

V. OPIS TECHNICZNY DO PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU

1. Podstawa opracowania

- Zlecenie inwestora – Powiat Łomżyński z siedzibą w Starostwie Powiatowym w Łomży, ul. Szosa Zambrowska 1/27, 18 - 400 Łomża na opracowanie projektu technicznego.
- Wizja lokalna w terenie.
- Inwentaryzacyjna budynku z dokumentacją fotograficzną.

2. Opis do projektu zagospodarowania terenu

2.1. Przedmiot inwestycji i zakres opracowania

Przedmiotem inwestycji jest docieplenie ścian i stropodachu oraz wymiana części stolarki okiennej i drzwiowej budynku biurowego Starostwa Powiatowego w Łomży – część A, B i C.

Projektowany zakres robót budowlanych nie zmienia zagospodarowania terenu wokół inwestycji.

Opracowaniu podlegają działki o numerach ewidencyjnych 11110/11, 11110/14, położone w Łomży, przy ul. Szosa Zambrowska 1/27.

Opracowaniem objęto usytuowanie budynku Starostwa Powiatowego z zagospodarowaniem terenu.

Inwestycja obejmuje:

- budynek A Starostwa Powiatowego,
- budynek B Starostwa Powiatowego,
- budynek C Starostwa Powiatowego.

2.2. Lokalizacja i opis istniejącego zagospodarowania terenu

Przedmiotowe działki nr 11110/11, 11110/14 położone w Łomży są zabudowane przedmiotowymi budynkami /Nr 1/.

Obsługa komunikacyjna działek istniejącym zjazdem od strony północno-wschodniej z drogi publicznej, ul. Kierzkowej - działka nr 10733/4. Wejście główne do budynku od strony południowo-zachodniej z drogi publicznej, ul. Szosa Zambrowska - działka nr 11107/5

Działki są uporządkowane, występuje zadrzewienie, które nie będzie kolidowało z planowaną inwestycją.

Na terenie działek występują utwardzone chodniki i powierzchnie utwardzone obsługujące istniejący budynek Starostwa Powiatowego.

Działki posiadają przyłącze wody, energii elektrycznej oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

Gromadzenie odpadów stałych na terenie działek w istniejących typowych pojemnikach na śmieci wywożonych przez przedsiębiorstwo oczyszczania.

Odprowadzenie wód opadowych z dachu do kanalizacji deszczowej oraz powierzchni utwardzonych na własne działki.

Uwarunkowania zewnętrzne:

- od strony południowo-zachodniej działki graniczą z działką nr 11107/5 – drogą publiczną, ul. Szosa Zambrowska, w której znajdują się urządzenia infrastruktury technicznej /sieć ciepłownicza, kanalizacja sanitarna, kanalizacja deszczowa/,
- od strony północno-zachodniej działki graniczą z działkami nr 11110/4, 11110/3, 11110/15 zabudowanymi budynkami handlowo-usługowymi,
- od strony północno- wschodniej działki graniczą z działką nr 10733/4 – drogą publiczną, ul. Kierzkowa, w której znajdują się urządzenia infrastruktury technicznej /energia elektryczna, kanalizacja deszczowa, instalacja wodociągowa, instalacja teletechniczna/,
- od strony południowo-wschodniej działki graniczą z działkami nr 11110/13 i 11110/6 – zabudowanymi budynkami użyteczności publicznej.

Od strony południowo-wschodniej przedmiotowy budynek na długości 5,05m zlokalizowany jest bezpośrednio przy granicy z działką nr 11110/13 i na długości 5,0m bezpośrednio przy granicy z działką nr 11110/6.

Wjazd na działki od strony północno-wschodniej z drogi publicznej, ul. Kierzkowej, istniejącym zjazdem.

2.3. Opis projektowanych zmian na działce

Obiekt budowlany zlokalizowany jest na działce zgodnie z przepisami wymienionymi w *Rozporządzeniu Ministra infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie*. Powyższe przedstawiono na planie zagospodarowania terenu.

Projektuje się docieplenie ścian oraz stropodachu budynku A, B i C Starostwa Powiatowego w Łomży, które nie zmienia sposobu zagospodarowania terenu.

