

SPIS TREŚCI

strony

I. CZĘŚĆ OPISOWA (str. 1 - 8)

1.	PRZEDMIOT ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO	2
2.	ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI	2
2.1	ZABUDOWA I URZĄDZENIA BUDOWLANE	2
2.2	UKŁAD KOMUNIKACYJNY	2
2.3	SIECI I URZĄDZENIA UZBROJENIA TERENU	2
2.4	OBIEKTY PRZEWIDZIANE DO ROZBIÓRKI	3
3.	PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE TERENU	3
3.1	URZĄDZENIA BUDOWLANE ZWIĄZANE Z OBIEKTAMI BUDOWLANymi	3
3.2	SPOSÓB ODPROWADZANIA LUB OCZYSZCZANIA ŚCIEKÓW	3
3.3	UKŁAD KOMUNIKACYJNY	3
3.4	SPOSÓB DOSTĘPU DO DROGI PUBLICZNEJ	3
3.5	PARAMETRY TECHNICZNE SIECI I URZĄDZEŃ UZBROJENIA TERENU	3
3.6	UKSZTAŁTOWANIE TERENU I UKŁAD ZIELENI	4
4.	ZESTAWIENIE POWIERZCHNI	4
5.	INFORMACJE I DANE	4
5.1	WYMAGANIA MIEJSCOWEGO PLANU	4
5.2	WYMAGANIA W ZAKRESIE OCHRONY ZABYTEKÓW	6
5.3	WPŁYW EKSPLOATACJI GÓRNICZEJ	6
5.4	INFORMACJA O ISTNIEJĄCYCH I PRZEWIDYWANYCH ZAGROŻENIACH DLA ŚRODOWISKA ORAZ HIGIENY I ZDROWIA UŻYTKOWNIKÓW	6
6.	WARUNKI OCHRONY PRZECIWPOŻAROWEJ	7
7.	INNE DANE WYNIKAJĄCE ZE SPECYFIKI, CHARAKTERU I STOPNIA SKOMPLIKOWANIA OBIEKTU BUDOWLANEGO	8
8.	OBSZAR ODDZIAŁYWANIA OBIEKTU	8

II. CZĘŚĆ RYSUNKOWA (str. 9-11)

	Mapa do celów projektowych	9
1T.	PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU	10
2T.	LOKALIZACJA HYDRANTÓW	11

OPIS TECHNICZNY

1. PRZEDMIOT ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO

Przedmiotem inwestycji jest przebudowa i rozbudowa istniejącego budynku usługowego kliniki Silesia wraz z zagospodarowaniem terenu. Istniejący budynek pełni funkcję obiektu opieki zdrowotnej, świadczącego całodobowe usługi medyczne.

Rozbudowa obejmuje budowę czterokondygnacyjnej części w miejscu istniejącego, parterowego budynku przewidzianego do rozbiórki. Nowa część zostanie funkcjonalnie zintegrowana z istniejącym budynkiem poprzez włączenie w obecny układ komunikacji. W ramach przebudowy przewiduje się powiększenie otworów okiennych w celu umożliwienia tego połączenia, rozbiórkę parterowej części obiektu oraz wykonanie nowych schodów wejściowych do kliniki.

W nowym obiekcie znajdą się magazyny (parter), poradnie medyczne (1p.), gabinety konsultacyjne (2p.) oraz pokoje chorych (3p.), jako rozwinięcie funkcji istniejących odpowiednio na każdej kondygnacji kliniki.

Teren Inwestycji obejmuje działki 1264 i 1265, na których znajduje się budynek (teren 2U w mpzp) oraz działkę 1257 (teren 2MW/U w mpzp), na której zlokalizowano dodatkowe miejsca postojowe.

2. ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI

2.1 ZABUDOWA I URZĄDZENIA BUDOWLANE

Teren inwestycji znajduje się w południowo - zachodniej części Opola. Na działkach 1264 i 1265 znajduje się istniejący czterokondygnacyjny budynek kliniki Silesia. Istniejące zagospodarowanie terenu obejmuje drogę wewnętrzną, dojścia, miejsca postojowe oraz tereny zielone. Od strony zachodniej zlokalizowano - na terenie ogrodzonym - agregat prądotwórczy. Na działce 1257 znajduje się istniejący budynek garażowo - gospodarczy, tereny utwardzone i tereny zielone.

2.2 UKŁAD KOMUNIKACYJNY

Teren inwestycji posiada trzy istniejące zjazdy z ul. Biosa (dwa dla działek 1264 i 1265, jeden dla działki 1257). W obrębie działek 1264 i 1265 znajduje się istniejąca droga wewnętrzna, zapewniająca dostęp do miejsc postojowych wyznaczonych na terenie działki.

2.3 SIECI I URZĄDZENIA UZBROJENIA TERENU

Na terenie działek występują istniejące sieci i przyłącza: przyłącze wodociągowe, przyłącze kanalizacji sanitarnej, przyłącze kanalizacji deszczowej, przyłącze do sieci ciepłowniczej i przyłącze elektroenergetyczne.

2.4 OBIEKTY PRZEWIDZIANE DO ROZBIÓRKI

W trakcie prac budowlanych przewiduje się rozbiórkę istniejącej, parterowej części obiektu, w miejscu której planowana jest rozbudowa.

3. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE TERENU

3.1 URZĄDZENIA BUDOWLANE ZWIĄZANE Z OBIEKTAMI BUDOWLANYMI

Budynek posiada istniejące przyłącza wody, kanalizacji, kanalizacji deszczowej oraz elektroenergetyczne. Jest podłączony do istniejącej sieci ciepłowniczej. Projekt nie wprowadza w tym zakresie zmian.

3.2 SPOSÓB ODPROWADZANIA LUB OCZYSZCZANIA ŚCIEKÓW

Ścieki są i będą odprowadzane do miejskiej oczyszczalni ścieków poprzez zbiorczą kanalizację sanitarną (istniejące przyłącze).

Wody opadowe i roztopowe są i będą w dalszym ciągu odprowadzane do miejskiej kanalizacji deszczowej (istniejące przyłącze).

Projekt nie wprowadza w tym zakresie zmian.

3.3 UKŁAD KOMUNIKACYJNY

Działki 1264 i 1265 posiadają dwa istniejące zjazdy z ul. Biosa. W związku z realizacją schodów wejściowych do istniejącej części kliniki - likwiduje się 4 mp. bezpośrednio przed wejściem do budynku. Istniejąca droga wewnętrzna zapewnia dostęp do istniejących w terenie miejsc postojowych, jest ich 27.

Działka 1257 posiada istniejący zjazd z ul. Biosa. Zlokalizowano tutaj 13mp na istniejącym terenie utwardzonym. Dodatkowe 3 miejsca postojowe w istniejącym budynku gospodarczo - garażowym nie zostały ujęte w bilansie.

Łącznie na terenie inwestycji przewidziano 40 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w tym 2 dla osób z niepełnosprawnościami (zgodnie z wymogami mpzp). Przeszklenia w budynku to nieotwierane witryny.

3.4 SPOSÓB DOSTĘPU DO DROGI PUBLICZNEJ

Teren inwestycji znajduje się przy drodze publicznej – ul. Biosa (3KDD w mpzp). Posiada trzy istniejące zjazdy z ul. Biosa. Projekt nie wprowadza zmian w tym zakresie.

3.5 PARAMETRY TECHNICZNE SIECI I URZĄDZEŃ UZBROJENIA TERENU

Na terenie działki występują istniejące sieci i przyłącza:

- przyłącze wodociągowe
- przyłącze kanalizacji sanitarnej
- przyłącze kanalizacji deszczowej
- przyłącze do sieci ciepłowniczej
- przyłącze elektroenergetyczne.

Projektowana rozbudowa obiektu nie koliduje z istniejącymi w terenie instalacjami i urządzeniami uzbrojenia terenu.

3.6 UKSZTAŁTOWANIE TERENU I UKŁAD ZIELENI

Teren działki w zakresie opracowania – poza obszarem zabudowanym i utwardzonym – zostanie w całości zagospodarowany. Przewiduje się tu zieleń urządzonej oraz zachowanie wysokich drzew nie kolidujących z projektowaną zabudową (działka 1257).

