

**Opis do zagospodarowania działek nr ewid. 160/2, 165/1,  
162/1, 164/1, 171/2 w Toruniu przy ul. Targowej 13 - 15.**

**Inwestor:**

Województwo Kujawsko - Pomorskie  
Pl. Teatralny 2  
87 - 100 Toruń

**Adres budynku:**

Budynek administracyjno - biurowy  
ul. Targowa 13 - 15  
87 - 100 Toruń  
Działka nr ewidencyjny: 160/2, 165/1, 162/1, 164/1, 171/2,  
Obręb ewidencyjny: 0056,  
Jednostka ewidencyjna: 046301\_1, Toruń,

**Podstawa opracowania**

- Umowa zawarta z Inwestorem,
- Uzgodnienia z Inwestorem,
- Mapa sytuacyjno - wysokościowa w skali 1: 500,
- Dokumentacja archiwalna budynku,
- Audyt energetyczny,
- Wizja i pomiary w terenie,
- Dokumentacja zdjęciowa,

**Przedmiot inwestycji**

Przedmiotem inwestycji jest docieplenie oraz remont budynku administracyjno – biurowego przy ul. Targowej 13 - 15 w Toruniu w ramach zadania: „Termomodernizacja budynku administracyjno - biurowego przy ul. Targowej 13 – 15 w Toruniu”.

**Istniejący stan zagospodarowania działki**

Opracowaniem objęto teren działek Inwestora nr ewid. 160/2, 165/1, 162/1, 164/1, 171/2, na których zlokalizowany jest objęty opracowaniem budynek.

Działka położona jest na terenie płaskim rzędna terenu wokół budynku wynosi od 63,81 do 64,01 m n.p.m.

Teren działek objętych zagospodarowaniem jest terenem zainwestowanym. W chwili obecnej na terenie znajduje się objęty opracowaniem budynek administracyjno – biurowy, zespół garaży oraz budynek administracyjno - biurowy zlokalizowany po stronie zachodniej.

Działka położona jest bezpośrednio przy drodze ul. Targowej, droga przebiega po stronie wschodniej wzdłuż elewacji frontowej budynku.

Przedmiotowy budynek administracyjno – biurowy jest obiektem wolnostojącym w kształcie prostokąta o wymiarach zewnętrznych 31,22 x 12,98 m, z wystającym na zewnątrz wejściem głównym. Od strony południowej do budynku przylega parterowy zespół garaży.

Obiekt zlokalizowany osią podłużną w układzie północ – południe z odchyleniem od osi w kierunku zachodnim.

Budynek posiada sześć kondygnacji nadziemnych i jest w całości podpiwniczony. Posiada jedną klatkę schodową.

Budynek konstrukcji szkieletowej w układzie poprzecznym, trzytraktowy. Ściany fundamentowe zewnętrzne o łącznej grubości 41 i 61 cm, warstwowe -monolityczne żelbetowe - gr. 30 cm, ocieplone styropianem 5 cm, licowane od wewnątrz cegłą ceramiczną pełną.

Ściany zewnętrzne kondygnacji nadziemnych z płyt prefabrykowanych żelbetowych ocieplonych od zewnątrz styropianem. Filarki międzyokienne stanowią elementy lekkiej obudowy w konstrukcji drewnianej z izolacją termiczną z wełny mineralnej.

Ściany szczytowe wykończone w klinkierze.

Stropy międzykondygnacyjne prefabrykowane typu płyta kanałowa.

Stropodach nad budynkiem pogrążony, wentylowany o kącie nachylenia połaci dachowych 5%, wykonany z płyt korytkowych wspartych na ścianach ażurowych. Pokrycie stropodachu 2 x papa. Odprowadzenie wód opadowych z dachu korytami do zewnętrznych rur spustowych.

Infrastruktura techniczna

Budynek wyposażony w wewnętrzne instalacje:

- wodno - kanalizacyjną,
- kanalizację deszczową,
- instalację elektryczną,
- wentylację grawitacyjną,
- centralnego ogrzewania – z węzła ciepłowniczego,
- instalację gazową,
- instalację odgromową,
- instalację telekomunikacyjną,
- monitoringu zewnętrznego,

Układ komunikacyjny.

