OPIS TECHNICZNY ZAGOSPODAROWANIE TERENU 3
1. PODSTAWA OPRACOWANIA 3
2. PRZEDMIOT I ZAKRES OPRACOWANIA 3
3. DANE O INWESTORZE I WYKONAWCY DOKUMENTACJI 3
4. OPIS STANU ISTNIEJĄCEGO 3
5. OPIS STANU PROJEKTOWANEGO 4
Zagospodarowanie terenu, układ komunikacyjny. 4
Gospodarowanie zielenią i nasadzenia. 5
Nawierzchnie utwardzone 5
Zaopatrzenie w media. 5
Przeciwpożarowe zaopatrzenie wodne 5
Miejsce gromadzenia odpadów stałych 6
Stojaki na rowery 6
Elementy małej architektury - ławki 6
Elementy małej architektury - murki 6
Zgodność z Miejscowym Planem Zagospodarowania 6
Zestawienie powierzchni i charakterystyczne parametry zagospodarowania terenu: 7
Dane o istniejących i przewidywanych cechach zagrożenia dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników. 7
6. Oddziaływanie inwestycji, ochrona interesów osób trzecich: 8
7. CZĘŚĆ RYSUNKOWA – ZAGOSPODAROWANIE TERENU – SPIS RYSUNKÓW 10

OPIS TECHNICZNY ZAGOSPODAROWANIE TERENU

- **PODSTAWA OPRACOWANIA**
- Umowa z Inwestorem – Centrum Edukacji i Inicjatyw Kulturalnych w Olsztynie
- Uzgodnienia techniczne i wytyczne Inwestora
- Wizja lokalna
- Aktualne normy i przepisy budowlane.
- Aktualne katalogi informacyjne

- **PRZEDMIOT I ZAKRES OPRACOWANIA**

Przedmiotem opracowania jest projekt budowlany przebudowy budynku CEiIK (bryła C)

wraz z zagospodarowaniem terenu w Olsztynie przy ul. Kościńskiego dz. ew. 15/1; obręb 109 Olsztyn, ul. Kościńskiego

Infrastruktura i zagospodarowanie terenu towarzyszące budynkowi obejmuje:

- komunikację pieszą,
- oświetlenie zewnętrzne przedmiotowego terenu, instalacje energetyczne zewnętrzne,
- budowę murków oporowych, ramp, schodów i innych elementów małej architektury
- nasadzenia zieleni i gospodarowanie zielenią istniejącą

- **DANE O INWESTORZE I WYKONAWCY DOKUMENTACJI**

Inwestor: Centrum Edukacji i Inicjatyw Kulturalnych
ul. Parkowa 1, 10-233 Olsztyn

Projektant: Architekt Radosław Guzowski
ul. Woronicza 31/266
02-640 Warszawa
Tel. (22) 119 28 31

- **OPIS STANU ISTNIEJĄCEGO**

- Na terenie inwestycji znajduje się tzw. bryła „C" budynku CEiIK oraz stykający się z nią bezpośrednio fragment tzw. bryły „B", który nie podlega niniejszemu opracowaniu.
- Teren nieznacznie wznosi się w kierunku północnym. Nie występują na nim większe skupiska roślinności wyższej, zgodnie z Inwentaryzacją Zieleni.
- W bezpośredniej bliskości działki istnieją budynki użyteczności publicznej, budynki mieszkalne jedno- i wielorodzinne oraz park.
- W rejonie i na terenie inwestycji nie występują:
  -dobra kultury współczesnej,
  -pomniki zagłady oraz ich strefy ochronne,
  -obszary wymagające przekształceń lub rekultywacji,
  -obszary wymagające przeprowadzania scaleń i podziałów nieruchomości,
- Teren inwestycji zlokalizowany jest w IV strefie obciążenia śniegiem i w I strefie obciążenia wiatrem. Głębokość przemarzania gruntu dla tego obszaru wynosi 100cm.
- Inwestycja nie wpływa negatywnie na środowisko
- Inwestycja nie jest zlokalizowana na terenach eksploatacji górniczej.
- Geotechnicznie na terenie panują proste warunki gruntowe.

- **OPIS STANU PROJEKTOWANEGO**

Na działce nr ew. 15/1 obręb 109 w Olsztynie projektuje się: przebudowę budynku CEIiK „bryła C" w Olsztynie. Na terenie działki planuje się głównie prace pielęgnacyjne i naprawcze stanu istniejącego.

Zagospodarowanie terenu, układ komunikacyjny.

Główne Wejście do budynku pozostaje w tym samym miejscu, w którym znajduje się obecnie, czyli od strony południowej. Przestrzeń wokół budynku zostanie uporządkowana, powstaną pochylnie dla osób niepełnosprawnych, chodniki dla pieszych zostaną wyposażone w nową nawierzchnię. Teren znajdujący się przed głównym wejściem nabierze charakteru niewielkiego miejskiego placu. Dodane zostaną elementy małej architektury – murki i ławki oraz nowe nasadzenia.

