

PUH BUD-EX BOGUMIŁ SKORUPSKI
95-080 TUSZYN, UL. LEŚNA 25

OPIS TECHNICZNY

do projektu zagospodarowania terenu działki nr 124/1 obr. 8 w Tuszynie.

INWESTOR : GMINA TUSZYN
TUSZYN, UL. PIOTRKOWSKA 2/4

Na podstawie art. 20 ust. Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. -Prawo budowlane (t. j. Dz. U. z 2013 r., poz. 1409 z póź.zm. - 2015 r., poz. 443) - oświadczam, że projekt architektoniczno – budowlany adaptacji budynku administracyjno- magazynowego ze zmianą przeznaczenia na obiekt użyteczności publicznej o charakterze usług rekreacyjnych i aktywizacji społecznej seniora jako Dom Seniora na dz. nr 124/1 obr. 8 w Tuszynie został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej.

PROJEKTANT: mgr inż. arch. Larysa Arska
upr. bud. nr 228/01/WŁ

1. Podstawa opracowania i materiały wyjściowe

- zlecenie Inwestora
- mapa sytuacyjno – wysokościowa 1 : 500
- normy i literatura
- ustalenia z mpzp Miasta Tuszyna
- wypis z rejestru gruntów
- warunki Inwestorskie
 - program funkcjonalno – użytkowy
 - założenia wyjściowe do projektowania
 - wizja lokalna
- inwentaryzacja i ekspertyza techniczna istniejącego obiektu
- badania podłoża gruntowego.
- zatwierdzona "Koncepcja programowo – przestrzenna" wersja 2
- projekty i uzgodnienia międzybranżowe.

2. Przedmiot inwestycji .

Przedmiotem inwestycji będzie adaptacja budynku administracyjno-magazynowego ze zmianą funkcji budynku na obiekt użyteczności publicznej o charakterze rekreacyjnym dla dziennego pobytu ludzi w podeszłym wieku jako Dom Seniora na dz. nr 124/1 w Tuszynie przy ul. 3-go Maja 49.

2.1. Lokalizacja obiektu i uwarunkowania z nią związane.

Działka 124/1 obr. 8 w Tuszynie **nie jest** wpisana do rejestru zabytków. Działka **nie podlega** ochronie na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Lokalizacja oraz charakter budynku "DOM SENIORA" nie zagraża ochronie środowiska oraz higienie i zdrowiu użytkowników obiektu i ich otoczenia. Wpływie korzystnie na estetykę krajobrazu oraz w części uporządkuje przedmiotową działkę. Budynek jest usytuowany wzdłuż wewnętrznego ciągu pieszo-jezdnego na terenie ośrodka sportu i wypoczynku osią podłużną wschód – zachód. Główne wejście do budynku pozostało od zachodu. Drugie wejście do budynku od strony południowej (ogród zimowy).

3. Informacja o obszarze oddziaływania.

Istniejący obiekt zlokalizowany jest w centralnej części działki, oddalony od zachodniej granicy dz. ok. 75 m, od wschodniej granicy dz. ok. 80 m, od płd granicy dz. ok. 65 m (od ul. 3-go Maja) i od płn granicy dz. 170 m. Budynek powiązany jest ciągiem pieszo-jezdnym i alejkami pieszymi z pozostałymi obiektami na terenie dz. 124/1 obr. 8 w Tuszynie. Obiekt niski, jednokondygnacyjny, nieprzesłaniający innych budynków, w tym budynków na własnej działce, oddalony od najbliższych budynków w odległości ok. 20 m od "Willi Zielonej" i ok. 30 m od "Willi Marta". Na terenie nieruchomości brak takich elementów zagospodarowania, jak oczyszczalnie ścieków, studnie otwarte, zbiorniki na gaz, które wprowadzają dodatkowe ograniczenia w zagospodarowaniu. Dla projektowanej zmiany funkcji obiektu nie przewiduje się oddziaływań z zakresu ochrony środowiska, m.in. związanych z hałasem i z ochroną zabytków (ze względu na odległość brak oddziaływań typu pylenie i drgania związane z remontem obiektu) oraz z ochroną przyrody (obiekt poza terenami objętymi ochroną jak rezerваты, parki krajobrazowe). Brak oddziaływań związanych z drogami publicznymi (odległości od krawędzi jezdni dróg publicznych) i strefami ochronnymi wynikającymi z prawa wodnego w pobliżu ujść wody. Omawiany obiekt swoim usytuowaniem i gabarytami nie będzie oddziaływał na sąsiednią nieruchomość.

4. Istniejący stan zagospodarowania terenu .

Działka nr 124/1 obr. 8 w Tuszynie jest własnością Gminy Tuszyn. Na jej terenie znajduje się ośrodek wypoczynkowy Miejskie Centrum Sportu i Wypoczynku w Tuszynie. Obecnie cały ośrodek wyłączony jest z eksploatacji, zabezpieczony poprzez istniejące ogrodzenie przed dostępnością osób trzecich, nieruchomość dozorowana przez firmę ochroniarską MM Service Sekurity. Media we wszystkich obiektach czasowo wyłączone. Prostokątna działka przylega od wschodu do ul. 3-go Maja, usytuowana pomiędzy ul. Jodłową a ul. Marii Skłodowskiej-Curie, ogrodzona siatką na stalowych słupkach. Frontowe ogrodzenie segmentowe z otynkowanymi murowanymi słupami, stalową bramą z furtką od strony zjazdu z ul. 3-go Maja na posesję. Obecnie działka zagospodarowana jest dwoma pawilonami o charakterze hotelowo-wypoczynkowym, portiernią, dwoma obiektami mieszkalnymi – drewnianą "Willą Zieloną", murowaną "Willą Marta", pawilonem hotelowym "Nova" z restauracją i zapieczem kuchennym, własną kotłownią oraz odkrytym basenem pływakim o wymiarach olimpijskich. Na działce znajdują się ponadto obiekty techniczne: portiernia, plac betonowy z pojemnikami na odpady stałe, budynek administracyjno-magazynowy, kotłownia centralna zasilająca w ciepło i wodę większość obiektów na terenie posesji, hydrofornia, rozdzielnia transformatorowa średniego napięcia, stalowa wiatra na pojazdy mechaniczne. Powiązania między budynkami poprzez ciągi pieszo-jezdne spełniające rolę komunikacji pieszej i technologiczno-dostawczej do takich obiektów jak kotłownia centralna i zaplecze kuchenne restauracji. Teren wyposażony w kilkanaście miejsc parkingowych przy kotłowni, restauracji i przy budynku administracyjno-magazynowym. Te ostatnie kryte stalową wiatą. Cały zespół obiektów na działce został zorganizowany jako samowystarczalny medialnie. Pośrodku działki znajduje się ujęcie wody ze studni głębinowej. Na terenie ośrodka istnieją podziemne instalacje ciepłownicze i wodociągowe do zasilania w ciepło i wodę obiektów ośrodka, instalacje kanalizacji deszczowej i sanitarnej z lokalnymi szczelnymi zbiornikami na ścieki bytowe. Brak jedynie instalacji gazowej na terenie ośrodka. W większości wody opadowe i roztopowe chłonięte przez grunt rodzimy. Wokół budynków betonowe opaski ochronne. Teren ośrodka oświetlony lampami ulicznymi rozmieszczonymi wzdłuż ciągów pieszo-jezdnych. Na działce piękna dorodna zieleń niska i wysoka z aleją kasztanowców kompozycyjnie rozplanowaną na przedłużeniu ul. Poniatowskiego. Wśród zieleni znajduje się wspomniany basen odkryty, okrągła drewniana altana, fontanna, boisko do piłki siatkowej plażowej, piaskownice dla maluchów i parasole słoneczne oraz utwardzony okrąg przeznaczony na imprezy typu ogniska i grille.

5. Projektowane zagospodarowanie terenu .

Istniejący obiekt na planie prostokąta lekko rozrzeźbiony usytuowany centralnie na działce, usytuowany wzdłuż ciągu pieszo-jezdnego po stronie południowej na zachód od głównego wjazdu na działkę z ul. 3-go Maja. Obecne miejsca parkingowe wzdłuż istniejącego ciągu pieszo-jezdnego zostaną uporządkowane, utwardzenia naprawione, a wiaty stalowe zdemontowane. Ogród naturalny przed ogrodem zimowym wyposażony zostanie w urządzenia małej architektury m.in. ławki, kosze na śmieci, latarnie. Istniejąca fontanna pomiędzy willami zostanie naprawiona. Pozostałe elementy zagospodarowania działki bez zmian.

