

PROJEKT ARCHITEKTONICZNO- BUDOWLANY

INWESTYCJA:	„POPRAWA DOSTĘPNOŚCI USŁUG SPOŁECZNYCH – MODERNIZACJA I ADAPTACJA ISTNIEJĄCEGO OBIEKTU W CELU NADANIA NOWEJ FUNKCJI SPOŁECZNEJ”
ADRES:	DZIAŁKI NR 244 OBRĘB BISZTYNEK 1, 245 OBRĘB BISZTYNEK 1, PLAC WOLNOŚCI 3 i 5, 11- 230 BISZTYNEK
INWESTOR:	GMINA I MIASTO BISZTYNEK SIEDZIBA: UL. KOŚCIUSZKI 2, 11-230 BISZTYNEK
STADIUM:	PROJEKT ARCHITEKTONICZNO- BUDOWLANY
BRANŻA:	ARCHITEKTURA

PROJEKT ARCHITEKTURY	Arch. ANNA HUSARSKA -NR UPR. NB 66/97
ARCHITEKT SPRAWDZAJĄCY	Arch. BEATA BIEŚ BAJGER -NR UPR. 294/2000
OPRACOWAŁA	Arch. EWELINA PODMOKŁA Arch. EWELINA PROSZKOWIEC Arch. MAŁGORZATA SOKOŁOWSKA

ZAKRES OPRACOWANIA	PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU I PROJEKT ARCHITEKTONICZNY
---------------------------	---

DATA	KRAKÓW, MAJ 2016
-------------	------------------

JEDNOSTKA PROJEKTOWA	Limba Eko sp. z o.o. ul. Żywiczna 10, 30-251 Kraków tel. 603 873 308, e-mail: projekty@arch-limba.pl
-----------------------------	--

2. PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA:

1. OPIS TECHNICZNY.
2. CZĘŚĆ RYSUNKOWA.
 - 2.1 Projekt zagospodarowania terenu 1:500

STADIUM:	PROJEKT ARCHITEKTONICZNO- BUDOWLANY
BRANŻA:	ARCHITEKTURA
TEMAT:	PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU
INWESTYCJA:	„POPRAWA DOSTĘPNOŚCI USŁUG SPOŁECZNYCH – MODERNIZACJA I ADAPTACJA ISTNIEJĄCEGO BUDYNKU W CELU NADANIA NOWEJ FUNKCJI SPOŁECZNEJ”
ADRES:	DZIAŁKI NR 244 OBRĘB BISZTYNEK 1, 245 OBRĘB BISZTYNEK 1, PLAC WOLNOŚCI 3 i 5, 11- 230 BISZTYNEK
INWESTOR:	GMINA I MIASTO BISZTYNEK SIEDZIBA: UL. KOŚCIUSZKI 2, 11-230 BISZTYNEK

I. PODSTAWA OPRACOWANIA

1. Mapa sytuacyjno-wysokościowa w skali 1:500
2. Koncepcja opracowana przez Biuro Architektoniczne „Limba Eko sp. z o. o.”

3. Umowa z Inwestorem.
4. Obowiązujące normy i przepisy prawne.
5. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Bisztynka

II . CELOWOŚĆ INWESTYCJI

1. Zamierzeniem inwestora jest modernizacja i adaptacja istniejącego budynku, celem nadania nowej funkcji społecznej oraz poprawą dostępności usług społecznych.

III.OPIS TECHNICZNY

1. PRZEDMIOT INWESTYCJI

Przedmiotem opracowania jest teren działek nr 244 i 245 w Bisztyнку, w gminie miejskiej Bisztynek. Inwestycja obejmuje adaptację wnętrza budynku, na którą składają się dwie wtórnie połączone bryły zwane dalej „część A” „część C” wraz z nadbudową wtórnie wzniesionego łącznika o jedną kondygnację, zwanego dalej „część B” na cele Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej: trójkondygnacyjna podpiwniczona bryła „części A” i, dwukondygnacyjna „części B” wraz z trójkondygnacyjną w części podpiwniczoną bryłą „części C” w całości powyżej parteru dostępne dla osób niepełnosprawnych mieścić będą pomieszczenia służące celom społecznym. Inwestycja obejmuje również zagospodarowanie otoczenia.

