

OPIS TECHNICZNY PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

NAZWA ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO	ROZBUDOWA, PRZEBUDOWA i ZMIANA SPOSOBU UŻYTKOWANIA BUDYNKU USŁUGOWO - HANDLOWEGO NA BUDYNEK EDUKACYJNO SZKOLENIOWY "URBAN LAB"
KATEGORIA OBIEKTU	IX
INWESTOR	
INWESTOR/NAZWA	MIASTO ZIELONA GÓRA
ADRES KORESPONDENCYJNY	ul. Podgórna 22, 65-213 Zielona Góra
ADRES INWESTYCYJNY	
MIEJSCOWOŚĆ	ZIELONA GÓRA
ULICA	ul. Plac Jana Matejki 2B
NR DZIAŁKI / DZIAŁEK	204/8, 204/7, 204/6, 345
OBREB EWIDENCYJNY	086201_1.0018
JEDNOSTKA EWID.	086201_1 miasto Zielona Góra

1. PRZEDMIOT ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO.

Przedmiotem opracowania jest projekt inwestycji polegającej na przebudowie, rozbudowie oraz zmianie sposobu użytkowania istniejącego budynku handlowo – usługowego, na budynek edukacyjno – szkoleniowy URBAN LAB. Obiekt docelowo wyposażony będzie w przyłącza i instalacje doziemne:

- przyłącze wody – istniejącej zasilanie w wodę z sieci miejskiej – przyłącze istniejące, planowane do wymiany
 - przyłącze kanalizacji sanitarnej – przyłącze istniejącej, odprowadzenie kanalizacji ogólnospławnej
 - przyłącze energetyczne - istniejące złącze (WLZ) - planowane do zwiększenia mocy do 55kW
 - przyłącze gazowe, istniejące
 - wody deszczowe odprowadzone powierzchniowo na teren własny oraz częściowo do kanalizacji deszczowej
- Budynek pod względem formy i gabarytów nawiązuje do zabudowy istniejącej - harmonijnie wpisując się w otaczające zagospodarowanie uwzględniając położenie terenu i jego otoczenie w kolorystyce elewacji ciepłych pasteli. Projektowana architektura budynku nawiązuje pod względem formy i gabarytów do cech lokalnego krajobrazu i nawiązuje do harmonijnego wkomponowania nowych elementów w otoczenia uwzględniając ukształtowanie i położenie oraz widoczność.

Projektowane zamierzenie z uwagi zachowaną dbałość o różnorodność biologiczną oraz na połączenie z bezpośrednim ścisłym centrum miasta i Placem Teatralnym oraz otwarciem terenów zielonych na obszary istniejące wkomponuje istniejące zabudowania w tym przyrodę i zieleń wysoką w tkankę miejską.

2. PODSTAWA OPRACOWANIA.

- zlecenie inwestora i wizje lokalne w terenie
- uchwała NR XXVIII.285.2016 z dnia 09.02.2016
- mapa sytuacyjno – wysokościowa
- obowiązujące normy i przepisy

3. ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- Obiekt zlokalizowany w ścisłej zabudowie zwartej miasta Zielona Góra, przy Placy Matejki
- Działki w chwili obecnej zabudowane są budynkiem pełniącym w ostatnich latach funkcje obiektu handlowo – usługowego, stanowiącego jedną całość, składającego się z budynku pierwotnego oraz części dobudowywanych
- Teren jest częściowo utwardzony brukiem betonowym (kostka trylinka) oraz powierzchniami betonowymi
- Teren jest ogrodzony
- Działka o wymiarach jak w rys. „PZT” zlokalizowana jest w terenie płaskim ze zmiennymi rzędnymi wysokościowymi w granicach do 0.50m.
- Na działce występują elementy infrastruktury podziemnej (instalacje) w stanie częściowo czynnym wg opisu przyłączy j.w.