Przedmiotowa działka posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej - ul. Targowej, droga przebiega po stronie wschodniej wzdłuż elewacji frontowej budynku.

Objęte opracowaniem działki posiadają wewnętrzny układ komunikacyjny pieszy oraz kołowy w tym miejsca postojowe.

Istniejący układ komunikacyjny zapewnia prawidłowe funkcjonowanie obiektu.

Zieleń

W chwili obecnej działka zagospodarowana zielenią, na terenie znajduje się zieleń niska - trawa, występuje również zieleń wysoka w postaci drzew oraz krzewów ozdobnych występujących pojedynczo oraz w formie żywopłotu.

### **Projektowane zagospodarowanie działki**

Przedmiotem inwestycji jest docieplenie oraz remont budynku administracyjno – biurowego przy ul. Targowej 13 - 15 w Toruniu w ramach zadania: „Termomodernizacja budynku administracyjno - biurowego przy ul. Targowej 13 - 15 w Toruniu”.

W wyniku analizy, oceny stanu technicznego oraz opracowanego audytu energetycznego ustalono z Inwestorem następujący zakres robót:

- izolacja przeciwwilgociowa ścian fundamentowych,
- docieplenie ścian fundamentowych,
- docieplenie ścian zewnętrznych,
- docieplenie stropodachu wentylowanego wraz z remontem pokrycia,
- wymiana obróbek blacharskich, parapetów, orynnowania,
- remont studzienki doświetlającej,
- wykonanie opaski wokół budynku,
- wymiana stolarki drzwiowej,
- wymiana stolarki okiennej,
- remont kominów,
- remont schodów zewnętrznych,
- remont płyt balkonowych,
- wykonanie kolorystyki elewacji budynku,
- remont daszków wejściowych,
- prace towarzyszące.

W zakresie branży elektrycznej:

- montaż paneli fotowoltaicznych,
- wymiana opraw oświetleniowych,
- remont instalacji odgromowej,

Lokalizacja i usytuowanie budynku.

Budynek istniejący, z uwagi na zakres opracowania lokalizacja budynku pozostaje bez zmian.

Istniejący budynek zlokalizowany na terenie działki w następujących odległościach od obiektów sąsiadujących:

- od strony zachodniej - 24,00 m, od budynku administracyjno - biurowego,
- od strony południowej - przylegający zespół garaży,
- od strony północnej - 16,00 m od zespołu garażowego
- od strony wschodniej - brak zabudowy w odległości 45,0 m,

Projektem objęto docieplenie budynku, w myśl § 9 pkt. 4 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, odległości od obiektów sąsiadujących jak i od granic działki objętego opracowaniem budynku pozostają bez zmian.

Zmiany w ukształtowaniu terenu.

Ze względu na zakres opracowania w istniejącym ukształtowaniu terenu nie przewiduje się żadnych zmian.

Układ komunikacyjny.

Przedmiotowa działka posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej - ul. Targowej, droga przebiega po stronie wschodniej wzdłuż elewacji frontowej budynku.

Objęte opracowaniem działki posiadają wewnętrzny układ komunikacyjny pieszy oraz kołowy w tym miejsca postojowe.

Istniejący układ komunikacyjny zapewnia prawidłowe funkcjonowanie obiektu.

W istniejącym układzie komunikacyjnym nie wprowadza się żadnych zmian,

Zagospodarowanie zielenią

W chwili obecnej działka zagospodarowana zielenią, na terenie znajduje się zieleń niska - trawa, występuje również zieleń wysoka w postaci drzew oraz krzewów ozdobnych występujących pojedynczo oraz w formie żywopłotu.

Istniejąca zieleń nie koliduje z przedmiotową inwestycją, nie zachodzi więc konieczność wycinki lub przesadzania istniejących drzew lub krzewów.

W razie konieczności należy dokonać cięć pielęgnacyjnych.

Odprowadzenie wód opadowych.

Odprowadzenie wód opadowych z połaci dachowych budynku pozostaje bez zmian.

Usuwanie odpadów stałych.

Usuwanie odpadów stałych odbywać się będzie poprzez wywożenie. Odpady gromadzone w pojemnikach opróżnianych okresowo przez koncesjonowany zakład oczyszczania, istniejący śmietnik zlokalizowany w granicach własności.

Jako średnie wartości jednostkowe powstawania odpadów stałych przyjmuje się 2,8 dm<sup>3</sup> / 24h dla jednego użytkownika.

**Zestawienie powierzchni.**

W związku z planowanym zakresem prac w istniejącym zagospodarowaniu terenu nie wprowadza się żadnych zmian. Wskaźniki takie jak powierzchnia zabudowy, powierzchnie utwardzone oraz powierzchnia biologicznie czynna nie ulegną zmianie. W związku z powyższym odstąpiono od szczegółowego zestawienia powierzchni.

**Dane informujące.**

- planowana inwestycja jest zgodna z dotychczasowym przeznaczeniem terenu i istniejącym zagospodarowaniem,
- działka nie jest zlokalizowana na terenach objętych ochroną przyrody,
- teren działki nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
- objęta opracowaniem działka jak i budynek nie są wpisane do rejestru zabytków i nie podlegają ochronie konserwatorskiej,
- w planowanej inwestycji nie występują ograniczenia z zakresu ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- objęta opracowaniem działka nie znajduje się w obszarze szkód górniczych, na terenach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,

Zgodnie z Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 18 stycznia 2016 r. Dz. U. 2016 poz.71 w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, przedmiotowa inwestycja nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

**Dane o charakterze przewidywanych zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników.**

- inwestycja nie jest zaliczana do inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, obszar oddziaływania zamyka się w granicach działki Inwestora,
- obiekt spełnia warunki ochrony atmosfery, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa w sprawie ochrony powietrza atmosferycznego przed zanieczyszczeniami z dnia 12 lutego 1990 r (Dz.U.Nr.15 z dnia 14 marca 1990 r. poz.92),
- usuwanie odpadów stałych odbywać się będzie poprzez wywożenie. Odpady gromadzone w pojemnikach opróżnianych okresowo przez koncesjonowany zakład oczyszczania, śmietnik zlokalizowano w granicach własności. Jako średnie wartości jednostkowe powstawania odpadów stałych przyjmuje się  $2,8 \text{ dm}^3 / 24\text{h}$  dla jednego użytkownika,
- dla założonego programu użytkowego, nie występuje związana z eksploatacją budynku emisja hałasu, wibracji i promieniowania w tym jonizującego jak również nie powstaje pole elektromagnetyczne czy inne zakłócenia,
- charakter, program użytkowy i wielkość budynku oraz sposób jego posadowienia - nie wpływa negatywnie na istniejący drzewostan, powierzchnię ziemi, glebę oraz wody powierzchniowe i podziemne.

**Ochrona interesów osób trzecich.**

Przedmiotowa inwestycja nie wprowadza naruszenia interesu osób trzecich w rozumieniu przepisów prawa budowlanego:

- nie narusza dostępu do drogi publicznej sąsiednim działkom,
- nie pozbawia możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności,
- nie pozbawia dopływu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi w budynkach sąsiednich,
- nie powoduje ponadnormowego zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby,

- nie występuje uciążliwości związane z eksploatacją budynku emisja hałasu, wibracji i promieniowania w tym jonizującego jak również nie powstaje pole elektromagnetyczne czy inne zakłócenia,

L.p	Projektant / sprawdzający	Specjalność Nr uprawnień	Podpis
Główny Projektant	mgr inż. arch. Zbigniew Doktor	architektura / konstrukcja 227/KL/72	
Asystent projektanta:	mgr inż. Ewelina Jedlikowska	-----	
Asystent projektanta:	tech. Andrzej Bąk	-----	