Istniejące od strony północnej garaże zostaną zamienione na pomieszczenia biurowe do których będzie prowadzić osobne wejście od strony północnej. Trzecie wejście do budynku znajduje się od strony dziedzińca.

Na terenie nie proponuje się miejsc parkingowych. W rejonie placu przed wejściem oraz wzdłuż budynku, po stronach wschodniej i zachodniej przewiduje się miejscowe nasadzenia zieleni niskiej i wysokiej w postaci krzewów i roślin płożących zimozielonych oraz miejscami drzew liściastych oraz ciągów zieleni izolacyjnej. Śmietnik zostanie umieszczony w budynku w jego północno – zachodnim narożniku – dojazd dla śmieciarki będzie zapewniony za pośrednictwem sąsiedniej działki drogowej.

Gospodarowanie zielenią i nasadzenia.

Na terenie kompleksu projektuje nasadzenia zieleni niskiej i wysokiej w postaci krzewów i roślin płożących zimozielonych oraz miejscami drzew liściastych - zgodnie z projektem zagospodarowania zieleni będącym oddzielnym opracowaniem

Nawierzchnie utwardzone

Wszystkie nawierzchnie na terenie działki inwestycji: plac przed wejściem do budynku oraz chodniki projektuje się wykonać jako utwardzone, rozbieralne, z kostki brukowej. Przewiduje się zastosować kolorystykę nawierzchni w odcieniach szarości.

Zaopatrzenie w media.

Zaopatrzenie w media pozostaje bez zmian. Budynek po remoncie korzystać będzie z tych samych przyłączy co obecnie. Nie przewiduje się przebudowy przyłączy.

Przeciwpożarowe zaopatrzenie wodne

Zgodnie z Rozporządzeniem MSWiA z dnia 16 czerwca 2003 roku w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz.U. nr 121/2003 poz.121) obiekt obsługiwany jest z istniejącego hydrantu sieci miejskiej

zlokalizowanych w rejonie ul. Ernesta Kosocińskiego oraz okolicznych ulic poza obszarem objętym opracowaniem. Lokalizacja hydrantów została wskazana na rysunku hydrantów

Miejsce gromadzenia odpadów stałych
W budynku przewidziano lokalizację pomieszczenia gromadzenia odpadów stałych. Znajduje się ono w północno – zachodnim narożniku budynku.
Śmietnik zaprojektowany został jako przystosowany do prowadzenia selektywnej zbiórki odpadów. Oświetlenie pomieszczenia uruchamiane przez czujkę ruchową.

Stojaki na rowery
W południowej części działki, na placu wejściowym projektuje się lokalizację stojaków na rowery.

Elementy małej architektury - ławki
Na terenie objętym opracowaniem, w obrębie strefy wejściowej zaprojektowano ławki systemowe wolnostojące w kolorystyce tożsamej z elewacją budynku z siedziskiem drewnianym litym zgodnie z rysunkiem Projektu Zagospodarowania Terenu.

Elementy małej architektury - murki
Zgodnie z rysunkami szczegółowymi na przedmiotowym terenie zlokalizowano murki oporowe i wykonane z bloczków cementowych łupanych typu Amer-Blok, na fundamentowaniu betonowym. Pomiędzy ławą, a ścianą należy wykonać przekładkę technologiczną z papy, zapobiegająca podciąganiu kapilarnemu. Murki zwieńczone czapą betonową kolor szary. Poręcze przy schodach i rampach stalowe, kolor RAL 7016.

Zgodność z Miejscowym Planem Zagospodarowania
Na przedmiotowym terenie nie obowiązuje Miejscowy Plan Zagospodarowania.

Zestawienie powierzchni i charakterystyczne parametry zagospodarowania terenu:

Powierzchnia działki 15/1: 2340,25 m²
Powierzchnia zabudowy: 1331,66m²
Powierzchnia biologicznie czynna: 360,08m²
Powierzchnia schodów, chodników i ramp: 648,51m²
Kubatura budynku: 10120,2m^3
Wysokość budynku zgodnie z § 6. WT (do górnej powierzchni najwyżej położonego stropu, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej): 14,27m

Dane o istniejących i przewidywanych cechach zagrożenia dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników.

Wpływ obiektu na środowisko przyrodnicze

Przyjęte w opracowaniu projektowym rozwiązania funkcjonalno – przestrzenne oraz techniczne we wszystkich projektach branżowych nie będzie miało negatywnego wpływu na środowisko przyrodnicze, zdrowie ludzi i inne obiekty budowlane. Nie przewiduje się, aby obiekt w trakcie użytkowania emitował szkodliwe gazy, pyły lub płyny. Nie planuje się, aby budynek w trakcie eksploatacji nie będzie emitował hałasu lub drgań i innych uciążliwych zakłóceń. Obiekt nie wpływa negatywnie na okoliczny drzewostan i inne elementy środowiska naturalnego.

Wszystkie zastosowane materiały powinny posiadać aktualne aprobaty techniczne i certyfikaty zgodności jednostek certyfikujących akredytowanych przy PCBC np. ITB i CNBOP

Sposób zaopatrzenia budynku w wodę – bez zmian. z miejskiej sieci wodociągowej.

