

OPIS TECHNICZNY DO PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA

1. Przedmiot zamierzenia budowlanego

Przedmiotem opracowania jest rozbudowa, przebudowa istniejących budynków należących do PCPR w Kartuzach oraz zmiana sposobu użytkowania poddasza (budynku A) o funkcji mieszkalnej na funkcję biurową. Rozbudowa i przebudowa 2 budynków ma na celu połączenie ich w jeden obiekt. Projektowany łącznik będzie mieścił klatkę schodową oraz windę umożliwiającą dostęp do każdej kondygnacji i części istniejących budynków dla osób niepełnosprawnych ruchowo. Rozbudowa budynku biurowo-mieszkalnego wraz ze zmianą sposobu użytkowania ma na celu powiększenie powierzchni PCPR o nowe biura na poddaszu, WC ogólnodostępne dostosowane do użytkowania przez osoby niepełnosprawne ruchowo oraz pomieszczenie gospodarczo-archiwalne.

2. Stan istniejący stanu zagospodarowania działki

- działka nr 327 (obr.3) i dz. 108/10 (obr.4) jest zabudowana dwoma budynkami użytkowymi przez Powiatowe Centrum Pomocy Rodzinie w Kartuzach;
- budynek "B" jest budynkiem biurowym, dwukondygnacyjnym, częściowo podpiwniczonym, krytym stropodachachem płaskim;
- budynek "A" jest budynkiem biurowo-mieszkalnym, dwukondygnacyjnym, nie podpiwniczonym, krytym dachem dwuspadowym;
- działka uzbrojona w media;
- działka ogrodzona;
- teren porośnięty niską roślinnością trawiastą oraz drzewami w wschodniej części działki;
- teren o niewielkim nachyleniu w kierunku wschodnim, pas działki za budynkiem "A" o dużym nachyleniu, rzędne terenu kształtują się od 218,42 m npm do 223,0 m npm;
-

3. Projektowane zagospodarowanie działki

a) Urządzenia budowlane związane z obiektem budowlanym

- **zaopatrzenie w wodę** – z sieci wodociągowej (istniejące przyłącze);
- **odprowadzenie ścieków** – do sieci kanalizacji sanitarnej (istniejące przyłącze);
- **zaopatrzenie w energię elektryczną** – z sieci elektroenergetycznej (istniejące przyłącze);
- **zasilanie w energię ciepłą** – istniejąca kotłownia gazowa;
- **zaopatrzenie w gaz** - z istniejącego przyłącza;
- **gospodarka odpadami** – odpady komunalne zostaną gromadzone w pojemnikach

i wywożone przez koncesjonowaną firmę na wysypisko odpadów;

- **odprowadzenie wód opadowych** – z dachów oraz terenu utwardzonego poprzez projektowaną instalację kanalizacji deszczowej do sieci kanalizacji deszczowej (poprzez istniejące przyłącze)

b) Sposób odprowadzenia lub oczyszczenia ścieków

- **odprowadzanie ścieków sanitarnych** – do sieci kanalizacji sanitarnej;

c) układ komunikacyjny

- na działce zaprojektowano 5 miejsc postojowych przeznaczonych na samochody osobowe w tym 1 miejsce postojowe przeznaczone do korzystania przez osoby niepełnosprawne,
- projektowane miejsce postojowe o wymiarach 2,5x5,0m (zgodnie z WT);
- projektowane miejsce postojowe przeznaczone do korzystania przez osoby niepełnosprawne o wymiarach 3,6x6,0m (zgodnie z WT);
- nawierzchnia podjazdu oraz miejsc postojowych – istniejące - z kostki betonowej gr. 8 cm;

d) sposób dostępu do drogi publicznej

- dojazd i dostęp do drogi publicznej – do drogi gminnej ul. Mściwoja II poprzez istniejący zjazd;

e) parametry techniczne sieci i urządzeń uzbrojenia terenu

- **Przyłącze energetyczne** – istniejące;
- **Instalacja elektroenergetyczna** – istniejąca;
- **Przyłącze wody** – istniejące;
- **Instalacja kanalizacji sanitarnej** – istniejąca;
- **Instalacja kanalizacji deszczowej** - należy wykonać z rur PCVØ160 ze spadkiem w kierunku istniejącego przyłącza zakończonych studnią o rzędnych 218,20/215,53;
- **Przyłącze gazu** - istniejące;
- **Instalacja gazu** – istniejąca;

f) ukształtowanie terenu i układ zieleni, w zakresie niezbędnym do uzupełnienia projektu zagospodarowania działki;

