

+

OPIS TECHNICZNY
do projektu zagospodarowania terenu
do projektu budynku biurowego siedziby Oddziału Regionalnego Kasy Rolniczego
Ubezpieczenia Społecznego – Placówki Terenowej w Strzelcach Opolskich
Lokalizacja: Strzelce Opolskie ul. Marka Prawego dz. 1652/3
Inwestor: Kasa Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego Oddział Regionalny w Opolu
ul. Ozimska 51a

1. Podstawa opracowania.

- 1.1. Zlecenie inwestora- umowa Nr O/Opole/CRU/659/2007 z dnia 27-11-2007.
- 1.2. Obowiązujący plan zagospodarowania przestrzennego miasta Strzelce Opolskie w rejonie Rybaczówki.
- 1.3. Oświadczenie Dyrektora Zarząd Dróg Wojewódzki w Opolu o możliwości połączenia działki z drogą publiczną.
- 1.4. Pismo Burmistrza Strzelec Opolskich nr GK.II-7040/187/09 z dnia 27.11.2009 wyrażające zgodę na korzystanie z gminnych dróg wewnętrznych stanowiących połączenie działki inwestora z drogą publiczną.
- 1.5. Pismo Burmistrza Strzelec Opolskich nr GK.II- 7040/187-1/09 z dnia 08.12.2009 w sprawie zezwolenia na korzystanie z urządzonych miejsc parkingowych w obrębie nieruchomości inwestora.
- 1.6. Warunki przyłączenia do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej wydane przez Strzeleckie Wodociągi i Kanalizację nr PTK-439/ZM-4862/2009 z dnia 30.11.2009.
- 1.7. Warunki przyłączenia do sieci gazowej wydane przez Górnośląską Spółkę Gazownictwa sp. z o.o. nr TR4-440-244/12/09 z dnia 10.12.2009.
- 1.8. Warunki przyłączenia do elektroenergetycznej sieci rozdzielczej wydane przez EnergiaPro S.A. Rejon Dystrybucji Strzelce Opolskie nr 1267/2009 z dnia 27.11.2009.
- 1.9. Zapewnienie odbioru odpadów komunalnych przez Przedsiębiorstwo Usług Komunalnych i Mieszkaniowych w Strzelcach Opolskich z dnia 23.11.2009.
- 1.10. Opinia uzgadniająca formę architektoniczną budynku wydaną przez Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Opolu nr ZN-DK-51-903/09 z dnia 07.12.2009.
- 1.11. Decyzja Burmistrza Strzelec Opolskich zezwalająca na dokonanie wycinki drzew na działce.
- 1.12. Pomiary w terenie.
- 1.13. Mapa sytuacyjno-wysokościowa w skali 1:500.
- 1.14. Obowiązujące normy i przepisy budowlane.

2. Temat opracowania.

W celu usprawnienia obsługi klientów, w tym zapewnienia dostępu osób niepełnosprawnych, oraz poprawy warunków pracy projektuje się budowę samodzielnego budynku biurowego placówki. Projektuje się budowę wolnostojącego budynku biurowego Placówki Terenowej KRUS w Strzelcach Opolskich wraz z garażem na samochód osobowy na działce nr 1652/3 będącej własnością inwestora położonej w Strzelcach Opolskich przy ul. Marka Prawego. Będzie to obiekt trój kondygnacyjny, niepodpiwniczony, dach stromy, mansardowy, o kącie nachylenia połaci odpowiednio 70 i 30 stopni z lukarnami dachowymi. Kalenica równoległa do frontowej granicy działki. Wysokość budynku liczona od powierzchni terenu przed wejściem do budynku do kalenicy dachu wynosi 13,44m, a do górnego poziomu stropu nad ostatnią kondygnacją użytkową – 10,10m.

W budynku zatrudnionych będzie 16 osób + lekarz rzeczoznawca.

Planowana funkcja pomieszczeń budynku:

Parter – obsługa klientów, pomieszczenia sanitarne dla klientów, garaż oraz pomieszczenia techniczne.

