynku nie należą do szczególnie trudnych lub skomplikowanych zadań inwestycyjnych.

Roboty budowlane podczas realizacji inwestycji nie będą procesami szczególnie skomplikowanymi. Technologia wykonywania obiektu należy do rozwiązań tradycyjnych a posadowienie budynku przewiduje się pośrednio. Jedyne utrudnienie przy realizacji inwestycji – to konieczności wykonywania specjalistycznych wykopów lub specjalistycznych fundamentów.

8. OBSZAR ODDZIAŁYWANIA OBIEKTU.

Teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych nie wprowadza ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu na terenie działki właściciela oraz działek sąsiednich.

Stefa oddziaływania obiektu obejmuje działkę nr 126/6 **OBRĘB RADZYŃ CHEŁMIŃSKI 0015.**

Wyznaczenia obszaru oddziaływania przedsięwzięcia dokonano w oparciu o art. 3 pkt. 20 Prawa budowlanego, który stanowi, że przez obszar oddziaływania obiektu należy rozumieć teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zagospodarowaniu tego terenu. Do przepisów odrębnych w rozumieniu art. 3 pkt 20 Prawa budowlanego należy zaliczyć przepisy rozporządzeń wykonawczych, a zatem przepisy techniczno-budowlane (warunki techniczne jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie), ale także przepisy dotyczące m. innymi ochrony przeciwpożarowej, prawa wodnego, ochrony środowiska, zagospodarowania przestrzennego.

Obszar oddziaływania obiektu wyznaczono z uwzględnieniem paragrafu 12 ust. 1 (tj. par. 13,19,23,36,40,60,i 271-273) Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie [Dz.U.2015.1422 t.j.]