- Na działce występuje zieleń wysoka, do pozostawienia bez zmian
- **Stan obecny zagospodarowania terenu został opisany dokumentacji fotograficznej na końcu opracowania**

4. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE TERENU

Niniejsze opracowanie obejmuje w ramach inwestycji

- Rozbiórkę całkowitą wszystkich nawierzchni utwardzonych na terenie działek
- Rozbiórkę schodów wejściowych i podjazdu dla niepełnosprawnych od strony północnej
- Rozbiórkę ścian i fundamentów części przybudowywanej (osie 4-6) - patrz inwentaryzacja
- Zachowanie ścian konstrukcyjnych w osiach C,D,E
- Przebudowę obiektu w zakresie nowych ścian osłonowych w części rozbieranej (pustostany wyłączone częściowo z użytkowania)
- Wykonanie nowego zespołu wejściowego (schody) od strony północnej
- Wykonanie schodów komunikacyjnych od strony ogrodu i placu teatralnego
- Utwardzenie ścieżek dostępowych z płyt betonowych 50x50 od schodów do budynku
- Wymiana przyłączy wody i kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej
- Wymiana przyłącza linii WLZ
- Zwiększenie terenów zielonych w postaci nasadzeń trawy niskiej oraz kwietników
- Wyposażenie obiektu w elementy małej architektury
- Budowa osłony gromadzenia odpadów (1.5m x 1.0m)
- Oczyszczenie i udrożnienie kanalizacji deszczowej i sanitarnej wraz z ewentualną wymianą studni i odcinków niedrożnych

5. URZĄDZENIA BUDOWLANE ZWIĄZANE ZWIĄZANE Z OBIEKTAMI BUDOWLANYMI.

Nie projektuje się urządzeń budowlanych w zagospodarowaniu terenu związanych z projektowaną inwestycją.

6. SPOSÓB ODPROWADZENIA LUB PODCZYSZCZANIA ŚCIEKÓW.

Projektuje się odprowadzenie ścieków bytowych w sposób istniejący do kanalizacji ogólnospławnej poprzez układ istniejących studni kanalizacyjnych.

7. BILANS TERENU

1	ISTNIEJĄCE PARAMETRY TERENU		
	POWIERZCHNIE DZIAŁEK	1140m ²	100%
	POWIERZCHNIA ZABUDOWY	452.12m ²	39,66%
	POWIERZCHNIA TERENÓW UTWARDZONYCH	337.50m ²	29,61%
	POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNA	350.38m ²	30,74%
2	POWIERZCHNIE PROJEKTOWANE		
	POWIERZCHNIE DZIAŁEK	1140m ²	100%
	POWIERZCHNIA DZIAŁKI 204/6	517m ²	
	POWIERZCHNIA DZIAŁKI 204/7	146m ²	
	POWIERZCHNIA DZIAŁKI 204/7	477m ²	
	POWIERZCHNIA ZABUDOWY	422.68m ²	37,08%
	POWIERZCHNIA ZABUDOWY BUDYNKU PIERWOTNEGO	278.15m ²	
	POWIERZCHNIA ZABUDOWY BUDYNKU PRZEBUDOWYWANEGO	144.53m ²	
	POWIERZCHNIA TERENÓW UTWARDZONYCH	281.70m ²	24,71%
	POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNA	435.62m ²	38,21%

8. UKŁAD KOMUNIKACYJNY.

- Dojazdu do obiektu , istniejący bez zmian , poprzez przejście bramowe w budynku od strony Placy Matejki.
- Dojście do budynku
 - a) Istniejące , poprzez przejście bramowe w budynku od strony Placy Matejki.
 - b) Projektowane od strony Placu Teatralnego - od strony budynku Plac Matejki 3 gdzie projektuje się furtkę
 - c) Projektowane od strony Placy Teatralnego – w miejscu projektowanych schodów terenowych z bramą zamykaną
- W zakresie inwestycji jest również wykonanie placu utwardzonego oraz chodników dostępowych od strony ogrodu i dojścia od schodów terenowych

9. DOSTĘP DO DROGI PUBLICZNEJ.

Działka posiada istniejący dostęp do drogi publicznej - ul. Plac Matejki poprzez działkę 204/4 oraz projektowanym zejściem na działkę 345.