- projektuje nie przewiduje zmiany ukształtowania istniejącego terenu;
- projektuje nie wprowadza zmian w układzie istniejącej zieleni;

4. Zestawienie powierzchni dla działki nr 327 i 108/10

a) powierzchnia zabudowy projektowanych i istniejących obiektów budowlanych

- pow. zabudowy istniejącego budynku "A" **151,00 m²**
- pow. zabudowy istniejącego budynku "B" **262,00 m²**

- pow. zabudowy po rozbudowie i połączeniu budynków **485,70 m²**
- b) powierzchnie dróg, parkingów, placów i chodników
- pow. utwardzona **431,00 m²**

c) powierzchnia biologicznie czynna

- pow. biologicznie czynna **333,30 m²**
- d) powierzchnie inne
- nie dotyczy

5. Informacje i dane

a) ograniczenia, zakazy w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Budynek zaprojektowano zgodnie z wytycznymi DECYZJI o ustaleniu lokalizacji celu publicznego w zakresie:

- linie zabudowy: nieprzekraczalna linia zabudowy w linii istniejącej zabudowy zgodnie z załącznikiem graficznym – **warunek spełniony;**
- maksymalna powierzchnia zabudowy:
 $484,00 \text{ m}^2 / 1250,00 \text{ m}^2 = 0,387 < 0,40$ – warunek spełniony;
- minimalny procent powierzchni biologicznie czynnych:
 $333,30 \text{ m}^2 / 1250,00 \text{ m}^2 = 26,6\% > 20\%$ – warunek spełniony;
- szerokość elewacji frontowej: nie więcej niż **24,0 m** – **warunek spełniony;**
- wysokość zabudowy: **9,33 m < 10,0 m** (wysokość liczona od rzędnej terenu znajdującego się przed głównym wejściem do kalenicy) – **warunek spełniony;**
- geometria dachu: dach dwuspadowy dach o kącie nachylenia połaci 36° oraz dach płaski o kącie nachylenia połaci 3° - **warunek spełniony;**

b) informacja o obszarach objętych ochroną konserwatorską lub o wpisie do rejestru zabytków

- teren inwestycji położony jest w strefie B1 strefie ochrony otoczenia zespołu zabytkowegoj, wyznaczonej w decyzji o wpisaniu do rejestru zabytków zespołu urbanistycznego miasta Kartuzy (nr 915 z dnia 30.05.1978 r);
- teren inwestycji położony jest w strefie B2 strefie ochrony krajobrazu, wyznaczonej w decyzji o wpisaniu do rejestru zabytków zespołu urbanistycznego miasta Kartuzy (nr 915 z dnia 30.05.1978 r);

c) wpływ eksploatacji górniczej na teren

- brak

d) przewidywane zagrożenia dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników projektowanych obiektów i ich otoczenia

- na terenie przedmiotowej działki nie występują wody śródlądowe, w tym oczka wodne, bezodpływowe zagłębienie terenu;
- na terenie przedmiotowej działki nie występują rowy melioracyjne;
- w trakcie budowy należy ograniczyć negatywne oddziaływanie na środowisko,
- budynek będzie zasilany w wodę z gminnej sieci wodociągowej; ścieki sanitarne będą odprowadzane do sieci kanalizacji sanitarnej;
- budynek z uwagi na małą wysokość nie spowoduje szczególnego zacienienia otoczenia;
- obiekt realizowany jako budynek biurowy wraz z projektowanym jego wyposażeniem i przeznaczeniem funkcjonalnym, nie wprowadzi szczególnej emisji hałasów i wibracji;
- inwestycja nie będzie powodować zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby;
- projektowane zagospodarowanie nie spowoduje pozbawienia terenów sąsiednich możliwości korzystania z infrastruktury technicznej i nie pozbawi ich dostępu do drogi publicznej;
- potrzeby sanitarne ekip budowlanych i osób przebywających na terenie budowy należy zabezpieczyć poprzez ustawienie przenośnych sanitariatów typu Toy-Toy; sanitariaty winny posiadać szczelne zbiorniki na ścieki i być oczyszczane przez wyspecjalizowane firmy;
- roboty budowlane należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami bhp i przeciwpożarowymi oraz z poszanowaniem innych przepisów pozwalających zminimalizować ryzyko wystąpienia awarii i zanieczyszczenia środowiska w sąsiedztwie prowadzonych prac; wykonawca ma obowiązek zapewnienia odpowiedniej organizacji prowadzenia robót, użytkowania jedynie sprawnego sprzętu, który spełnia wymogi prawne dotyczące stanu technicznego tego rodzaju urządzeń; sprzęt należy użytkować zgodnie z zaleceniami producenta oraz stosować materiały posiadające wymagane certyfikaty; po uruchomieniu stacji należy opracować i wdrożyć instrukcję postępowania w razie nadzwyczajnych sytuacji i zagrożeń;
- prace w wykopach należy prowadzić tak aby nie zaburzyć stosunków wodnych;
- wody z wykopów należy zagospodarować na terenie, poza miejscem budowy;
- należy zabezpieczyć wykopy przed możliwością przedostania się do nich zanieczyszczeń związanych z pracami budowlanymi, zabrania się pozostawienia w wykopach jakichkolwiek odpadów;
- z zanieczyszczonymi masami ziemnymi należy postępować zgodnie z przepisami ustawy o odpadach;
- prace przy realizacji inwestycji, jak również w trakcie eksploatacji, winny być wykonywane wyłącznie przez pracowników wykwalifikowanych, posiadających odpowiednie dokumenty potwierdzające posiadanie wymaganych kwalifikacji;

- należy zastosować materiały budowlane, spełniające warunki wytrzymałościowe budowli i jednocześnie nieszkodliwe dla środowiska;
- inwestycja zachowuje standardy ochrony akustycznej w rozumieniu przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska.

6. Warunki ochrony przeciwpożarowej

a) Powierzchnia zabudowy, wysokość i liczba kondygnacji:

BUDYNEK A

powierzchnia zabudowy (po rozbudowie) – 223,70 m²

wysokość budynku – budynek biurowy o dwóch kondygnacjach nadziemnych o wysokości 9,33m – budynek niski (N)

liczba kondygnacji – 2 nadziemne, 1 podziemna (częściowe podpiwniczenie)

BUDYNEK B

powierzchnia zabudowy – 262,00 m²

wysokość budynku – budynek biurowy o dwóch kondygnacjach nadziemnych o wysokości 7,00m – budynek niski (N)

liczba kondygnacji – 2 nadziemne, 1 podziemna (częściowe podpiwniczenie)

b) Klasyfikacja pożarowa z uwagi na przeznaczenie i sposób użytkowania:

Budynek użyteczności publicznej (biurowy) - określony jako ZLIII

c) Klasa odporności pożarowej oraz odporności ogniowej i stopniu rozprzestrzeniania przez ściany zewnętrzne i dach:

- Wymagana klasa odporności pożarowej budynku zaliczonego do **ZLIII** o dwóch kondygnacjach nadziemnych - „D”.
- Klasa odporności ogniowej ścian zewnętrznych budynku dla klasy odporności pożarowej budynku "D" wynosi EI30;
- Klasa odporności ogniowej konstrukcji dachu dla klasy odporności pożarowej budynku "D" musi być min. NRO;
- Klasa odporności ogniowej przekrycia dachu dla klasy odporności pożarowej budynku "D" musi być min. NRO;

d) Występowanie zagrożenia wybuchem, pomieszczenia zagrożone wybuchem oraz strefy zagrożenia wybuchem w przestrzeni zewnętrznej:

W budynku nie występują pomieszczenia i strefy zagrożone wybuchem.

e) Usytuowanie z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe, odległość od sąsiadujących obiektów budowlanych, działek lub terenów oraz parametry wpływające na

odległości dopuszczalne:

- Najbliższe zabudowania znajdują się na terenie działki nr 233/10 zlokalizowane od strony południowej terenu inwestycji, w odległości 6,8m od budynku B oraz na terenie działki 234/5 w odległości 3,0m i 7,0m od rozbudowanego budynku A. W obu przypadkach odległości między budynkami są zgodne z przepisami poprzez zastosowanie ścian oddzielenia p/poż. Odległość ścian z otworami okiennymi i drzwiowymi projektowanego budynku od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi wynosi minimum 4m. Odległość ściany bez okien i drzwi od granicy z działką zabudowaną nr 234/5 wynosi 3,0 m (ściana oddzielenia przeciw pożarowego REI 60).

f) Informacje o drogach pożarowych oraz dojść dla ekip ratowniczych, zapatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru:

Budynek nie wymaga drogi pożarowej. Wymagana ilość wody do celów przeciwpożarowych dla budynku wynosi 10 l/s i będzie zapewniona z istniejącego hydrantu DN 80, zlokalizowanego na ulicy Mściwoja II, w odległości 40m od obiektu chronionego.