Zestawienie powierzchni poszczególnych części zagospodarowania działki nie ulega zmianie, za wyjątkiem zmiany powierzchni zabudowy przedmiotowego budynku, powiększonej o grubość ocieplenia ścian.

Wjazd oraz wejście dla pieszych na teren działek oraz do budynku bez zmian, od strony północno-wschodniej, od strony drogi publicznej, ul. Kierzkowej i południowo-zachodniej, od strony drogi publicznej, ul. Szosa Zambrowska.

Tereny utwardzone są odwodnione, wody opadowe są odprowadzane na własny teren działek oraz do kanalizacji deszczowej.

Istniejący układ komunikacyjny umożliwia dogodny dojazd wozom strażackim do budynku znajdującego na przedmiotowym terenie.

Dane ogólne działki i budynku**BILANS TERENU:**

Powierzchnia działki Inwestora: - 4771,00m²

Powierzchnia terenu opracowania i oddziaływania:

A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K-L-M-N-O: - 4797,70m²

-Powierzchnia zabudowy budynku Starostwa Powiatowego w Łomży (część A, B, C) po termomodernizacji: - 2162,10m²

-Powierzchnie utwardzone, schody, dojścia, dojazdy, śmietnik - 1575,25m²

-Powierzchnie terenów zielonych - 1035,20m²

- Powierzchnia terenu zajęta izolacją termiczną i potrzebna na wykonanie robót budowlanych – na działkach sąsiednich - 26,70m²

Projektowane główne prace budowlane, czyli docieplenie ścian budynku oraz stropodachu (dachu płaskiego), nie powodują zmiany przeznaczenia obiektu. Projektowana kolorystyka budynku nawiązuje do kolorystyki istniejącej, nie wpłynie negatywnie na krajobraz okolicznego obszaru.

2.4. Informacja o obszarze oddziaływania budynku

Przedmiotowy termomodernizowany budynek Starostwa Powiatowego w Łomży usytuowany jest na działkach o numerach geodezyjnych 11110/11, 11110/14, położone w Łomży, przy ul. Szosa Zambrowska.

Otoczenie termomodernizowanego budynku stanowią działki o numerach geodezyjnych 11110/13, 11110/6, 11107/5, 11110/4, 11110/3, 11110/15, 10733/4.

Istniejący budynek na dz. nr 11110/11 i 11110/14 usytuowany jest w odległości 3,5m od granicy z dz. nr 11110/4.

Ściana budynku od granicy z działką nr 11110/13 usytuowana jest częściowo bezpośrednio przy granicy z tą działką oraz w odległościach 5,9m, 3,8m, 18,07m. Część ściany na odcinku długości 5,2m wykracza o grubość ocieplenia 15cm poza granicę działki nr 11110/13.

Ściana budynku od granicy z działką nr 11110/6 usytuowana jest częściowo w odległościach 7,13m i 18,07m. Część ściany na odcinku długości 5,15m wykracza o grubość ocieplenia 15cm poza granicę działki nr 11110/6.

Budynek usytuowany jest w odległości 13,2m, 8,9m, i 16,2m od granicy z dz. nr 11107/5 - drogą publiczną, ul. Szosa Zambrowska.

Budynek usytuowany jest w odległości 14,9m, 5,9m, i 18,1m od granicy z dz. nr 10733/4 - drogą publiczną, ul. Kierzkową.

Na działce 11110/4 znajduje się budynek usługowy w odległości 5,1m i 4,2m od termomodernizowanego budynku Starostwa Powiatowego, na działce 11110/3 budynek usługowy w odległości 3,7m od budynku Starostwa Powiatowego.

Na działce 11110/13 znajduje się budynek użyteczności publicznej w odległościach 5,9m i 18,07m oraz częściowo przylegający ścianą od budynku Starostwa Powiatowego.

Na działce 11110/6 znajduje się budynek użyteczności publicznej w odległościach 18,07m od budynku Starostwa Powiatowego.