10. DOSTĘP DO OBIEKTU DLA OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH

Projektuje się zapewnienie dostępu do obiektu dla osób niepełnosprawnych bezpośrednio z poziomu terenu od strony północnej. Dojście do obiektu bez barier architektonicznych, zapewnione jest przez terenu utwardzone projektowane na terenie inwestycji z bezpośrednim dojściem do działki projektowanym zejściem od strony Placu Teatralnego.

11. PARAMETRY TECHNICZNE SIECI I URZADZEŃ UZBROJENIA TERENU.

a) PRZYŁĄCZE WODY

- budynek posiada przyłącze wraz z zestawem wodomierzowym w pomieszczeniu piwnicy (pom. 0.5) z zasilaniem budynku z sieci miejskiej
- projektowane zapotrzebowanie to do 0,75m³/dobę
- projektuje się wymianę istniejącego przyłącza wody z uwagi na jego zły stan techniczny na przyłącze DN 40 x 3.0 PE, l = 16m
- ewentualna wymiany przyłączą wg odrębnego opracowania

b) PRZYŁĄCZE KANALIZACJI SANITARNEJ

- Projektuje się przyłącze kanalizacyjne do sieci kanalizacji ogólnospławnej znajdującej się przy budynku
- Ilość projektowanych ścieków zrzucanych do szamba : do 0.71m³/dobę
- Zakłada się ze układ kanalizacji ogólnospławnej w części będzie do wymiany po przeprowadzeniu inspekcji i stwierdzeniu istniejącego stanu technicznego

c) PRZYŁĄCZE ENERGETYCZNE

- Przyłącze energetyczne bez zmian
- Zakłada się zwiększenie mocy w obiekcie do 55kW (obecnie 40kW)

d) ODPROWADZENIE WÓD OPADOWYCH

- Projektuje się zachowania istniejącego sposobu odprowadzenia wód deszczowych do kanalizacji deszczowej z wymianą odcinków przyłączy pomiędzy budynkami a studniami

e) ZRÓDŁO CIEPŁA

Projektuje się zachowania istniejącego źródła ciepła w postaci przyłączą gazowego i całkowitej kompleksowej wymiany kotłowni gazowej z docelowym zasilaniem kotłem o mocy 60kW.

12. UKSZTAŁTOWANIE TERENU I UKŁAD ZIELENI.

- Projektowane ukształtowanie terenu nie przewiduje znaczących zmian w rzędnych w stosunku do rzędnych istniejących a projektowany teren wokół budynku nie stanowi istotnych zmian w stosunku do terenu istniejącego.
- Ideą projektu terenu jest stworzenie przestrzeni publicznej zachowującej funkcje przyrodnicze z uwzględnieniem aspektu równości i dostępności poprzez realizację schodów dostępowych z poziomu terenu Placu Teatralnego oraz otwarciem obecnie zamkniętego ogrodu na teren publiczny
- Nie projektuje się zieleni wysokiej a projektowane tereny biologicznie czynne stanowiąc będą powierzchnie

trawiaste – wg bilansu terenu

- Odległości realizowanych budynków od istniejącej zieleni wysokiej dają gwarancję zachowanie istniejących drzew i krzewów w całym cyklu projektowym, poprawa warunków ich wzrostu, w tym poprzez stosowanie standardów ochrony zieleni (w tym właściwą organizację prac budowlanych)
- Główna idea projektu jest zwiększenie terenów biologicznie czynnych (o ponad 30% od powierzchni istniejącej) a jednocześnie zmniejszenie terenów utwardzonych i nieprzepuszczalnych (o prawie 26% od powierzchni istniejącej)

13. UNIESZKODLIWIANIE ODPADÓW.

Zakłada się krótkotrwale gromadzenie odpadów z bezpośrednią utylizacją w miejscu wyznaczonym dla wspólnoty Matejki 2b (poza terenem inwestycji).

14. OGRODZENIE DZIAŁKI.

- Nie projektuje się nowego ogrodzenia inwestycji.
- Projektuje się uzupełnienie, oczyszczenie i impregnację istniejącego ogrodzenia ceglanego wraz wymianą zaślepieniem jednej bramy wjazdowej (przęsło pomiędzy drzewami) oraz wstawieniem dodatkowej bramy (ogrodzenie kute) na wąskości podesty schodów
- Projektuje się pozostawienie ogrodzenia betonowego od strony działki 202/24 z docelowym przeznaczeniem na tworzenie na nim grafiki URBAN LAB z elementów naturalnych.
- Projektuje się odwrócenie i naprawę słupków ceglanych ogrodzenia od strony działki 202/24 z wymianą bramy wjazdowej na ogrodzenie kute
- Planuje się wykonanie ogrodzenia od strony MATEJKI 3 wraz z furtką wejściową 120cm

15. WARUNKI GRUNTOWO- WODNE.

- Na podstawie oględzin oraz badań geologicznych i opinii geotechnicznej a także odkrywek: nasypy niekontrolowane do poziomu ok. 1m pod poziomem istniejącego terenu oraz gliny piaszczyste IL=0.1
- Stwierdza się I kategoria geotechniczna oraz proste warunki geotechniczne
- Planuje się ziemię z zebranego humusu pozostawić na działce (odłożyć) w celu wykorzystania do rekultywacji terenu pod zielenią, trawniki i krzewy

16. TEREN SZKÓD GÓRNICZYCH.

Działka i zamierzenie projektowe nie znajdują się w granicach terenu górniczego.

17. OCHRONA KONSERWATORA ZABYTKÓW.

- Działka nie jest wpisana do rejestru zabytków ani do gminnej ewidencji zabytków
- Zamierzenie budowlane zlokalizowane na terenie objętym ochroną konserwatorską a budynku ujęte są w gminnej ewidencji zabytków i położone na terenie otoczenia miasta wpisanego do rej. zabytków pod nr 75
- Na działce i jej najbliższym otoczeniu brak jest stanowisk archeologicznych
- W przypadku ujawnienia w trakcie prac przedmiotu o cechach zabytku, prowadzący roboty budowlane lub inwestor zobowiązany jest niezwłocznie powiadomić Miejskiego Konserwatora Zabytków.

18. OGRANICZENIA I ZAKAZY WYNIKAJĄCE Z PLANU MIEJSCOWEGO.

Plan miejscowy za wyjątkiem zachowania przejścia bramowego w budynku, nie nakłada istotnych zakazów.

19. WPŁYW INWESTYCJI NA ŚRODOWISKO I OBSZAR SASIADUJĄCY.

Projektowana inwestycja z uwagi na jej charakter nie będzie stwarzać zagrożenia dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników.

20. DOSTĘP DLA OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH

Obecnie obiekt nie posiada dostępu dla osób niepełnosprawnych spełniającego wymagania warunków technicznych. Projektowane zamierzenie projektowe zapewniają dostęp dla osób niepełnosprawnych do budynku bezpośrednio z

poziomu terenu w części nowobudowanej a sam dojazd i dojście na teren przedmiotowych działek inwestycji bezpośrednio przejściem bramowym lub projektowanym wejściem z furtką od strony adresu Plac Matejki 3.

