

OPIS DO PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU/DZIAŁKI

INWESTOR: GMINA JARACZEWO
UL. JAROCIŃSKA 1
63-233 JARACZEWO

OBIEKT: PRZEBUDOWA ZE ZMIANĄ SPOSOBU UŻYTKOWANIA
Z PRZEDSZKOLA NA BUDYNEK UŻYTECZNOŚCI
PUBLICZNEJ – ZMIANY W TRAKCIE BUDOWY

ADRES BUDOWY: DZ. NR 837
UL. KOLEJOWA 9 63-233 JARACZEWO

I. OPIS DO PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU/DZIAŁKI

1. Przedmiotem inwestycji - opracowania jest projekt przebudowy budynku przedszkola na budynek użyteczności publicznej położonego na działce nr 837 w miejscowości Jaraczewo. W części budynku objętym opracowaniem (projektowana przebudowa) znajdują się biura dla pracowników policji, szatnie, magazyn, pomieszczenie porządkowe oraz węzeł sanitarny.

1. Istniejący stan zagospodarowania:

- działka zabudowana jest przedmiotowym budynkiem oraz budynkiem garażowym
- uzbrojenie działki – przyłącze elektroenergetyczne, telekomunikacyjne, wodociągowe, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej oraz gazowe.

2. Projektowane zagospodarowanie działki w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- Odprowadzenie ścieków socjalno-bytowych – istniejącym przyłączem do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej – bez zmian.

- Odprowadzenie wody deszczowej i roztopowej z powierzchni utwardzonej i połąci dachowych istniejącym przyłączem kanalizacji deszczowej do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej – bez zmian.
 - Zaopatrzenie w wodę – istniejącym przyłączem z istniejącej sieci wodociągowej– bez zmian.
 - Zasilanie w energię elektryczną – istniejącym przyłączem z istniejącej sieci elektroenergetycznej – bez zmian.
 - Zaopatrzenie w gaz ziemny – istniejącym przyłączem z istniejącej sieci gazowej– bez zmian.
 - Zapotrzebowanie w ciepło – zaprojektowano instalację centralnego ogrzewania.
 - Zaopatrzenie w telekomunikację – istniejąca kanalizacją telekomunikacyjną.
 - Usuwanie odpadów - odpady będą składowane w pojemnikach i usuwane zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami na terenie Gminy Jaraczewo – bez zmian.
 - Minimalna liczba stanowisk postojowych – wykorzystuję się istniejące stanowiska postojowe, które zapewniają prawidłową obsługę komunikacyjną dla przedmiotowej inwestycji.
 - Dostęp do drogi - istniejącym zjazdem od strony drogi publicznej oznaczonej jako dz. nr 790
 - Komunikacja odbywać będzie się poprzez istniejące utwardzenia stanowiące dojścia, dojazdy, chodniki oraz place.
3. Wody opadowe i roztopowe nie będą odprowadzane na działki sąsiednie ani na pas drogowy. Inwestycja nie powoduje zmiany naturalnego spływu wód opadowych oraz kierowania ich na teren sąsiedniej działki.
 4. Inwestycja nie wprowadza nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz nie tworzy i nie utrzymuje otwartych kanałów i zbiorników ściekowych.
 5. Projektowana inwestycja nie zmieni stanu wody na gruncie.
 6. Zabudowa i zagospodarowanie terenu nie będzie ograniczać dostępu do drogi publicznej dla innych działek, nie będzie ograniczać korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności dla innych działek.
 7. Zabudowa i zagospodarowanie nie będzie ograniczać dostępu światła dziennego do pomieszczeń na pobyt ludzi dla osób trzecich. Projektowana inwestycja nie będzie wносить dodatkowych uciążliwości na tereny sąsiadujące w zakresie zanieczyszczenia powietrza, hałasu i drgań.