5.1. Adaptacja budynku.

Istniejący obiekt zostanie ocieplony, uzyska nowe pokrycie dachowe, nową stolarkę okienną i drzwiową, a od strony południowej nową stolarkę okienną ogrodu zimowego z wyjściem na ogród naturalny. Istniejące instalacje sanitarne, elektryczne będą uzupełnione do wymagań projektowych nowych funkcji w pomieszczeniach. Nie przewiduje się wykorzystania instalacji grzewczych prowadzonych z kotłowni lokalnej, ani rozbudowy budynku o nową kotłownię w oparciu o źródło pieca na opał stały lub gazowy. Projekt ukierunkowuje na rozwiązania z pompą ciepłą i rekuperatorem.

Budynek planuje się docieplić tak, by znalazł się w kategorii budynków energooszczędnych, a wymianę stolarki okiennej i drzwiowej na elementy o parametrach współczynnika przenikania ciepła $U < 1,0 \text{ W/m}^2\text{K}$. Budynek będzie korzystał z urządzeń pozyskujących energię z odnawialnych źródeł energii. Budynek będzie mieścił pomieszczenia:

1. biuro,
2. aneks kuchenny,
3. sala spotkań / jadalnia /,
4. pomieszczenie klubowe,
5. pokój pielęgniarstwa / terapii indywidualnej /,
6. pomieszczenie do odpoczynku,
7. pomieszczenie aktywności ruchowej / kinezyterapia /,
8. hall wejściowy i wiatrołap
9. wc damskie,
10. przedsionek wc,
11. wc męskie,
12. ogród zimowy i pom. techniczne.

5.2. Układ komunikacyjny i miejsca parkingowe .

Działka posiada istniejące ciągi pieszo-jezdne i alejki piesze. Przy

ciągach istnieją miejsca parkingowe zlokalizowane w pobliżu budynku administracyjnego, portierni, restauracji "Nova", kotłowni i pawilonów hotelowych. Wjazd na teren ośrodka poprzez główną bramę z ul. 3-go Maja. Przy obecnym stanie zagospodarowania z istniejącym zespołem budynków przewiduje się możliwość dodatkowego parkowania samochodów na dojazdach do budynków. Dojazdy i miejsca postojowe utwardzone zostały betonem.

5.3. Ogrodzenie .

Ogrodzenie fontowe docelowo wykonane zostało jako przesłowe z murowanymi słupkami na podmurówce z przesłami siatkowymi w ramach metalowych i z otynkowanymi słupkami murowanymi dla dwuskrzydłowej bramy wjazdowej o szerokości ok. 4 m i furtki szerokości 1 m. Pozostałe ogrodzenia w granicach z sąsiadami pozostaną jako siatkowe na stalowych słupkach.

5.4. Zieleń .

Obecnie na działce znajduje się zieleń niska i wysoka. W obrębie projektowanego obiektu pozostaną obecne nasadzenia. Projekt nie naruszy obecnego stanu zieleni, działkę uzupełnią nowe nasady zieleni niskopiennej i elementy małej architektury.

5.5. Sieci uzbrojenia terenu z p-poż. zaopatrzeniem wodnym.

W liniach rozgraniczających drogi 3-go Maja istnieje obecnie sieć wodociągowa Ø 160 z zespołem hydrantów zabezpieczających budynki zabudowy mieszkaniowej w tym rejonie. Wzdłuż drogi prowadzone są sieci: wodociągowa, elektroenergetyczna napowietrzna niskiego napięcia, telekomunikacyjna i gazowa. Ośrodek posiada własne ujęcie wody ze studni głębinowej z zabezpieczeniem p-poż. nieruchomości w hydranty zlokalizowane wzdłuż ciągów pieszo-jezdných. Na istniejącej sieci Ø 110 w ul. Jodłowej znajduje się przyłącze hydrantowe Ø 80 w odległości ok. 60 m w kierunku płu od budynku administracyjno-magazynowego. Ochrona p – poż dla projektowanego obiektu wynosi $Q_{sp\text{ poż}} = 20 \text{ dm}^3/\text{s}$ z tego hydrantu.

5.5.1. Przyłącze wodociągowe.

Istniejąca wewnętrzna instalacja wodociągowa Dn 32 z własnego ujęcia studni głębinowej zlokalizowanej w centralnej części działki.

5.5.2. Przyłącze kanalizacyjne.

Przy braku kanalizacji sanitarnej ogólnospławnej w ulicy na działce powstała instalacja kanalizacyjna ze zbiornikami szczelnymi. Zbiornik przy budynku administracyjno-magazynowym obsługuje również "Willę Zieloną" i fontannę ogrodową (zrzut wody).