21. OBSZAR ODDZIAŁYWANIA INWESTYCJI.

Na podstawie art. 3, pkt. 20 Ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo Budowlane (Dz. U. 2013, poz.1409 – tekst jednolity z późniejszymi zmianami), oraz art. 36, pkt.1 Rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz U z 2002r nr 75) stwierdzono, iż obszar oddziaływania inwestycji obejmuje:

- działkę własną nr 204/8, 204/7, 204/6
- z uwagi na projektowany zbiornik na nieczystości ciekłe – nie dotyczy
- z uwagi na ujęcie własne (studnia) projektowana do remontu - nie dotyczy
- zapewnienie dostępu do drogi publicznej innym właścicielom nieruchomości –bez zmian i utrudnień
- zapewnienie możliwości korzystania z infrastruktury technicznej innym właścicielom nieruchomości – bez zmian i utrudnień, zgodnie z warunkami zarządców sieci
- zapewnienie dostępu do światła dziennego innym właścicielom nieruchomości - brak zacielenia działki z uwag na spełnione odległości

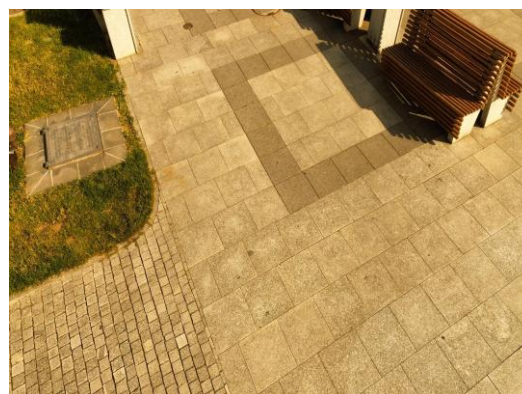
22. WARUNKI OCHRONY PRZECIWPOŻAROWEJ W ZAKRESIE ZAGOSPODAROWANIA TERENU.

- a) Drogi pożarowe:
- dojazd pożarowy do działki - od strony ul. Placu Matejki oraz Placu Teatralnego
 - szerokość istniejącej drogi pożarowej: 5m
- b) Przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę:
- hydranty sieci wodociągowej w infrastrukturze drogowej - miejscowości Zielona Góra (Plac Matejki oraz Plac Teatralny)
 - odległości do najbliższego hydrantu ok. 75m
 - wymagane ciśnienie wody pożarowej: min. 3MPa
- c) Kategoria obiektu:
- ZLIII - Budynek usługowy (parter, piętro i poddasze)
 - PM – pomieszczenia piwnicy (nie projektowane jako użytkowe), gęstość obciążenia ogniowego poniżej 500MJ/m²
- d) Pozostałe materiały powinny spełniać wymagania materiałów dla kategorii NRO.

23. TEREN UTWARDZONY



Projektuje się tereny utwardzone w postaci płyt betonowych 50cmx50 cm -



analogiczny materiał jak na Placu Teatralnym.

FOT_1 - PROJEKTOWANE NAWIERZCHNI FOT_2 - PRZYKŁADOWE UTWARDZENIE PRZY PLACU

24. SCHODY WEJSCIOWE OD PLACU TEATRALNEGO

Projektuje się schody terenowe, komunikacyjne od Placu Teatralnego realizowane jako:

- Stopnie z płyty granitowych promieniowanych o szerokości stopnia 30cm i wysokości 15cm
- Balustrady boczne, murki oporowe o wysokości 1m na niezależnych fundamentach, murowane z cegły pełnej na szerokość 38cm zamykane z góry płytą granitową
- Schody o szerokości całkowitej 5m i szerokości przejścia 4.20m

25. MAŁA ARCHITEKTURA

1	<p>ŁAWKI</p> <p>a) Projektuje się 4 sztuki ławek pojedynczych z oparciem o długości 180cm, na podestach betonowych</p> <p>b) Drewno egzotyczne IROKO olejowane z barwnikiem</p> <p>c) Ławki wzorowane na ławkach z Placu Teatralnego</p>	
2	<p>KOSZ NA SMIECI</p> <p>a) Projektuje się 3 kosz3 na smieci montowane w przy ławkach i stołach piknikowych o wymiarze 32cmx32cmx95cm</p> <p>b) Stal cynkowana ogniowo</p> <p>c) Drewno egzotyczne IROKO olejowane</p>	