8. Łączność przewodowo lub bez przewodowo – bez zmian.
9. Uciążliwości dla środowiska powstałe w trakcie realizacji i eksploatacji inwestycji nie będą wykraczać poza granice działek.
10. Inwestycja nie będzie emitować do powietrza zanieczyszczeń o charakterze odorowym.
11. Inwestycja nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu do otoczenia.
12. Inwestycja nie narusza równowagi przyrodniczej, nie utrudnia prowadzenia racjonalnej gospodarki zasobami środowiska.
13. Odległości od istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zachowane.
W przypadku wystąpienia kolizji pomiędzy planowaną inwestycją a sieciami infrastruktury technicznej, kolizję należy zlikwidować po uprzednim uzgodnieniu z właściwym zarządcą sieci.
14. Dla przedmiotowej inwestycji nie projektuje się wykonywania żadnych robót ziemnych.
15. Na terenie przedmiotowej inwestycji nie występują stanowiska archeologiczne.
16. Działka inwestycyjna oraz przedmiotowy budynek nie jest wpisany do rejestru zabytków lub gminnej ewidencji zabytków.
17. Ewentualne znalezione w czasie realizacji inwestycji przedmioty mogące być zabytkiem archeologicznym należy zabezpieczyć i oznakować oraz zawiadomić o znalezisku Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
18. Na ewentualną wycinkę drzew i krzewów należy uzyskać stosowne zezwolenie (nie dotyczy drzew owocowych).
19. Działka nie leży na terenach górniczych.
20. W obrębie planowanej inwestycji nie występują urządzenia melioracyjne. W przypadku natrafienia na urządzenia melioracyjne inwestycję należy uzgodnić z administratorem tych urządzeń przed uzyskaniem pozwolenia na budowę.
21. Ukształtowanie terenu - teren płaski, zagospodarowany w części biologicznie czynnej trawą.
22. Na działce nie ma siedlisk ptaków.
23. Planowana inwestycja nie kwalifikuje się wg przepisów odrębnych jako przedsięwzięcie mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.
24. Po zakończeniu robót budowlanych teren działki należy uporządkować.

25. W budynkach nie występują istniejące i projektowane cechy stwarzające zagrożenie dla higieny i zdrowia użytkowników. Projektowana przebudowa nie generuje uciążliwych hałasów, wibracji, zakłóceń elektrycznych, promieniowania oraz zanieczyszczeń.
26. Dla przedmiotowej inwestycji droga pożarowa nie jest wymagana.
27. Dla przedmiotowej inwestycji zaopatrzenie wodne do zewnętrznego gaszenia pożaru jest spełnione poprzez istniejącą sieć hydrantową.
28. Obszar oddziaływania inwestycji:
- a) przedmiotowa inwestycja nie wnosi dodatkowych uciążliwości na działki sąsiednie, oddziaływanie pozostaje na poziomie spełniającym obowiązujące normy,
 - b) przedmiotowa inwestycja nie wnosi dodatkowych uciążliwości w postaci szkodliwego promieniowania, oddziaływania pól elektromagnetycznych, zanieczyszczenia powietrza, gruntu i wód, oddziaływania pozostaje na poziomie spełniającym obowiązujące normy,
 - c) przedmiotowa inwestycja usytuowana na działce budowlanej zgodnie z warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:
 - przedmiotowa inwestycja nie powoduje zacieniania pomieszczeń w budynkach na działkach sąsiednich osób trzecich,
 - przedmiotowa inwestycja nie zmienia stanu wód na gruncie oraz nie powoduje zalewania działek sąsiednich osób trzecich,
 - przedmiotowa inwestycja nie ogranicza dostępu do mediów oraz nie ogranicza dostępu do działek sąsiednich osób trzecich,
 - przedmiotowa inwestycja usytuowana na działce zgodnie przepisami p.poż. nie ogranicza możliwości zabudowy działek sąsiednich osób trzecich.

W oparciu o niżej wymienione, właściwe przepisy prawa dokonano, określenia obszaru oddziaływania obiektu:

- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r. poz. 2351).
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać i ich usytuowanie (Dz. U. 2020 r. poz. 1609).
- Ustawa z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2020 r. poz. 470).

Działka nr 835/2	<p>-Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r. poz. 2351)</p> <p>-Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać i ich usytuowanie (Dz. U. z 2020 r. poz. 1608)</p>	-obszar oddziaływania inwestycji nie występuje, ponieważ odległość części budynku, w którym projektuje się roboty budowlane jest większa niż połowa jego wysokości
Działka nr 840	-jak wyżej	-obszar oddziaływania inwestycji nie występuje, ponieważ odległość części budynku, w którym projektuje się roboty budowlane jest większa niż połowa jego wysokości
Działka nr 841	-jak wyżej	-obszar oddziaływania inwestycji nie występuje, ponieważ odległość części budynku, w którym projektuje się roboty budowlane jest większa niż połowa jego wysokości
Działka nr 838	-jak wyżej	obszar oddziaływania inwestycji nie występuje, ponieważ odległość części budynku, w którym projektuje się roboty budowlane jest większa niż połowa jego wysokości
Działka nr 861	-jak wyżej	obszar oddziaływania inwestycji nie występuje, ponieważ odległość części budynku, w którym projektuje się roboty budowlane jest większa niż połowa jego wysokości