Dla klientów KRUS przewidziano przestronną poczekalnię z miejscami siedzącymi, pomieszczenia sanitarne odrębnie dla mężczyzn odrębnie dla kobiet oraz osób niepełnosprawnych. Klienci przyjmowani będą w sali obsługi z trzema stanowiskami, ponadto przewidziano gabinet dla lekarza rzeczoznawcy dostępny bezpośrednio z poczekalni.

I piętro oraz poddasze przeznaczone są na pomieszczenia biurowe oraz składnice akt.

W poziomie I piętra znajdować się będzie pomieszczenie biurowe dla 7 osób, gabinet kierownika placówki, serwerownię, wc kobiet, pomieszczenie techniczne dla drukarek oraz składnicę akt.

Na poddaszu znajdować się będą – biuro dla 5 osób, sala konferencyjna, pomieszczenie socjalne, wc dla mężczyzn, aktownia oraz archiwum tajne.

Dostęp dla osób niepełnosprawnych – klienci KRUS obsługiwani będą w poziomie parteru, gdzie prowadzi bezpośrednie wejście z poziomu terenu. Przewidziano również na parterze wc dla osób niepełnosprawnych.

3.Opis zagospodarowania terenu.

3.1.Istniejące zagospodarowanie.

Działka 1652/3 znajduje się w obszarze oznaczonym symbolem U3 – wg zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Są to tereny usług, dla których obowiązuje następujące przeznaczenie:

1) podstawowe – usługi, rozumiane jako obiekty i urządzenia przeznaczone do sprzedaży towarów o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 2000m² oraz świadczenia usług we wszystkich dziedzinach działalności gospodarczej, nie zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,

2) uzupełniające:

a) mieszkania towarzyszące, pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego terenu, przy czym:

- powierzchnia użytkowa mieszkania stanowiącego część budynku usługowego nie może przekraczać 30% powierzchni użytkowej tego budynku,

- powierzchnia zabudowy mieszkaniowej nie może przekraczać 30% sumy powierzchni wszystkich budynków usługowych zlokalizowanych na działce budowlanej,

b) urządzenia sportowo – rekreacyjne,

c) urządzenia towarzyszące oraz zieleń.

W obszarze oznaczonym symbolem U3 obowiązują następujące warunki:

- maksymalna wysokość zabudowy – trzy kondygnacje nadziemne,

- maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,70,

- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,15.

Działka mieści się w strefie „B” ochrony konserwatorskiej – uzgodniono z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków formę architektoniczną budynku.

Działka jest nie zabudowana budynkami. Na działce znajdują się:

- betonowy podjazd do napraw i diagnostyki samochodów byłej Stadniny Koni, przeznaczona do rozbiórki,

- podziemne instalacje – studzienka i zbiornik betonowy – do rozbiórki,

- w części obiekt gospodarczy przeznaczony do rozbiórki wg odrębnego postępowania,

- 27 drzew – gatunek brzoza, lipa, klon – przeznaczone do wycinki.

Dojazd do działki z drogi publicznej – ul. Marka Prawego, poprzez gminne drogi wewnętrzne.

3.2.Projektowane zagospodarowanie.

Projektuje się budowę wolnostojącego budynku biurowego Placówki Terenowej KRUS w Strzelcach Opolskich wraz z garażem na samochód osobowy.

Zestawienie powierzchni objętej zagospodarowaniem:

- powierzchnia działki – 563 m²

- powierzchnia zabudowy projektowanego budynku – 214,8 m²

- powierzchnia utwardzona (miejsca postojowe, podjazd, chodnik)– 147,23 m²

- powierzchnia nieutwardzona – 200,97 m²

Wskaźnik zabudowy - $214,8/563=0,38<0,7$.

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – $1-(214,8+147,23)/563=0,36>0,15$.

Dla budynków usługowych należy zapewnić 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej.

Powierzchnia użytkowa projektowanego budynku wynosi – 517,80m², w tym 110,27m² zajmuje garaż, aktownie oraz archiwum tajne.

Proponuje się wyłączyć te powierzchnie z analizy dotyczącej określenia wymaganej ilości miejsc postojowych. Stąd:

$(517,8-110,27)/25=16,3$

Należy zapewnić 17 miejsc parkingowych.