7. Inne niezbędne dane wynikające ze specyfiki, charakteru i stopnia skomplikowania obiektu budowlanego

- brak

8. Analiza obszaru oddziaływania

Analizę wykonuje się na podstawie niżej wymienionych rozporządzeń:

1. *Ustawa z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane;*
2. *Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 26 lutego 1996 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać skrzyżowania linii kolejowych z drogami publicznymi i ich usytuowanie;*
3. *Rozporządzenie Ministra Obrony Narodowej z dnia 2 sierpnia 1996 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać obiekty budowlane nie będące budynkami, służące obronności państwa i ich usytuowanie;*
4. *Rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z dnia 7 października 1997 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle rolnicze i ich usytuowanie;*
5. *Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 1 czerwca 1998 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać morskie budowle hydrotechniczne i ich usytuowanie;*
6. *Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 31 sierpnia 1998 roku w sprawie przepisów techniczno – budowlanych dla lotnisk cywilnych;*
7. *Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 10 września 1998 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle kolejowe i ich usytuowanie;*

8. Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie;
9. Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 30 maja 2000 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogowe obiekty inżynierskie i ich usytuowanie;
10. Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie;
11. Rozporządzenie Ministra Obrony Narodowej z dnia 4 października 2001 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać strzelnice garnizonowe oraz ich usytuowanie;
12. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 16 stycznia 2002 roku w sprawie przepisów techniczno – budowlanych dotyczących autostrad płatnych;
13. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
14. Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 21 listopada 2005 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać bazy i stacje paliw płynnych, rurociągi przesyłowe dalekosiężne służące do transportu ropy naftowej i produktów naftowych i ich usytuowanie;
15. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 20 kwietnia 2007 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle hydrotechniczne i ich usytuowanie;
16. Ustawa z dnia 31 stycznia 1956 r o cmentarzach i chowaniu zmarłych;
17. Rozporządzenie Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 roku w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze;
18. Ustawa z dnia 21 marca 1985 roku o drogach publicznych;
19. Ustawa z dnia 7 maja 1999 roku o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;
20. Ustawa z dnia 29 listopada 2000 roku – Prawo atomowe;
21. Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 roku – Prawo ochrony środowiska;
22. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 30 kwietnia 2013 roku w sprawie składowisk odpadów, wydane na podstawie art. 124 ust.6 ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r o odpadach;
23. Ustawa z dnia 18 lipca 2001 roku – Prawo wodne;
24. Ustawa z dnia 3 lipca 2002 roku – Prawo lotnicze;
25. Ustawa z dnia 28 marca 2003 roku o transporcie kolejowym;
26. Rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 roku w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych.

W przypadku wnioskowanej inwestycji zasadnym było przeanalizowanie zgodności z przepisami wymienionymi w punktach: 1, 13, 23 bowiem pozostałe przepisy nie dotyczą wnioskowanej inwestycji.

Analiza poniższych ustaw i rozporządzeń wykazała, że:

- ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane - nie zostały naruszone przepisy art. 3 pkt 20 i art. 28 ust. 2;
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie - inwestycja nie narusza przepisów tego rozporządzenia;
- ustawa z dnia 18 lipca 2001 roku Prawo wodne – nie zostały naruszone przepisy tej

ustawy;

Z powyższej analizy wynika, iż zakres oddziaływania projektowanego obiektu obejmuje teren inwestycji tj. działkę nr 327 (obr. 3) i dz. nr 108/10 (obr. 4) w miejscowości Kartuzy.

architektura (projektant)

mgr inż. arch. Tomasz Golanko

upr. bud. nr PO/KK/313/2009

architektura (sprawdzający)

mgr inż. arch. Joanna Stefanowska

upr. bud. Nr 100/POOKK/V/2019