Działka nr 836	-jak wyżej	obszar oddziaływania inwestycji nie występuje, ponieważ odległość części budynku, w którym projektuje się roboty budowlane jest większa niż połowa jego wysokości
Działka nr 842 (droga publiczna)	-Ustawa z dnia 21 marca 1985 r o drogach publicznych (Dz. U. z 2020 r. poz. 148)	-obszar oddziaływania inwestycji nie występuje ponieważ spełnione są warunki art. 43.1
Działka nr 790 (droga publiczna)	-Ustawa z dnia 21 marca 1985 r o drogach publicznych (Dz. U. z 2020 r. poz. 148)	obszar oddziaływania inwestycji nie występuje ponieważ spełnione są warunki art. 43.1

Dokonana analiza obszaru oddziaływania inwestycji wskazuje, iż obszar oddziaływania mieści się w całości na działce objętej inwestycją tj. dz. nr 837

31. Zestawienie powierzchni

- powierzchnia działki – 2020,00 m² – bez zmian = 100%
- powierzchnia zabudowy przedmiotowego budynku – 274,64 m² – bez zmian = 13,60%
- powierzchnia pozostałej zabudowy – 98,67 m² – bez zmian = 4,88%
- powierzchnia istniejących utwardzeń – 552,15 m² – bez zmian = 27,34%
- zieleń – 1094,54 m² - bez zmian = 54,18%

II. EKSPERTYZA TECHNICZNA

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie § 206 ust. 2 dla obiektu objętego niniejszym opracowaniem sporządzono ekspertyzę techniczną stanu konstrukcji istniejącego budynku, który zostanie przebudowany:

Ustalono na podstawie dokonanych oględzin, że istniejący budynek jest wykonany w technologii tradycyjnej:

1. Ławy fundamentowe betonowe są w dobrym stanie technicznym, nie stwierdzono żadnych spękań czy uszkodzeń betonu.
2. Ściany murowane są w dobrym stanie technicznym nie stwierdzono żadnych spękań.
3. Stolarka zewnętrzna okienna i drzwiowa PCV w dobrym stanie technicznym.
4. Strop nad parterem oraz konstrukcja dachu w dobrym stanie technicznym.
5. Stan podłoża gruntowego istniejącego budynku nie budzi zastrzeżeń.
6. Przyłącza wraz z instalacjami: wodno-kanalizacyjną, elektroenergetyczną, deszczową, gazową oraz wentylacyjną są w dobrym stanie technicznym i zapewniają prawidłową obsługę budynku w tym, zakresie.
7. W zakresie obsługi komunikacyjnej przedmiotowy obiekt posiada istniejące stanowiska postojowe na działce nr 837, obejmujące standardowe stanowiska jak i również dla osób niepełnosprawnych. Infrastruktura ta zapewnia prawidłową obsługę komunikacyjną dla przedmiotowej inwestycji.
8. Projektowana przebudowa budynku nie wpłynie negatywnie na stan techniczny elementów konstrukcyjnych budynku, nie naruszy bryły oraz nie spowoduje zagrożenia dla bezpieczeństwa ludzi.

Projektowana przebudowa nie wpłynie ujemnie na jego konstrukcję, nie pogorszy warunków użytkowania oraz nie będzie zagrażała bezpieczeństwu użytkowników. Projektowana przebudowa nie wpłynie negatywnie na stan podłoża gruntowego istniejącego budynku.

III. WARUNKI OCHRONY PRZECIWPOŻAROWEJ:

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 17 września 2021 r. (Dz. U. z 2021 r. poz. 1722) w sprawie uzgodnienia projektu zagospodarowania działki lub terenu, projektu architektoniczno-budowlanego, projektu technicznego oraz projektu urządzenia przeciwpożarowego pod względem zgodności z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej, niniejszy projekt **nie podlega** uzgodnieniu przez rzeczoznawcę ds. zabezpieczeń przeciwpożarowych.

powierzchnia zabudowy - 274,64 m²

- wysokość - 11,92 m
- liczba kondygnacji - 3

1. Klasyfikacja pożarowa z uwagi na przeznaczenie i sposób użytkowania:

Budynek zaklasyfikowano z uwagi na przeznaczenie i sposób użytkowania do kategorii zagrożenia ludzi ZL III. Budynek służy jako obiekt użyteczności publicznej.