4. ZESTAWIENIE POWIERZCHNI

Zestawienie opracowano odrębnie dla każdego z terenów: 2U (działki 1264 i 1265) oraz 2MW/U (działka 1257).

4.1 Teren 2MW/U - działka 1257

	pow. w m ²	%
4.1.1 Powierzchnia działki 1257	964,0	100
4.1.2 Powierzchnia zabudowy budynku gosp.	73,03	7,6
4.1.3 Powierzchnie utwardzone	793,96	82,3
4.1.4 Powierzchnia biologicznie czynna	97,01	10,1

4.2 Teren 2U - działki 1264 i 1265

	pow. w m ²	%
4.2.1 Powierzchnia działek 1264 i 1265	2 134,0	100
4.2.2 Powierzchnia zabudowy budynku - obecnie	852,0	
- po rozbudowie	898,5	42,1
4.3 Powierzchnie utwardzone, w tym:	843,5	39,5
- drogi wewnętrzne	420,2	
- strefa wejściowa zadaszona	83,6	
- miejsca postojowe kratka drogowa polietylenowa - 12% *	17,04	
- miejsca postojowe utwardzone	227,13	
- plac wejściowy i chodniki	95,53	
4.4 Powierzchnia biologicznie czynna, w tym:	467,0	21,8
- zieleń urządzonej	267,04	
- miejsca postojowe kratka drogowa polietylenowa - 88% *	124,96	
- dach zielony (50% powierzchni)	75,0	

* pow. biologicznie czynna 88% - aprobatą techniczną
miejsca postojowe - kratka drogowa polietylenowa - zajmują powierzchnię 142 m²

5. INFORMACJE I DANE

5.1 WYMAGANIA MIEJSCOWEGO PLANU

Teren opracowania znajduje się na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego "Szczepanowice I" w Opolu (Uchwała nr XLIX/1022/17 Rady Miasta Opola z dnia 26 października 2017r.). Działki 1264 i 1265 to teren oznaczony symbolem 2U – usługi opieki zdrowotnej, usługi z zakresu obsługi ludności i przedsiębiorstw.

Działka 1257 - teren oznaczony symbolem 2MN/U - usługi opieki zdrowotnej (jedno z podstawowych przeznaczeń terenu).
Istniejący budynek usługowy jest obiektem opieki zdrowotnej.

Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla terenu 2U (działki 1264 i 1265).

	projekt	miejscowy plan
wskaźnik intensywności zabudowy	1,67	0,4 - 2,4
procent zabudowy pow. działki	42,1%	max. 60%
pow. biologicznie czynna	21,8%	min. 20%
liczba kondygnacji nadziemnych	4	do 4
maksymalna wysokość zabudowy	15,3m	do 17 m
miejsca postojowe	27	15mp/1000m2 pow. użytkowej usług
nieprzekraczalna linia zabudowy	zachowana	

Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla terenu 2MW/U (działka 1257).

	projekt	miejscowy plan
procent zabudowy pow. działki	7,6%	max. 50%
pow. biologicznie czynna	10,1%	min. 10%
liczba kondygnacji nadziemnych	1	do 2
maksymalna wysokość zabudowy	3,8m	do 14 m
miejsca postojowe	13	15mp/1000m2 pow. użytkowej usług

- 5.1.1 Sposób wyliczenia wskaźnika intensywności zabudowy (teren 2U)
Zgodnie z definicją j zawartą w art. 15 ust. 2 pkt 6 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 (Dz. U. nr 80 poz. 717), obliczono sumę powierzchni wszystkich kondygnacji, mierzonych po obrysie zewnętrznym ścian budynku:

- piwnica	106,1 m ²
- parter	898,5 m ²
- piętro 1	918,3 m ²
- piętro 2	918,3 m ²
- piętro 3	716,4 m ²
RAZEM	3 557,6 m ²

Stosunek obliczonej powyżej sumy do powierzchni działki:
 $3\,557,6 / 2\,134\,m^2 = 1,67$