Przy budynku znajdują się cztery miejsca postojowe w tym jedno dla niepełnosprawnych. Pozostała ilość (13 miejsc parkingowych) zapewniona jest na istniejących i planowanych ogólnodostępnych miejscach postojowych na terenach gminnych w pobliżu planowanej inwestycji.

4. Warunki gruntowo-wodne.

Na potrzeby projektu opracowano dokumentację geologiczną.

Projektowany budynek zaliczany jest do drugiej kategorii geotechnicznej w prostych warunkach gruntowo-wodnych.

Poziom wody gruntowej ok. 0,7 m poniżej terenu.

5. Projektowana infrastruktura techniczna.

5.1. Projektuje się utwardzenie terenu przed budynkiem na potrzeby miejsc postojowych dla klientów KRUS, podjazdu do garażu, dojścia do budynku oraz wykonanie chodnika wzdłuż północnej krawędzi budynku – dojścia do pomieszczenia gospodarczego'

Utwardzenie wykonane będzie z kostki brukowej betonowej gr. 8 cm n podsypce bazaltowej i podbudowie z tucznia łamanego bazaltowego gr. 30cm. Alternatywnie miejsca postojowe można wykonać z płyt ażurowych.

Obramowanie podjazdu – w granicy działki, wzdłuż drogi wewnętrznej – krawężnik drogowy na podbudowie betonowej, w granicach z działkami sąsiednimi oraz wzdłuż chodnika – obrzeże trawnikowe na podbudowie cementowo-piaskowej. Należy wyznaczyć miejsca postojowe, podjazd do garażu oraz dojście do budynku pasem kostki w innym kolorze.

5.2. Projektuje się ogrodzić część działki. Ogrodzenie ustawione będzie wzdłuż frontu budynku, między budynkiem, a południową i północną granicą działki oraz wzdłuż granic z sąsiednimi działkami budowlanymi. Projektuje się budowę ogrodzenia systemowego, panelowego z profili stalowych, ocynkowanych na słupach metalowych ocynkowanych posadowionych na betonie. Cokół systemowy, betonowy. Wysokość ogrodzenia wraz z cokołem ok. 1,5m. Ogródzenie od frontu działki powinno być demontowalne w celu umożliwienia dojazdu w głąb działki, np. dla potrzeb remontowych czy serwisowych przy budynku. W ogrodzeniu należy zabudować furtkę w celu dojścia do pomieszczenia gospodarczego.

5.3. Po obwodzie budynku projektuje się wykonanie opaski szerokości 0,4 m, wykończonej obrzeżem trawnikowym, wypełnionej żwirkiem frakcjonowanym, np. 8-20 mm w warstwie gr. 15 cm na geowłóknienie.

5.4. Przyłącza mediów – objęte odrębnym opracowaniem:

- przyłącze wody z sieci wodociągowej,
- przyłącze kanalizacji sanitarnej – do zewnętrznej sieci sanitarnej,
- przyłącze energii elektrycznej – z sieci energetycznej , nad działką przebiega napowietrzna linia energetyczna, która w ramach inwestycji zostanie skablowana – wg odrębnego opracowania,
- przyłącze gazu – z sieci gazowniczej,
- wody opadowe – do projektowanych studni chłonnych.

Ponadto na działce należy dokonać nasadzeń zieleni, w tym minimum 9 roślin gatunku żywotnik w celu zrekompensowania wycinki części drzew.

6. Dane techniczne obiektu budowlanego charakteryzujące wpływ obiektu budowlanego na środowisko i jego wykorzystywanie oraz na zdrowie ludzi i obiekty sąsiednie.

6.1. Zapotrzebowanie i jakość wody oraz ilość, jakość i sposób odprowadzania ścieków.

Przewidywane zużycie wody pitnej jak i ilość ścieków sanitarnych w ilości nie większej jak 2,0 m³/dobę. Za jakość wody odpowiada jej dostawca.

Ścieki sanitarne odprowadzane będą do zewnętrznej sieci sanitarnej poprzez projektowane przyłącze.

6.2. Emisja zanieczyszczeń gazowych, w tym zapachów, pyłowych i płynnych, z podaniem ich rodzaju, ilości i zasięgu rozprzestrzeniania się.

Obiekt ogrzewany będzie z kotłowni gazowej. Ciepła woda użytkowa podgrzewana będzie w miejscowych pojemnościowych podgrzewaczach wody zlokalizowanych przy bateriach.

6.3. Rodzaju i ilości wytwarzanych odpadów.

Odpady stałe gromadzone będą w kontenerze na odpady komunalne o pojemności 1000 l regularnie opróżnianym przez służby komunalne.

6.4. Emisji hałasu oraz wibracji, a także promieniowania, w szczególności jonizującego, pola elektromagnetycznego i innych zakłóceń, z podaniem odpowiednich parametrów tych czynników i zasięgu ich rozprzestrzeniania się.

Projektowana inwestycja nie będzie emitorem w/w czynników.

6.5. Wpływu obiektu budowlanego na istniejący drzewostan, powierzchnię ziemi, w tym glebę, wody powierzchniowe i podziemne.

Budowa obiektu wiąże się z koniecznością wycinki 27 drzew (25 brzoź, 1 klon, 1 lipa) na którą inwestor uzyskał zgodę. W zamian za to dokonane będzie nasadzenie roślin, np. żywotników wzdłuż granic z sąsiednimi działkami budowlanymi.

7. Charakterystyka pożarowa budynku.

Klasyfikacja pożarowa budynku:

- kategoria zagrożenia ludzi – ZL III, budynek niski (N), liczba kondygnacji nadziemnych – 3.

Obiekt w klasie „C” odporności pożarowej.

Do ewakuacji z pomieszczeń I piętra i poddasza służy klatka schodowa z możliwością wyjścia na zewnątrz budynku. Długość dojść ewakuacyjnych jest nie przekroczona, wzdłuż dojść zamontowane będzie oświetlenie ewakuacyjne.

Budynek stanowi jedną strefę pożarową.

Wymogi ochrony przeciwpożarowej stawiane elementom budynku: główna konstrukcja nośna – R60, - konstrukcja dachu – R15, - strop – REI 60, - ściana zewnętrzna – EI30,

- ściana wewnętrzna – EI15, - przekrycie dachu - EI15.

W budynku projektuje się pomieszczenia o szczególnych wymogach dotyczących ochrony przeciwpożarowej. Są to pomieszczenia aktowni, archiwum tajne, serwerownia. Do pomieszczeń tych projektuje się drzwi EI30z samozamykaczem. Przepusty instalacyjne przechodzące przez przegrody w tych pomieszczeniach należy zabezpieczyć do poziomu odporności ogniowej przegrody.

Ponadto drzwi EI30 z samozamykaczem projektuje się do pomieszczenia gospodarczego, kotłowni, garażu i śluzy.

Przegroda ze stolarki aluminiowej dzieląca hall od klatki schodowej – EI15.

Obiekt wyposażony będzie w instalacje odgromową, sygnalizacji pożaru połączona łąkami telefonicznymi z jednostką PSP w Strzelcach Opolskich..

Budynek posiada wyłącznik przeciwpożarowy prądu.

Każda kondygnacja wyposażona będzie w hydrant DN 25 z węzami półsztywnymi o długości 30 m, zawór hydrantowy należy zabudować na wysokości 1,35m od poziomu posadzki.

Na każde 300 m² powierzchni należy zainstalować jedną gaśnicę proszkową GP6Z ABC oraz oddzielnie gaśnicę należy umieścić w pomieszczeniach aktowni i archiwum tajnego.

Lokalizacja gaśnic, głównego wyłącznika prądu, zawór gazowy itp. należy odpowiednio oznakować.

Zapotrzebowanie wodne do zewnętrznego gaszenia pożaru wynosi 20 l/s zapewnione będzie z punktu czerpanego przy podziemnym zbiorniku przeciwpożarowym o pojemności 300 m³ znajdującym się przy Placu Targowym oddalonego ok. 100 m od budynku.

8. Uwagi końcowe.

Roboty budowlane należy wykonywać zgodnie z dokumentacją techniczną, instrukcjami i zaleceniami podanymi przez producentów zabudowywanych materiałów i urządzeń pod
Zabudowywane materiały i urządzenia powinny posiadać dopuszczenie do stosowania w budownictwie