Sposób odprowadzania ścieków bytowych – bez zmian .do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej

Sposób ogrzewania budynku – bez zmian

Informacje dotyczące higieny i zdrowia użytkowników

Użytkownikami obiektu są pracownicy obiektu oraz goście. Zgodnie z wymogami BHP dla tego rodzaju obiektu zapewniono stosowna ilość sanitariatów, szatnie i pomieszczenie socjalne.

Spełniony jest zatem wymóg zabezpieczenia potrzeb higieniczno-sanitarnych użytkowników

Informacje dotyczące bezpieczeństwa i zdrowia użytkowników

W zagospodarowaniu terenu nie występują elementy stwarzające zagrożenie ruchu pieszych.

- Teren płaski, bez barier terenowych.
- Zaprojektowane spadki na terenie nie przekraczają 3,3%.
- Nawierzchnie placu i chodników zaprojektowano z kostki brukowej.
- Na zagospodarowanym terenie zaprojektowano oświetlenie elektryczne.
- Zmiany wysokości niwelowane są skarpami ziemnymi. Wysokość zabezpieczeń pomiędzy różnicami terenu przekraczającymi 50cm została zabezpieczona balustradami lub murkami do wysokości 110cm. Wszelkie spadki ciągów komunikacyjnych pieszych wynoszą maksymalnie 6% (podłużne), 2% (poprzeczne).

- Usuwanie odpadów z miejsca gromadzenia odpadów stałych przez właściwe przedsiębiorstwo odpowiedzialne w rejonie.
- Rozwiązania projektowe zapewniają możliwość utrzymania właściwego stanu technicznego obiektu. Nie stosuje się rozwiązań z zakresu budownictwa ogólnego oraz instalacji elektroenergetycznych, które nie są w zgodzie z obowiązującymi przepisami prawa i zasadami wiedzy technicznej. Do obowiązku użytkownika i zarządcy obiektów należy utrzymanie właściwego stanu technicznego obiektu, po przekazaniu go do użytkowania, przeprowadzanie odpowiednich przeglądów, ocen oraz bieżących remontów, wymaganych przez prawo. Ponadto do obowiązków zarządcy należy prowadzenie Książki obiektu budowlanego, zgodnie z wytycznymi określonymi przez prawo.

Warunki bezpieczeństwa i ochrony zdrowia osób przebywających na terenie budowy

Warunki bezpieczeństwa i ochrony zdrowia osób przebywających na terenie budowy zostały opisane w części opracowania poświęconej „Informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia" – wytycznych do Planu BIOZ.

- **Oddziaływanie inwestycji, ochrona interesów osób trzecich:**

Zgodnie z art. 3 pkt 20 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane -Dz. U. z 2013 r., poz. 1409 z późn. zmianami obszar oddziaływania obiektu mieści się w całości na działkach, na których został zaprojektowany:

- Planowana inwestycja nie narusza zasad usytuowania obiektów na działkach budowlanych, w rozumieniu przepisów rozporządzenia MI w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Nie naruszono również przepisów związanych ochroną przeciwpożarową obiektów oraz z lokalizacją obiektów w odniesieniu do dróg publicznych.

- Projektowana inwestycja nie narusza występujących w obszarze obiektu uzasadnionych interesów osób trzecich. Projektowana przebudowa obiektu wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną nie pozbawiają osób trzecich:

- dostępu do dróg publicznych,
- dostępu do miejskich wodociągów,
- dostępu do miejskiej kanalizacji ogólnospławnej lub rozdzielczej,
- dostępu do punktów odbioru energii elektrycznej i cieplnej,
- dopływu światła do pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi znajdujących się na działkach sąsiednich oraz umożliwia dalszą optymalną i prawidłową zabudowę tych działek,

- dostępu do łączności radiowej, telewizyjnej oraz telefonicznej,

- Rozwiązania techniczne w obiekcie zostały zaprojektowane w sposób:
  - chroniący interesy osób trzecich przed nadmiernym hałasem wydobywającym się z wewnątrz budynku podczas prawidłowego użytkowania,
  - obiekty nie generujące uciążliwych dla osób trzecich wibracji,
  - obiekty nie generujące uciążliwych dla osób trzecich zakłóceń elektrycznych,
  - obiekty nie generujące uciążliwego dla osób trzecich promieniowania,
  - zastosowane rozwiązania techniczne ograniczają zanieczyszczenie powietrza do stopnia nie uciążliwego dla osób trzecich,
  - zastosowane rozwiązania techniczne ograniczają zanieczyszczenie wody i gleby do nie uciążliwego dla osób trzecich.

Opracował:
mgr inż.arch. Radosław Guzowski
nr upr. 44/01/OL
Sprawdził:
mgr inż.arch. Katarzyna Białek
nr upr. WA-224/01

- **CZĘŚĆ RYSUNKOWA – ZAGOSPODAROWANIE TERENU – SPIS RYSUNKÓW**

NR RYS.	NAZWA RYSUNKU	SKALA
Z-01	PLAN ZAGOSPODAROWANIA TERENU	1:500