

PIETRUCHA PROJEKT

Biuro: Wrocław ul. Swojczycka 38/235-237 Tel. 603 929 450 , Siedziba: 55-003 Nadolice Wielkie ul.
Rzeczna 16
www.pietruchaprojekt.pl

ETAP I

ANALIZA FORMALNO-PRAWNA MOŻLIWOŚCI REALIZACJI BUDOWY BUDYNKU WOJEWÓDZKIEGO OŚRODKA MEDYCYNY PRACY

W TORUNIU PRZY UL. ŚW. JÓZEFA 53-59, DZ. NR EWID 47/1

NAZWA ZADANIA:	KONCEPCJA BUDOWY WOJEWÓDZKIEGO OŚRODKA MEDYCYNY PRACY W TORUNIU PRZY UL. ŚW. JÓZEFA 53-59
ZAMAWIAJĄCY:	KUJAWSKO-POMORSKIE INWESTYCJE MEDYCZNE PL. TEATRALNY 2, 87-100 TORUŃ
JEDNOSTKA PROJEKTOWA:	” PIETRUCHA PROJEKT ” KAROL PIETRUCHA UL. RZECZNA 16, 55-003 NADOLICE WIELKIE



ZESPÓŁ PROJEKTOWY	
ARCHITEKTURA :	
mgr inż. arch. Karol Pietrucha Upr 75/DSOKK/2016 (DS-1823) w specjalności architektonicznej	

Wrocław 24.02.2020

I. SPIS ZAWARTOŚCI :

1. Dane ogólne.
 - 1.1 Podstawa opracowania.
 - 1.2 Przepisy i normy prawne.
 - 1.3 Przedmiot opracowania.
2. Analiza możliwości budowy budynku WOMP.
 - 2.1 Opis istniejącego zagospodarowania terenu.
 - 2.2 Uwarunkowania lokalizacyjne wynikające z przepisów prawa budowlanego.
 - 2.2.1 Klasyfikacja projektowanego obiektu.
 - 2.2.2 Odległości projektowanego obiektu od granic działki.
 - 2.2.3 Lokalizacja miejsc postojowych.
 - 2.2.4 Wymagania lokalizacyjne wynikające z przepisów o ochronie pożarowej.
 - 2.3 Sieci i instalacje podziemne, zapotrzebowanie na media.
3. Wnioski z analizy formalno-prawnej.
 - 3.1 Zieleń istniejąca.
 - 3.2 Koncepcja zabudowy.
 - 3.3 Wnioski końcowe.

1. DANE OGÓLNE.

1.1 Podstawa opracowania.

- 1.1.1 Podstawę opracowania stanowi zlecenie inwestora na wykonanie „Koncepcji budowy budynku Wojewódzkiego Ośrodka Medycyny Pracy” przy ul. Św. Józefa 53-59 w Toruniu.
- 1.1.2 Założenia programowe Wojewódzkiego Ośrodka Medycyny Pracy w Toruniu.
- 1.1.3 Wizja lokalna
- 1.1.4 Zdjęcia lotnicze oraz uwarunkowania terenowe.

1.2 Przepisy i normy prawne.

- 1.2.1 Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane /Dz.U. 2019 r. Poz. 1186 z późn. zm./
- 1.2.2 Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie /Dz.U. 2019 r. poz. 1065/
- 1.2.3 Ustawa z dnia 15 kwietnia 2011 r. o działalności leczniczej /Dz. U. 2018 r. poz. 2190 z późn. zm./
- 1.2.4 Ustawa z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej /Dz.U. 2019 r.poz. 1372/
- 1.2.5 Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych. / Dz.U. 2009 nr 124 poz. 1030 /
- 1.2.6 Rozporządzenie Ministra Zdrowia z dnia 26 marca 2019 r. w sprawie szczegółowych wymagań, jakim powinny odpowiadać pomieszczenia i urządzenia podmiotu wykonującego działalność leczniczą /Dz.U. 2019 r. poz. 595/
- 1.2.7 Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów /Dz.U. 2019 r. poz.67/
- 1.2.8 Rozporządzenie Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 26 września 1997 r.w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy /Dz.U.2003 r. nr 169 poz.1650/.

1.3 Przedmiot opracowania.

Przedmiotem opracowania jest wykonanie koncepcji funkcjonalno-przestrzennej budowy budynku WOMP w Toruniu na części nieruchomości gruntowej o numerze ewidencyjnym 47/1.

Planowany obiekt pełnić będzie funkcję Wojewódzkiego Ośrodka Medycyny Pracy, na który składać się będą : POZ, Przychodnia Rehabilitacyjna, Przychodnia Medycyny Pracy oraz Administracja Wojewódzka wraz z częścią komercyjną budynku.

2. ANALIZA MOŻLIWOŚCI BUDOWY BUDYNKU WOMP.

2.1 Opis istniejącego zagospodarowania terenu.

- Część działki nr 47/1 przeznaczona na lokalizację budynku Wojewódzkiego Ośrodka Medycyny Pracy jest to teren, na którym istnieje obecnie budynek dwukondygnacyjny, przeznaczony docelowo do wyburzenia.
- Istniejący budynek jest oddalony od strony wschodniej od granicy działki o ok. 8,0m, od strony północnej o ok. 20,0m
- Teren jest w części niezabudowanej porośnięty drzewami, w większości sosnami.
- Istniejący budynek posiada wszystkie przyłącza mediów (woda, kanalizacja sanitarna, kanalizacja deszczowa, energia elektryczna, gaz do istniejącej kotłowni oraz nieczynne przyłącze ciepła systemowego.
- Teren przylega bezpośrednio do ul. Żwirki i Wigury.
- Do terenu inwestycji istnieje wjazd od zachodniej strony z drogi wewnętrznej z placem manewrowym i miejscami parkingowymi. Istnieją również ogólnodostępne miejsca parkingowe wzdłuż ulicy dojazdowej do szpitala (ul. Żwirki i Wigury).
- Istniejący obiekt nie spełnia obowiązujących norm i przepisów, dotyczących obiektów użyteczności publicznej, a w szczególności służby zdrowia.
- Jest zlokalizowany w nienormatywnej odległości od wewnętrznej drogi pożarowej – 0,6-1,5m.

2.2 Uwarunkowania lokalizacyjne wynikające z przepisów prawa budowlanego.

2.2.1 Klasyfikacja projektowanego obiektu.

Projektowany obiekt będzie pełnił funkcję obiektu użyteczności publicznej (WOMP z częścią komercyjną użyteczności publicznej w postaci : apteki, gastronomii i sali konferencyjnej z zapleczem sanitarnym) – ZL I i ZL III.

2.2.2 Odległości projektowanego obiektu od granic działki.

Projektowany obiekt będzie zlokalizowany od granic działki w następujących odległościach :

- od wschodu ok.17,9m
- od południa ok. 8,2m
- od północnego- wschodu ok.12,9m
- od północy ok.16,5m
- od zachodu od istniejącej wewnętrznej drogi pożarowej min.5,0m.

2.2.3 Lokalizacja miejsc postojowych.

Dla projektowanego budynku przewidziano miejsca postojowe w parkingu podziemnym w ilości ok. 20szt., miejsca postojowe dla karetki pogotowia oraz ewentualne miejsca postojowe wzdłuż ulicy dojazdowej (Żwirki i Wigury).

Wstępna analiza wykazała konieczność lokalizacji miejsc parkingowych wzdłuż południowej części terenu, przylegającej do ul. Żwirki i Wigury.

Z dokumentów Miejskiego Zarządu Dróg dotyczących projektu przebudowy wjazdu na teren szpitala oraz skrzyżowania ul. Św. Józefa z ul. Żwirki i Wigury wynika, że projektuje się nowe rondo z nowym parkingiem , który będzie bezpośrednio przylegał od strony południowej do terenu inwestycji. Parking ten ma zapewnione również miejsca dla niepełnosprawnych. Dlatego sugeruje się rezygnację z miejsc parkingowych na terenie inwestycji lub wystąpienie do MZD o lokalizację dodatkowych miejsc parkingowych dla niepełnosprawnych wzdłuż wjazdu na teren szpitala, by nie zaburzać ruchu wjazdowego.

2.2.4 Wymagania lokalizacyjne wynikające z przepisów o ochronie pożarowej.

- Planowany obiekt został zakwalifikowany do kategorii zagrożenia ludzi : ZL I i ZL III oraz PM<500MJ/m².
- Istnieje konieczność podziału budynku na strefy pożarowe oraz zapewnienia warunków ewakuacji z poszczególnych stref i wymaganej klasy odporności pożarowej.
- Istnieje konieczność wyposażenia obiektu w urządzenia przeciwpożarowe dostosowane do wymagań wynikających z przepisów ochrony przeciwpożarowej i przyjętych scenariuszy przeciwpożarowych.
- Istnieje konieczność zaprojektowania przeciwpożarowego wyłącznika prądu i zapewnienia podręcznego sprzętu gaśniczego.

- Istnieje konieczność zapewnienia dojazdu pożarowego oraz odsunięcia planowanej zabudowy od drogi pożarowej na przepisową odległość min. 5,0m (funkcję tę pełnić będzie droga dojazdowa do parkingu wielopoziomowego).
- Istnieje konieczność zabezpieczenia wody do celów pożarowych w ilości 20dm³/s i ciśnienia 0,2 Mpa w postaci hydrantów zewnętrznych i wewnętrznych.
- Istnieje konieczność utrzymania wysokości budynku do 12,0m, jako budynku niskiego. Wpłynie to na zmniejszenie wymagań przeciwpożarowych obiektu.
- Istnieje konieczność podzielenia wewnętrznych dróg ewakuacyjnych na odcinki zgodne z wymogami ppoż. oraz zapewnienia utwardzonych dojazdów ewakuacyjnych na zewnątrz budynku.

2.3 Sieci i instalacje podziemne, zapotrzebowanie na media.

2.3.1 Woda użytkowa.

- Istnieje obecnie przyłącze wody Wd50.
- Istnieje w bezpośrednim sąsiedztwie działki rurociąg wD100, który w pełni zabezpiecza zapotrzebowanie obiektu na wodę użytkową oraz wodę do celów ppoż. z hydrantami wewnętrznymi i zewnętrznymi.

2.3.2 Kanalizacja sanitarna.

- Istnieją dwa przyłącza kanalizacji sanitarnej ksD150.
- Istnieje w bezpośrednim sąsiedztwie działki rurociąg ksD200, który w pełni zabezpiecza zapotrzebowanie obiektu na odbiór ścieków bytowych.

2.3.3 Kanalizacja deszczowa.

- Istnieją przyłącza kanalizacji deszczowej kdD200.
- Istnieje w bezpośrednim sąsiedztwie działki rurociąg kdD200, kdD400, które w pełni zabezpieczają zapotrzebowanie obiektu na odbiór deszczówki.

2.3.4 Energia elektryczna.

- Istnieją przyłącze energetyczne 3eND.
- Istnieje w bezpośrednim sąsiedztwie działki sieć elektryczna, mająca parametry pozwalające na bezpośrednie wpięcie.

2.3.5 Gaz.

- Istnieją przyłącze gazu g65.
- Istnieje w bezpośrednim sąsiedztwie działki sieć gazowa gD150, mająca parametry pozwalające na bezpośrednie wpięcie, jeśli inwestor wyrazi wolę dalszego ogrzewania obiektu z kotłowni gazowej.

2.3.6 Ciepło systemowe.

- Istnieją przyłącze ciepła systemowego 2cD50, które obecnie od kilku lat jest nieczynne.
- Istnieją możliwości ogrzewania nowego obiektu ciepłem systemowym, po otrzymaniu warunków od administratora szpitala.

3. WNIOSKI Z ANALIZY FORMALNO-PRAWNEJ.

3.1 Zielen istniejąca.

- W związku z planowaną zabudową będzie konieczność wycinki pojedynczych drzew, które kolidują z nią oraz wykonania nasadzeń kompensacyjnych na terenie inwestycji lub w miejscu wskazanym przez Biuro Ogrodnika Miejskiego UM Torunia .
- Jest to mały procent zieleni wysokiej, dlatego nie powinno być przeciwwskazań formalnych.