- 5.1.2 Sposób wyliczenia wskaźnika miejsc postojowych
Zgodnie z definicją zawartą w mpzp, obliczono sumę powierzchni użytkowej dla budynku (szczegółowe zestawienie w opisie technicznym projektu architektoniczno - budowlanego):
- łącznie pow. użytkowa - 2 639,3 m²
Wskaźnik: min. 15 mp na 1000 m² = **39,6 = 40 m.p.**

Miejsca postojowe dla przedmiotowej inwestycji zostały zbilansowane na terenie działek 1264, 1265 oraz 1257, w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego są to tereny oznaczone symbolami 2U oraz 2MW/U. Dla obu jako podstawowe przeznaczenie terenu są wskazane usługi opieki zdrowotnej. Zgodnie z definicją zawartą w §3 pkt 1 ust. 7 przeznaczenie terenu podstawowe oznacza "kategorie przeznaczenia lub grupy tych kategorii, które dominują na danym terenie, jednocześnie w granicach terenu i na poszczególnych działkach budowlanych".

Dla obu terenów przy tym właśnie przeznaczeniu (usługi opieki zdrowotnej) obowiązują identyczne wskaźniki, jeśli chodzi o zapewnienie miejsc postojowych (min. 15mp na 1000 m² powierzchni użytkowej usług opieki zdrowotnej). Obowiązujący na tym terenie miejscowy plan nie zabrania i nie określa ograniczeń co do bilansowania miejsc postojowych między terenami o różnych symbolach, ale o tym samym przeznaczeniu podstawowym. Mając na uwadze powyższe oraz bliskość tych terenów (rozdzielonych jedynie publicznym ciągiem pieszym - teren 1KP), zbilansowano miejsca postojowe dla przedmiotowej inwestycji na wskazanym obszarze.

Funkcja, lokalizacja oraz gabaryty projektowanego budynku są zgodne z zapisami miejscowego planu.

5.2 WYMAGANIA W ZAKRESIE OCHRONY ZABYTEKÓW

Teren inwestycji nie jest wpisany do rejestru zabytków i nie podlega ochronie konserwatorskiej na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

5.3 WPŁYW EKSPLOATACJI GÓRNICZEJ

Teren inwestycji nie jest objęty zasięgiem obszaru górniczego, brak jest negatywnych oddziaływań na podłoże gruntowe, nie ma również obecnie ani nie przewiduje się możliwości deformacji podłoża. W związku z powyższym zabezpieczenia przed wpływami eksploatacji górniczej nie są konieczne.

5.4 INFORMACJA O ISTNIEJĄCYCH I PRZEWIDYWANYCH ZAGROŻENIACH DLA ŚRODOWISKA ORAZ HIGIENY I ZDROWIA UŻYTKOWNIKÓW

Zgodnie z Rozporządzeniem RM z dnia 10 września 2019 ws. przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, inwestycja nie należy do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (§3 pkt 1 ppkt 57 Rozporządzenia), w związku z tym nie zachodzi potrzeba opracowania oceny oddziaływania na środowisko.

W projektowanym obiekcie nie występują zagrożenia dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników. Teren planowanej inwestycji nie

obejmuje strefy ochrony parków narodowych, rezerwatów lub pomników przyrody.

Planowana inwestycja nie powoduje ograniczenia dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, energii elektrycznej, środków łączności oraz dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.

Projektowany budynek nie zacienia oraz nie przesłania budynków sąsiednich, nie generuje uciążliwych hałasów, wibracji, zakłóceń elektrycznych, promieniowania oraz zanieczyszczeń.

Budynek nie wprowadza zakłóceń ekologicznych w charakterystyce powierzchni ziemi, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych. Charakter użytkowy obiektu pozwala na zachowanie biologicznie czynnego terenu działki poza jego obrębem i terenami utwardzonymi.

Obiekt ma charakter zdecydowanie nieuciążliwy dla środowiska zewnętrznego a oddziaływanie we wszystkich komponentach środowiska mieści się w granicach działki Inwestora.