2. Klasa odporności pożarowej oraz odporności ogniowej i stopniu rozprzestrzeniania ognia przez ściany zewnętrzne i dachy:

Wymaganą klasą odporności pożarowej dla budynku niskiego (N) posiadającego dwie kondygnacje nadziemne, zakwalifikowaną do kategorii zagrożenia ludzi **ZL III** jest klasa „C”. Elementy budynku powinny być **nie rozprzestrzeniające ognia**, a ich klasa odporności ogniowej wynosi:

Dla klasy „C” :

- główna konstrukcja nośna – R60;
- konstrukcja dachu – R15;
- stropy – REI60;
- ściana zewnętrzna – EI30;
- ściana wewnętrzna – EI15
- przekrycie dachu – RE15;
- Wszystkie elementy budowlane spełniają wymagania klasy odporności ogniowej oraz stopnia nierozprzestrzeniania ognia (NRO).
- Okładziny sufitów oraz sufity podwieszone wykonane z materiałów niepalnych lub niezapalnych, niekapiących i nieodpadających pod wpływem ognia.
- Elementy oddzielenia przeciwpożarowego wykonane będą z materiałów niepalnych.
- Obudowa poziomych dróg ewakuacyjnych wykonana będzie co najmniej o klasie EI15 odporności ogniowej.

Elementy okładzin elewacyjnych będą mocowane do konstrukcji budynku w sposób uniemożliwiający ich odpadanie w przypadku pożaru w czasie nie krótszym niż wynikający z wymaganej klasy odporności ogniowej dla ściany zewnętrznej EI 60.

- Stosowanie do wykończenia wnętrz materiałów i wyrobów łatwo zapalnych, których produkty rozkładu termicznego są bardzo toksyczne lub intensywnie dymiące jest zabronione.
- Na drogach komunikacji ogólnej, służących celom ewakuacji, stosowanie materiałów i wyrobów budowlanych łatwo zapalnych jest zabronione.

4. Zagrożenia wybuchem, w tym informacje dotyczące pomieszczeń zagrożonych wybuchem oraz stref zagrożenia wybuchem w przestrzeni zewnętrznej:

W obiekcie oraz w przestrzeni zewnętrznej wokół obiektu nie przewiduje się materiałów mogących tworzyć mieszaniny wybuchowe, tak więc brak jest stref zagrożenia wybuchem.

5. Usytuowanie z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe, w tym informacje o odległościach od sąsiadujących obiektów budowlanych, działek lub terenów oraz parametrach wpływających na odległości dopuszczalne:

- Od budynku usługowego zlokalizowanego na działce nr 940/2 – 19,73 m
- Od budynku mieszkalnego jednorodzinnego zlokalizowanego na działce nr 938 – 19,38m
- Od budynku usługowego na działce nr 941/2 – 20,77 m
- Od budynku innego niemieszkalnego zlokalizowanego na działce nr 841 – 12,26 m
- Od budynku innego niemieszkalnego zlokalizowanego na działce nr 841 – 15,00 m

6. Przygotowanie obiektu budowlanego i terenu do prowadzenia działań ratowniczych, w tym informacje o :

- drogach pożarowych oraz dojściach dla ekip ratowniczych:

Droga pożarowa nie jest wymagana.

- zaopatrzeniu w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru, w tym o wymaganej ilości wody do celów przeciwpożarowych, urządzeń i innych rozwiązaniach w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, usytuowaniu źródeł wody do celów przeciwpożarowych, hydrantów zewnętrznych lub innych punktów poboru wody oraz stanowisk czerpania wody wraz z dojazdami dla pojazdów pożarniczych:

- W pobliżu budynku znajduje się istniejący hydrant zewnętrzny DN 80 usytuowany w odległości 5÷75m od obiektu budowlanego.
- wymagana ilość wody do celów przeciwpożarowych, służąca do zewnętrznego gaszenia pożaru wynosi co najmniej 20dm³/s; wymóg w powyższym zakresie jest spełniony przez hydranty zewnętrzne DN 80.

b) Inne rozwiązania nie są wymagane

7. Rozwiązania zamienne w stosunku do wymagań ochrony przeciwpożarowej, zastosowanych na podstawie zgody, o której mowa w art. 6c pkt. 1 lub 2 ustawy z dnia 24 sierpnia 1991r. o ochronie przeciwpożarowej, w zakresie rozwiązań objętych projektem zagospodarowania działki lub terenu:

- Nie dotyczy.

OPRACOWALI

mgr inż. Kinga Szymczak

mgr inż. arch. MAGDALENA GRALIŃSKA
uprawnienia budowlane do projektowania
bez ograniczeń w specjalności architektonicznej.
Nr ewid. 54/WPOKK/UpB/2011

mgr. inż. Przemysław Fatyga