Wysokość części A budynku Starostwa, w wyniku projektowanej termomodernizacji, nie ulega zmianie i wynosi 18,93m÷19,58m od strony północno-zachodniej. Zgodnie z §8 rozporządzenia część A budynku zaliczana jest do budynków średniowysokich; wysokość przesłaniania jest większa, niż odległość między budynkami na działce sąsiedniej nr 11110/4 (najbliższy budynek w odległości 4,2m). Budynek przesłaniany na działce sąsiedniej nr 11110/4 powstał w późniejszym okresie niż budynek przesłaniający – istniejący bud. Starostwa Powiatowego.

Wysokość części B budynku Starostwa od strony południowo-wschodniej wynosi 8,10m. Zgodnie z §8 rozporządzenia część B budynku zaliczana jest do budynków niskich; wysokość przesłaniania jest mniejsza, niż odległość między budynkami na

działkach sąsiednich nr 11110/13 i 11110/6 (najbliższy budynek w odległości 18,07m).

Wysokość części C budynku Starostwa od strony południowo-wschodniej wynosi 5,87m. Zgodnie z §8 rozporządzenia część C budynku zaliczana jest do budynków niskich; wysokość przesłaniania jest mniejsza, niż odległość między budynkami na działce sąsiedniej nr 11110/13 (najbliższy budynek w odległości 5,9m).

Spełnione jest, więc dla części B i C kryterium, wynikające z §13 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dn. 12.04.2002r. z późniejszymi zmianami w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie pod względem przesłaniania.

W związku z tym, iż przedmiotowy budynek jest budynkiem istniejącym, a zakres robót budowlanych dotyczy docieplenia ścian i dachu budynku, odległości od istniejącej zabudowy zmieniają się tylko o grubość izolacji termicznej na elewacji.

Dla znacznej części budynku (poza fragmentami ścian usytuowanych bezpośrednio przy granicy) spełnione są więc wymagania dot. dopuszczalnych odległości budynków od granic działki określonych w §12 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dn. 12.04.2002r w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Ponieważ część ścian budynku usytuowana jest bezpośrednio przy granicy z działką nr 11110/13 i 11110/6 to grubość izolacji termicznej 15cm wraz z tynkiem wykracza poza granicę działek. W związku z tym zakresem oddziaływania należy objąć działki sąsiednie 11110/13 i 11110/6.

Inwestor uzyskał zgodę właściciela tych działek na zajęcie części nieruchomości grubością docieplenia wraz z okładziną ścian budynku oraz zgodę na na wejście w teren i zajęcie pasa terenu wzdłuż ścian budynku w celu wykonania robót budowlanych.

Budynek jest usytuowany w strefie pożarowej istniejących budynków usługowych i użyteczności publicznej na działkach sąsiednich 11110/4 i 11110/13, tj. odpowiednio 4,2m i 5,9m od istniejących budynków. Strefa pożarowa dla budynków ZLIII wynosi 8m przy ścianach niebędących ścianami oddzielenia pożarowego. Ściany usytuowane bezpośrednio przy granicy i w odległości mniejszej niż 8m od sąsiednich budynków projektuje się, jako ściany oddzielenia pożarowego.

Spełnione są więc warunki §271, 272, 273 w/w rozporządzenia, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie pod względem bezpieczeństwa przeciwpożarowego.

Charakter robót budowlanych i zagospodarowanie terenu, które pozostaje bez zmian nie spowoduje negatywnego wpływu na środowisko- tj. na istniejący drzewostan, powierzchnię ziemi, glebę oraz wody powierzchniowe i podziemne jak i zanieczyszczenie powietrza atmosferycznego.

Nie będzie występowało oddziaływanie hałasem, gdyż w budynku nie jest prowadzona działalność emitująca hałas.

Obiekt leży poza strefami ochrony środowiska.

Działka położona jest na obszarze wpisanym do rejestru zabytków.

Obszar oddziaływania wykracza poza działkę własną Inwestora i pokrywa się z obszarem opracowania.

Obszar oddziaływania obiektu, o którym mowa w art. 28 ust. 2 ustawy – Prawo budowlane, obejmuje nieruchomości:

- działki o numerach geodezyjnych 11110/11, 11110/14, położone w Łomży, przy ul. Szosa Zambrowska - działki Inwestora,
- działki o numerach geodezyjnych 11110/13, 11110/6, położone w Łomży, przy ul. Szosa Zambrowska – działki sąsiednie.