3.2 Koncepcja zabudowy.

- 3.2.1 W związku z tym, iż specyfikacja funkcji dla planowanej zabudowy zajmuje powierzchnię ok. 3 600m² bez komunikacji oraz parkingu podziemnego, zaprojektowano układ obiektu dwutraktowego i jednoraktowego z wewnętrznym dziedzińcem doświetlającym.
- Całość wpisuje się w otaczającą zabudowę i nie stwarza wrażenia dominancy.

Bezpośrednie sąsiedztwo zabudowy jednorodzinnej wymusiła lokalizację części trzykondygnacyjnej wzdłuż narożnika terenu, natomiast dwukondygnacyjnej od wnętrza działki.

3.2.2 Wstępna analiza funkcjonalna wykazała, iż:

- a) na parterze oprócz POZ, powinna być zlokalizowana sala szkoleniowa (ZL I) z możliwością niezależnego funkcjonowania oraz pomieszczenia komercyjne (apteka, gastronomia) – 1 840m² (ZL III),
- b) na I piętrze zlokalizować należy Przychodnię Medycyny Pracy oraz Przychodnię Rehabilitacyjną – 1 650m²,
- c) na II piętrze zlokalizować należy Administrację oraz rezerwę powierzchniową – 920m²,
- d) w piwnicy parking podziemny dla ok. 20 samochodów oraz pomieszczenia magazynowe archiwum, odpadów oraz węzła ciepłowniczego – 1 370m²,
- e) obiekt został zaprojektowany w układzie osiowym 6m w osiach gabinet, 3m w osiach korytarz oraz 6m w osiach gabinet. Pozwala to na stworzenie układu prostego konstrukcyjnie, a równocześnie funkcjonalnego,
- f) projektowany obiekt musi ze względów pożarowych posiadać drogę pożarową, której funkcję będzie pełnić droga dojazdowa do parkingu wielopoziomowego, lecz rodzi to konieczność odsunięcia budynku na przepisową odległość od drogi min. 5m,
- g) koncepcja obiektu została wstępnie pozytywnie zaopiniowana u rzeczoznawcy ppoż.,
- h) koncepcja obiektu została wstępnie pozytywnie zaopiniowana u rzeczoznawcy san-epid.,
- i) obiekt posiadać będzie dachy płaskie z możliwością realizacji dachów zielonych,
- j) powierzchnia użytkowa całego budynku z piwnicą to ok. 5 780m²,
- k) wysokość kondygnacji – 375cm,
- l) wysokość całego budynku ok. 11,7m²,
- m) sieci uzbrojenia terenu pozwalają na lokalizację projektowanego obiektu.

3.3 Wnioski końcowe

3.3.1 Dla analizowanego terenu nie ma miejscowego planu zagospodarowania terenu, dlatego należy wystąpić o decyzję lokalizacyjną celu publicznego. Do wniosku należy załączyć koncepcję zabudowy z bilansem terenu wraz z prognozowanymi zapotrzebowaniami na media i obsługę komunikacyjną.

3.3.2 Należy rozważyć konieczność wydzielenia części działki nr 47/1, by obiekt mógł funkcjonować jako niezależna część.

3.2.3 Należy porozumieć się z Administracją Szpitala w sprawie warunków korzystania z mediów, szczególnie ciepła systemowego i energii elektrycznej.

3.2.4 Na etapie prac wstępnych wykonywania dokumentacji technicznej należy wystąpić o warunki zasilania, zgodne z zapotrzebowaniem dostosowanym do nowej zabudowy.

3.2.5 Przy założeniu uzyskania zgody Administracji Szpitala na korzystanie z ciepła systemowego oraz energii elektrycznej można przyjąć, że będzie konieczność ewentualnej przebudowy przyłączy w bezpośrednim sąsiedztwie budynku. Przy braku zgody dostawcy mediów określić ewentualne miejsce i warunki włączenia do istniejącej sieci.

3.2.6 Przy lokalizacji obiektu należy zwrócić szczególną uwagę na bezpośrednie sąsiedztwo zabudowy jednorodzinnej oraz konieczność określenia obszaru oddziaływania na tę zabudowę.