5.5.3. Kanalizacja deszczowa .

Kanalizacja deszczowa Kd 200 obsługuje jedynie fragment nieruchomości wokół basenu pływackiego, kotłowni i restauracji "Nova". Natomiast wody opadowe adaptowanego obiektu na Dom Seniora zostaną odprowadzone za pośrednictwem rur spustowych na własną działkę.

5.5.4. Przyłącze elektroenergetyczne.

Przyłącze elektroenergetyczne istniejące, bez potrzeby modernizacji.

5.5.5. Przyłącze gazowe.

Projekt nie przewiduje budowy przyłącza sieci gazowej.

6. Bilans terenu (zestawienie powierzchni) .

• powierzchnia działki	Pc = 45203,00 m²
• pow. zab. adapt. budynku z ociepleniem	Pz₂ = 279,98 m²
• pozostałe zabudowania – łącznie	Pk₁ = 4746,11 m²
• pow. terenu zabudowana - ogółem	Pko = 5026,09 m²
• pow. terenu utwardzona - łącznie	Pw = 4040,00 m²
• pow. terenu utwardzona i zabudowana	Pk = 9066,09 m²
• zielen	Pm₂ = 36136,91 m²
• wskaźnik zabudowy	– 11,1 %
• wskaźnik zainwestowania	– 20,0 %
• wskaźnik zieleni (pow. czynna biologicznie)	– 80,0 %

7. Dane o terenie w zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury.

Działka nie leży na terenie chronionym w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego oraz dóbr kultury. Teren nie jest objęty ochroną przyrody i krajobrazu. Ze względu na charakter przedsięwzięcia oraz jego lokalizację inwestycja nie jest zaliczona do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Dla zminimalizowania negatywnego oddziaływania planowanej inwestycji na środowisko otoczenia należałoby wykonać działania

- w zakresie gospodarki odpadami :
 - przewiduje się gromadzenie i selekcję odpadów w pojemnikach przystosowanych do gromadzenia odpadów zgodnie z przyjętym regulaminem utrzymania czystości na terenie miasta i gminy Tuszyn.
 - wyposażenie obiektu w pojemniki do gromadzenia ciekłych i stałych odpadów ,
 - prowadzenia segregacji odpadów komunalnych w odpowiednio oznakowanych pojemnikach przeznaczonych na :
 - odpady wymieszane przeznaczone na składowisko
 - surowce wtórne,
 - odpady niebezpieczne dla środowiska
 - odbiór odpadów gospodarczych poprzez licencjonowaną firmę.
- w zakresie gospodarki wodno – ściekowej :
 - w przedmiotowym obiekcie nie będą powstawać ścieki technologiczne w procesie produkcyjnym .
 - ścieki deszczowe z dachów w większości odprowadzane powierzchniowo i chłonięte przez rodzimy grunt. Wody opadowe nie będą miały kontaktu z potencjalnymi źródłami zanieczyszczeń. Spływ odbywać się będzie zgodnie z nachyleniem terenu w kierunku wschodniej części działki .

Adaptacja budynku administracyjno-magazynowego ze zmianą funkcji budynku na obiekt użyteczności publicznej o charakterze rekreacyjnym dla dziennego pobytu ludzi w podeszłym wieku nie stanowi zagrożenia ekologicznego dla środowiska jak również nie podlega ochronie konserwatorskiej na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Tuszyna.

8. Wpływ eksploatacji górniczej na teren przewidywanej inwestycji.

- nie dotyczy działki nr ewid. 124/1 obr. 8 w Tuszynie - działka nie leży w granicach eksploatacji górniczej .

9. Projektowana inwestycja jest zgodna z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Miasta Tuszyna.

- zgodna z ustaleniami § 31 Uchwały Rady Miejskiej w Tuszynie Nr XVIII/115/2004 z dnia 18 czerwca 2004 r., opublik. w Dz. Urz. Woj. Łódz. Nr 235, poz. 2096 z dnia 18 sierpnia 2004 r.

10. Odprowadzenie wód opadowych.

Wody opadowe i roztopowe z dachu i powierzchni utwardzonych odprowadzane będą do gruntu na teren własnej działki .

11. Nie określa się innych koniecznych danych wynikających ze specyfikacji i charakteru obiektu budowlanego lub robót budowlanych.

Część opisową do projektu zagospodarowania działki sporządzono zgodnie z rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego / Dz. U. z 2013, poz. 762 /.