2.5. Warunki gruntowo - wodne

Poziom wód gruntowych poniżej posadowienia istniejących fundamentów.

2.6. Kategoria geotechniczna obiektu.

Obiekt zalicza się do II kategorii geotechnicznej. Posadowienie bezpośrednie.

2.7. Warunki dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Działka położona jest na obszarze wpisanym do rejestru zabytków.

Działka nie jest położona w obszarze objętym prawną formą ochrony przyrody.

Planowana inwestycja zgodna jest z wymogami ochrony środowiska zawartymi w obowiązujących przepisach i normach, nie będzie miała szkodliwego wpływu na środowisko naturalne oraz higienę i zdrowie ludzi.

Istniejące ukształtowanie terenu pozostaje bez zmian.

2.8. Warunki dotyczące ochrony interesów osób trzecich

Planowanie zamierzenie inwestycyjne projektowane jest zgodnie z zasadami wiedzy technicznej i zapewnia poszanowanie, występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich.

2.9. Wymagania dotyczące ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

Teren położony jest poza obszarami eksploatacji górniczej, narażonymi na niebezpieczeństwo powodzi czy osuwaniem się mas ziemi.

2.10. Ochrona przeciwpożarowa

Przedmiotowy budynek, część A – budynek wielokondygnacyjny średniowysoki, część B i C - budynek jednokondygnacyjny niski. Obiekt kwalifikowany jest do kategorii zagrożenia ludzi ZL III. Wymagana klasa odporności pożarowej dla budynku: część A - „B”, dla budynku część B i C – „C’.

Budynek posiada 5 stref pożarowych

Istniejące ściany (konstrukcja) budynku wykonane są z materiałów niepalnych. Ściany oparte są na fundamencie żelbetowym.

Budynek jest częściowo zlokalizowany w strefach pożarowych istniejących budynków na działkach sąsiednich.

2.11. Warunki obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

1. Obsługa komunikacyjna – istniejącym zjazdem z ul. Kierzkowej na dotychczasowych zasadach
2. Energia elektryczna - istniejącym przyłączem energetycznym.
3. Zaopatrzenie w wodę - istniejącym przyłączem wodociągowym z miejskiej sieci wodociągowej - na dotychczasowych warunkach.
4. Odprowadzenie ścieków – do istniejącej kanalizacji sanitarnej - na dotychczasowych warunkach.
5. Odprowadzenie wód deszczowych - wody opadowe odprowadzane do istniejącej kanalizacji deszczowej sanitarnej - na dotychczasowych warunkach i powierzchniowo na nieutwardzony teren własnej działki.
6. Ogrzewanie – z miejskiej sieci ciepłowniczej - na dotychczasowych warunkach.
7. Odpady stałe – gromadzone w pojemnikach służących do czasowego gromadzenia odpadów usytuowanych na terenie własnej działki, które będą wywożone na wysypisko śmieci przez specjalistyczną firmę.

2.12. Kategoria obiektu budowlanego

Zgodnie z załącznikiem do ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2013r. poz. 1409 z późn. zmianami) obiekt zaliczono do kategorii:
XII - budynki administracji publicznej.

UWAGI KOŃCOWE

Materiały budowlane powinny posiadać atesty i odpowiadać normom budowlanym.

Pracownicy zatrudnieni na budowie powinni posiadać kwalifikacje zawodowe odpowiednie do wykonywania robót.

Roboty budowlane wykonać zgodnie z zasadami sztuki budowlanej oraz obowiązującymi przepisami bezpieczeństwa i higieny pracy.

Przy realizacji prac budowlanych występuje zakres robót budowlanych, których charakter organizacja lub miejsce prowadzenia stwarza szczególnie wysokie ryzyko powstawania zagrożenia bezpieczeństwa ludzi, wg R.M.I. z dnia 23.06.2003 r. w sprawie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia istnieje potrzeba opracowania planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia / Dz. U. Nr 120, poz. 1126 z 2003 r./

Opracował/a: