



Nazwa inwestycji:	KONCEPCJA ARCHITEKTONICZNO - BUDOWLANA ZAPLECZA WYDZIAŁU SIECI KANALIZACYJNEJ NA TERENIE CENTRALNEJ OCZYSZCZALNI ŚCIEKÓW W TORUNIU [COŚ]
-------------------	---

Nazwa obiektu budowlanego:	BUDYNEK ZAPLECZA WYDZIAŁU SIECI KANALIZACYJNEJ WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU
-------------------------------	---

Adres obiektu budowlanego:	UL. SZOSA BYDGOSKA 49 TORUŃ
Nazwa i adres inwestora:	TORUŃSKIE WODOCIĄGI SP. Z O.O. UL. RYBAKI 31/35 TORUŃ

Rodzaj opracowania:	KONCEPCJA wynikowa	Podpis
---------------------	-------------------------------	--------

BRANŻA ARCHITEKTURA		
Projektował:	mgr inż. arch. Sylwia Kołowiecka upr. bud. nr 4/ZPOIA/2006 w specjalności architektonicznej	
Sprawdził:	Paulina Rychlicka upr. bud. nr 23/ZPOIA/2006 w specjalności architektonicznej	

**KONCEPCJA ARCHITEKTONICZNO – BUDOWLANA ZAPLECZA
WYDZIAŁU SIECI KANALIZACYJNEJ NA TERENIE CENTRALNEJ
OCZYSZCZALNI ŚCIEKÓW W TORUŃ [COŚ] UL. SZOSA BYDGOWSKA 49**

Nazwa zamówienia	PROJEKT KONCEPCYJNY ZAPLECZA WYDZIAŁU SIECI KANALIZACYJNEJ NA TERENIE CENTRALNEJ OCZYSZCZALNI ŚCIEKÓW W TORUŃ [COŚ] UL. SZ.BYDGOWSKA 49
Adres obiektu budowlanego, którego dotyczy program funkcjonalno-użytkowy	UL. SZ.BYDGOWSKA 49 TORUŃ
Nazwa i adres Zamawiającego	Toruńskie Wodociągi Sp. z o.o. ul. Rybaki 31/35 Toruń
Nazwa i adres jednostki opracowującej program funkcjonalno-użytkowy	MAPLE Sp. z o.o. Al. Korfanteo 76 40-161 Katowice
Autorzy opracowania	mgr inż. arch. Sylwia Kołowiecka mgr inż. arch. Paulina Rychlicka mgr inż. arch. Kamil Polonis

I.	SPIS RYSUNKÓW.....	3
	CZĘŚĆ I OPISOWA.....	5
1	OPIS OGÓLNY PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA.....	5
	WSTĘP.....	5
	CHARAKTERYSTYCZNE PARAMETRY OKREŚLAJĄCE WIELKOŚĆ OBIEKTU I ZAKRES	
	ROBÓT.....	5
	BILANS TERENU.....	5
	OPIS STANU ISTNIEJĄCYCH OBIEKTÓW.....	6
	POSIADANE DECYZJE ADMINISTRACYJNE.....	10
	WYKORZYSTANE OPRACOWANIA.....	10
	OGÓLNE WŁAŚCIWOŚCI FUNKCJONALNO-UŻYTKOWE.....	10
	ZAGOSPODAROWANIE TERENU.....	12
	PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE TERENU.....	12
	OŚWIETLENIE TERENU.....	12
	ZIELEŃ.....	13
	ELEMENTY MAŁEJ ARCHITEKTURY.....	13

I. SPIS RYSUNKÓW

Koncepcja wynikowa

Rysunek Z- 01 Koncepcja zagospodarowania terenu

Rysunek A- 01 Rzut parteru

Rysunek A- 02 Rzut piętra

Rysunek A- 03 Elewacje

2 SPIS ZAŁĄCZNIKÓW

Załącznik nr 1 – Mapa zasadnicza

CZĘŚĆ I OPISOWA

1 OPIS OGÓLNY PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

WSTĘP

Przedmiotem inwestycji jest projekt koncepcyjny zaplecza Wydziału Sieci Kanalizacyjnej na terenie Centralnej Oczyszczalni Ścieków w Toruniu [COŚ] .

Obszar inwestycji znajduje się w Toruniu, przy UL. SZ.BYDGOWSKA 49

CHARAKTERYSTYCZNE PARAMETRY OKREŚLAJĄCE WIELKOŚĆ OBIEKTU I ZAKRES ROBÓT

BILANS TERENU

Bilans terenu - stan istniejący

- Pow. terenu stan istniejący ok.22000 m²

Bilans terenu - stan projektowany

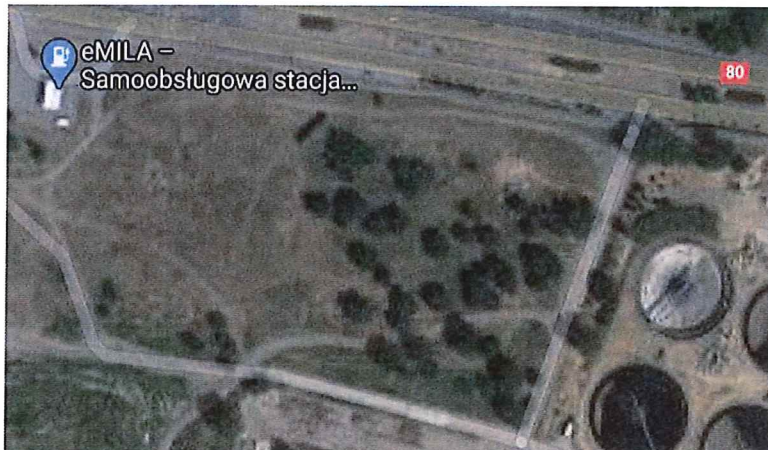
WARIANT WYNIKOWY

- Pow. zabudowy budynku projektowanego ok.1830 m²
- Pow. możliwej rozbudowy budynku projektowanego ok. 240m²
- Pow. zabudowy wiaty na samochody brygadowe oraz inne pojazdy [możliwość docelowego zamknięcia bramą oraz późniejszej zabudowy] ok. 300m²
- Pow. zabudowy magazynów podręcznych ok. 50m²
- Pow. zielone ok. 9000m²
- Pow. miejsc parkingowych ok.53 m²
- Pow. dojazdów i miejsc parkingowych ok.8300 m²
- Pow. dojeżdż ok. 600m²

Podane wielkości są jedynie orientacyjne. Obmiar wykonano na podstawie mapy zasadniczej i dokumentacji archiwalnej. Ostateczne parametry możliwe będą do określenia po wykonaniu szczegółowej inwentaryzacji budowlanej na dzień sporządzania dokumentacji.

OPIS STANU ISTNIEJĄCYCH OBIEKTÓW

Obecnie teren jest ogrodzony, dojazd możliwy jest od strony ulicy Szosa Bydgoska oraz dojazd techniczny od strony COŚ.



UKŁAD KOMUNIKACYJNY, NAWIERZCHNIE - STAN ISTNIEJĄCY:

Na terenie działki znajduje się wjazd dla samochodów osobowych i ciężarowych – nawierzchnia z płyt chodnikowych, zniszczona, spękana, w złym stanie technicznym oraz na fragmentach żwirowa/szutrowa.

Na terenie inwestycji nie występują obiekty kubaturowe. Teren jest zróżnicowany ze względu na duże różnice terenu.

Zieleń – na terenie inwestycji zlokalizowanych jest dużo drzew wysokich, zieleń średnia, w formie zakrzewień oraz zieleń niska.

Obecnie teren jest niezagospodarowany.

UZBROJENIE TERENU - STAN ISTNIEJĄCY

Teren uzbrojony w następujące sieci lub w jego bezpośrednim sąsiedztwie znajdują się:

- wodociąg
- kanalizacja sanitarna
- kanalizacja deszczowa
- kanalizacja teletechniczna,
- elektroenergetyczna

ZIELEŃ - STAN ISTNIEJĄCY

Na terenie inwestycji znajduje się zieleń wysoka, średnia i niska. Generalnie zieleń jest nieuporządkowana, w części przeznaczona do wycinki.

STAN ISTNIEJĄCY – DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA









POSIADANE DECYZJE ADMINISTRACYJNE

Dla terenu wyznaczonego dla inwestycji nie ma obowiązującego Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego.

WYKORZYSTANE OPRACOWANIA

Przy opracowaniu koncepcji wykorzystano mapę zasadniczą terenu.

OGÓLNE WŁAŚCIWOŚCI FUNKCJONALNO-UŻYTKOWE

Przewiduje się budowę obiektu stanowiącego siedzibę zaplecza Wydziału Sieci Kanalizacyjnej.

Ze względu na planowane funkcje obiektu podzielono go na trzy zasadnicze części:

- biurową [obiekt dwukondygnacyjny, tak aby zapewnić wymaganą ilość powierzchni biurowych], w tym również część socjalną, stanowiącą zaplecze dla pracowników,
- garaże dla samochodów użytkowanych przez Wydział. Przewidziano możliwość rozbudowy obiektu o dodatkowe garaże dla samochodów.

Projektuje się również zagospodarowanie terenu, w tym między innymi place manewrowe, drogi, dojścia oraz parkingi.

Główne wejście do budynku przewidziano w części północno – wschodniej. Założono rozdzielenie dróg komunikacji wewnętrznej. Komunikacja części biurowej i oddzielnie komunikacji dla pracowników warsztatu. Przewidziano jednak możliwość poruszania się pracowników w obu kierunkach – system kontroli dostępu. Wszystkie części obiektu zostały skomunikowane wewnętrzną komunikacją. Część budynku, gdzie zlokalizowano stołówkę wraz z zapleczem dostępna jest zarówno dla pracowników biurowych jak i pracowników części technicznej. W części biurowej, na parterze przewidziano pomieszczenia biurowe, niezbędną komunikację i klatkę schodową wraz z windą. Na pierwszym piętrze, w części biurowej znajdować się będą pokoje biurowe, zaplecze socjalne dla pracowników, sala narad.