Tomasz Raszczuk
Krzysztof Raszczuk



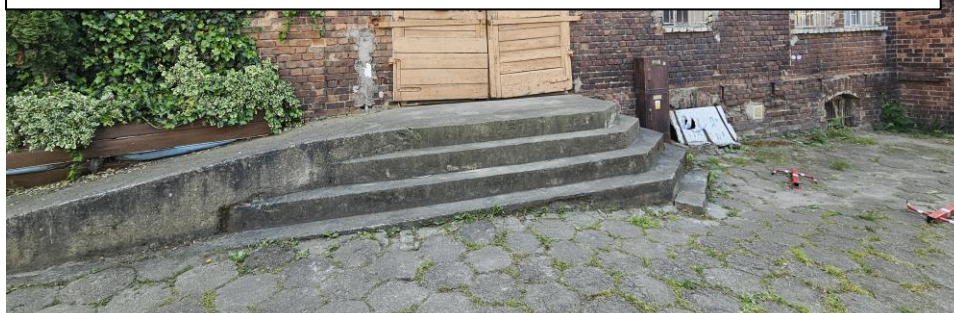
26. DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA STANU ISTNIEJACEGI



FOT_3 - WIDOK NA PLAC WJAZDOWY (obecny parking) oraz miejsce projektowanego wejścia (furtki) z Placu Teatralnego