6. WARUNKI OCHRONY PRZECIWPOŻAROWEJ

6.1. DANE PODSTAWOWE

Projektowany budynek jest budynkiem średniowysokim (SW) - wysokość ok. 15,3m, 4 kondygnacje naziemne.

Powierzchnia dachu części nowoprojektowanej 179,4 m², powierzchnia dachu łączna po rozbudowie - 917,5 m².

Odległości ze względu na wymagania ochrony przeciwpożarowej są zapewnione. Odległość od najbliższego budynku - 13,7m.

6.2 KATEGORIA ZAGROŻENIA LUDZI

Budynek zalicza się do kategorii zagrożenia ludzi ZL II.

6.3 KATEGORIA ZAGROŻENIA WYBUCHEM

Projektowany budynek jest zaprojektowany w konstrukcji tradycyjnej - ławy fundamentowe wylewane, ściany murowane z bloczków silikatowych, słupy, stropy i dach wylewane lub systemowe żelbetowe.

W obiekcie nie przewiduje się składowania lub stosowania cieczy lub innych substancji łatwopalnych w ilości stwarzającej zagrożenie wybuchem.

6.4 DROGI POŻAROWE

Bezpośredni dostęp i dojazd do budynku zapewniają ul. Biosa oraz publiczny ciąg pieszy po zachodniej stronie budynku. Teren przed obiektem jest i po rozbudowie pozostanie nieogrodzony i utwardzony.

Ul. Biosa stanowi drogę pożarową na całej długości elewacji północnej.

Ewakuacja z obiektu – bezpośrednio na zewnątrz, na plac przed budynkiem.

6.5 PRZECIWPOŻAROWE ZAOPATRZENIE W WODĘ

W sąsiedztwie projektowanego budynku znajdują się istniejące hydranty, najbliższe w odległości 17,2m, 64,4m i 88,1m od obiektu. Lokalizację zaznaczono na rysunku 2T projektu zagospodarowania terenu.

W obiekcie istniejącym na każdej kondygnacji znajdują się dwa hydranty HW-25, w sąsiedztwie klatek schodowych.

6.6 INSTALACJA ELEKTRYCZNA

Przeciwpowozarowy wyłącznik prądu dla budynku znajduje się w skrzynce rozdzielczej, zlokalizowanej przed budynkiem od strony ul. Biosa. Lokalizacja wskazana na rysunku 1T projektu zagospodarowania terenu.

7. INNE DANE WYNIKAJĄCE ZE SPECYFIKI OBIEKTU

Nie dotyczy

8. OBSZAR ODDZIAŁYWANIA OBIEKTU

Przedmiotowa inwestycja obejmuje działki 1264, 1265 (dawne nr 37 oraz 38/1) oraz 1257, obręb Szczepanowice.

Obsługa komunikacyjna realizowana będzie poprzez 3 istniejące zjazdy z drogi publicznej – ul. Biosa (droga gminna).

Obszar oddziaływania projektowanego obiektu obejmuje działki 1264, 1265, 1257, którymi dysponuje Inwestor oraz część działki 1275 (droga gminna). Został on przedstawiony graficznie na rysunku 1T projektu zagospodarowania terenu.

Projektowany budynek został zlokalizowany z zachowaniem wymogów określonych w obowiązujących przepisach, w zgodności z wymaganymi opiniami, uzgodnieniami i decyzjami.

Wyznaczenia obszaru oddziaływania przedsięwzięcia dokonano w oparciu o art. 3 pkt 20 Prawa budowlanego, który stanowi, że przez obszar oddziaływania obiektu należy rozumieć 'teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zagospodarowaniu, w tym zabudowy, tego terenu'.

Do przepisów odrębnych w rozumieniu art. 3 pkt 20 Prawa budowlanego należy zaliczyć m.in.:

- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2002 nr 75 poz. 690)

opracowanie:

mgr inż. arch. Mariusz Tenczyński

PRAWA AUTORSKIE ZASTRZEŻONE

Projekt podlega ochronie autorskiej zgodnie z przepisami Prawa Autorskiego (Dz.U. Nr 24 z 1994r. poz. 83)