W części socjalnej przewidziano oddzielną strefę wejściową dla pracowników technicznych, zlokalizowano również szatnie, umywalnie i niezbędne pomieszczenia związane z obsługą obiektu. Część wspólną stanowi stołówka wraz z zapleczem, z której korzystać mogą wszyscy pracownicy.

W części garażowej przewidziano stanowiska garażowe [wym. 13m*5,7m] , oddzielonych ścianami wydzielenia pożarowego. Wszystkie stanowiska są jednak skomunikowane. Dodatkowo przewidziano pomieszczenia sanitarne, techniczne i gospodarcze oraz magazyn. Do garaży przewidziano możliwość sytuowania dwóch bram wjazdowych – do decyzji Zamawiającego.

Przewiduje się wykorzystanie materiałów elewacyjnych nawiązujących do naturalnych elementów przestrzeni. Wykorzystano istniejące skarpy i wkomponowano obiekt tak, aby był jakby „elementem wpisanym w otoczenie”. Zielone ściany i dachy stanowiąc będą naturalną warstwę izolacyjną, a pozostałe elewacje będą w dużej części przeszklone co pozwoli na zapewnienie niezbędnej ilości światła do pomieszczeń. Koncepcję kompozycji i kolorystyki elewacji pokazano na rysunku nr 3.

Zaprojektowano zwartą bryłę części biurowej i socjalnej oraz „dołączoną” do niej część techniczną. Główne wejście do budynku znajdować się będzie od strony północno – wschodniej.

ZAGOSPODAROWANIE TERENU

PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE TERENU

Zagospodarowanie terenu inwestycji zostało pokazane na rysunku nr Z -01 .

W wariantcie wynikowym przewidziano zachowanie w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni i istniejącego ukształtowania terenu. Pozwoliło to na wkomponowanie bryły obiektu tak, aby stosunkowo duża część garażowa wraz z obszernym placem manewrowym zasłonięta była zielenią. Dodatkowo wykorzystano istniejące skarpy. Przewiduje się zielone dachy w części garażowej i socjalnej. Na dachu budynku garażowego zakłada się możliwość zainstalowania paneli fotowoltaicznych.

W ramach zagospodarowania terenu przewidziano między innymi:

- lokalizację 53 miejsc parkingowych dedykowanych dla pracowników,
- dojścia pieszo – rowerowe
- dwa place manewrowe z lokalizacją zasobników oraz dodatkowego magazynu,
- założono lokalizację bram przejazdowych z dwóch stron budynku, tak aby swobodnie można było wjeżdżać i wyjeżdżać z garażu.

Przewidziano dodatkowe nasadzenia zielenią średnią.

Budynek biurowy i część socjalna zlokalizowane zostały wzdłuż ulicy, założono zwartą bryłę obiektu. Część garażowa z kolei usytuowana została prostopadle, co dało możliwość lokalizacji obszernego placu manewrowego za budynkiem oraz dodatkowego, mniejszego przed obiektem. Zaprojektowano skarpe oddzielającą obiekt od istniejących budynków oczyszczalni – wykorzystano istniejące masy ziemne. Zakłada się możliwość budowy dachu o nachyleniu w kierunku zachodnim, tak aby zainstalować na nim panele fotowoltaiczne.

W zakres prac będą wchodzić również:

- przebudowa ewentualnych kolizji z projektowanym obiektem
- budowa oświetlenia zewnętrznego
- budowa monitoringu
- lokalizacja elementów małej architektury – stojaki rowerowe, ławki, kosze na śmieci

OŚWIETLENIE TERENU

Planuje się oświetlenie terenu przy użyciu lamp o wysokości ok. 5-6 m. Lampy energooszczędne LED lub inne o podobnej lub lepszej wydajności energetycznej.

W celu obniżenia kosztów eksploatacji oświetlenia zewnętrznego zastosowany będzie automatyczny system sterowania oświetleniem zewnętrznym. W skład układu sterowania powinien wejść zegar astronomiczny wielotorowy oraz czujnik natężenia oświetlenia. Program sterowania oświetleniem powinien umożliwiać wyłączenie części oświetlenia w godzinach nocnych.

ZIELEŃ

Na terenie inwestycji występują drzewa wysokie. Założono, w maksymalnym stopniu wykorzystanie istniejącego ukształtowania terenu; skarpy, dojścia, zachowano też niemalże wszystkie drzewa. Dodatkowo wprowadzono elementy ukształtowania terenu powielające obecny kształt, tak aby w naturalny sposób odizolować obiekty od otoczenia – min. Od strony istniejącej oczyszczalni wprowadzono skarpe oraz pas zieleni izolacyjnej.

ELEMENTY MAŁEJ ARCHITEKTURY

Na terenie inwestycji przewiduje się lokalizację obiektów małej architektury:

- **kosze na odpadki**
- **stojaki rowerowe**
- ławki i siedziska
- stoły z siedziskami na tarasie
- siedziska, huśtawki i hamaki na tarasie widokowym