FOT_4 - WIDOK CZESC OGRODOWĄ wraz z budynkiem sąsiednim





FOT_6 - WIDOK NA ZIELEŃ WYSOKĄ ORAZ STAN MUROU OGRODZENIOWEGO OD STRONY ZACHODNIEJ



FOT_7 - WIDOK STRONY TYLNEJ OBIEKTU W MIEJSCU ZABUDOWAŃ SASIEDNICH



FOT_8 - WIDOK NA ISTNIEJĄCY OBIEKT OD STRONY PLACU TEATRALNEGO



FOT_9 - WIDOK NA STAN ISTNIEJĄCY OD PODWÓRZA ORAZ UTWARDZENIA TERENU



FOT_10 - STAN TECHICZNY OGRODZENIA OD STRONY PÓŁNOCNO - ZACHODNIEJ



FOT_11 - UTWARDZENIA ISTNIEJĄCE OD STRONY PÓŁNOCNO - ZACHODNIEJ



FOT_12 - WIDOK OD STRONY PÓŁNOCNO - ZACHODNIEJ ORAZ MIEJSCE PROJEKTOWANE WYJSCIA NA PLAC TEATRALNY



FOT_13 - OGRODZENIE PODWÓRZA (OGRODU) OD STRONY POŁUDNIOWO – ZACHODNIEJ



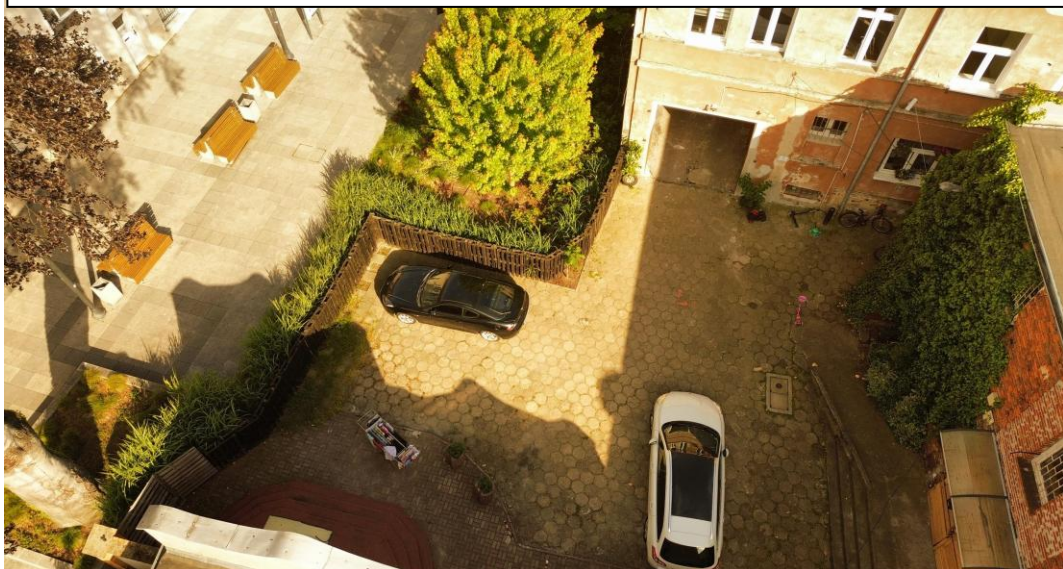
FOT_14 - OGRODZENIE PODWÓRZA (OGRODU) OD STRONY POŁUDNIOWO – ZACHODNIEJ - ogrodzenie betonowe i ceglane



FOT_15 - OGRODZENIE PODWÓRZA (OGRODU) OD STRONY ZACHODNIEJ - ogrodzenie ceglane



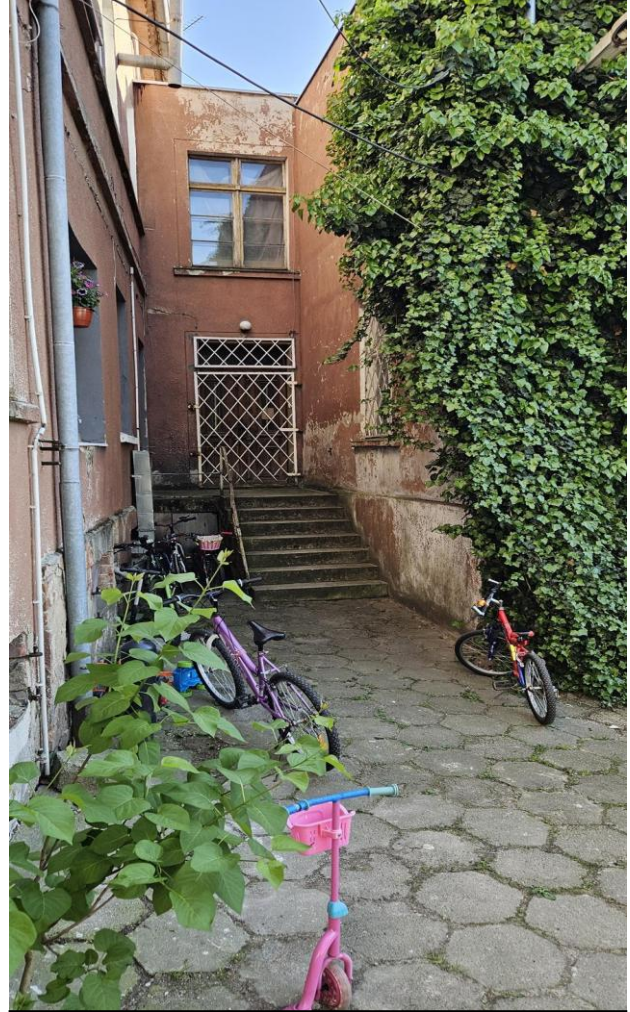
FOT_16 - OGRODZENIE PODWÓRZA (OGRODU) OD POUJNOWEJ



FOT_17 - WIDOK NA PODWÓRZE WJAZDOWE



FOT_18 - BUDYNEK SASIEDNI - POZA ZAKRESEM OPRACOWANIA



FOT_19 - WEJSCIE DO BUDYNKU PRZY OSI „1”