2. OPIS STANU ISTNIEJĄCEGO, STAN PRAWNY TERENU, LOKALIZACJA.

Teren przeznaczony pod inwestycję jest własnością Inwestora- Gminy Miejskiej Bisztynka. Działka ma kształt zbliżony do dwóch połączonych ze sobą prostokątów: pierwszy nieznacznie wydłużony w osi północny – wschód, południowy - zachód, drugi połączony z nim od strony północno – wschodniej, wydłużony znacznie w tej samej osi. Od południa działka graniczy z drogą asfaltową (Plac Wolności, nr działki 251), od północy z jezdnią nieutwardzoną (nr działki 239), od wschodu z działkami sąsiednimi (nr działek 246/3, 246/4, 246/5, działka 246/3 zabudowana bryłą Gimnazjum Publicznego im. Jana Pawła II), od zachodu z niezabudowaną działką sąsiednią (nr działki 243/1).

Na terenie działek objętych projektem znajdują się: budynek objęty projektem, budynek gospodarczy przy zachodniej części działki nr 244, oraz budynek przeznaczony do rozbiórki wraz z wyższym od niego murem przeznaczonym do adaptacji, znajdujące się przy północno – zachodniej części bryły „części C”. Teren zagospodarowania posiada istniejący wjazd w jego obrębie w południowo – zachodniej części działki nr 244 z Placu Wolności.

Przedpole elewacji południowej budynku stanowi obecnie teren obsadzony nawierzchnią trawiastą wraz z drzewostanem, oraz chodnikiem z kostki brukowej zlokalizowanym przy „części A” i trzema stopniami z bloków kamiennych prowadzącymi do wejścia „części A”, wraz z czterema stopniami prowadzącymi na

taras „części A”, przy „części C” znajdują dwa uskoki terenu wykonane z kostki brukowej wraz z jednym stopniem kamiennym prowadzące do wejścia „części C.” Przedpole elewacji północnej stanowi budynek przeznaczony do rozbiórki wraz z wyższym od niego murem przeznaczonym do adaptacji, oraz betonowe schody „części A” prowadzące na parter „części A” o 6 stopniach i schody betonowe o 10 stopniach prowadzące z piwnicy „części A” na teren. Budynek w części posiada betonową opaskę.

Budynek „część A” pod adresem Pl. Wolności nr 5, Bisztynek i budynek „część B” pod adresem Pl. Wolności nr 3, Bisztynek objęte są ochroną przez wpis do Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Bisztynek.

Teren zagospodarowania został ujęty w MPZG, jako 13UO – strefa ochrony konserwatorskiej „B”.

3. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE TERENU

Budynek w zabudowie miejskiej wraz z zagospodarowaniem otoczenia będzie pełnić funkcję społeczną - obiektu użyteczności publicznej: Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej.

Wjazd na teren zaprojektowanego parkingu znajdującego się w granicy działki w południowo – zachodniej części o nr 244 – istniejący, stanowi dostęp do drogi publicznej (Placu Wolności) z terenu inwestycji.

Wejście główne do budynku zaprojektowano po stronie północnej w „części B”. Inwestycja na działce przewiduje wyburzenie jednego z budynków gospodarczych, ze względu na jego zły stan, oraz adaptację drugiego z parterowych budynków gospodarczych (od strony zachodniej działki) z przeznaczeniem na cele magazynowo -gospodarcze.

Parking z 19 miejscami postojowymi (w tym 2 miejsca postojowe dla osób niepełnosprawnych), przewiduje się w zachodniej części działki. Projektuje się dwukierunkowy przejazd przez parking na osi północny wschód - południowy zachód. Wyjazd z parkingu odbywa się następnie przez projektowany dwukierunkowy przejazd na osi północny zachód - południowy wschód kolejno przez dwukierunkowy istniejący przejazd od strony wschodniej prowadzący na drogę publiczną (Plac Wolności). Budowa parkingu zachowuje istniejący drzewostan na działce.

Działania architektoniczne w bryle polegają na : w „części B” wyburzeniu istniejącej tkanki łącznika i wybudowanie na jej miejsce dwukondygnacyjnej bryły.

Wokół budynku wg projektu zagospodarowania terenu przewiduje się wymianę opasek betonowych na żwirowe. Na przedpolu elewacji północno wschodniej przewiduje się parking częściowo utwardzony z ażurowych płyt betonowych, projektuje się podziemne zbiorniki gazu otoczone stalowym ogrodzeniem, znajdujące się przy południowo wschodniej elewacji budynku gospodarczego, przy ogrodzeniu od stronu północno wschodniej zakłada się umiejscowienie pojemników na odpady stałe. Projektuje się również wybudowanie rampy dla niepełnosprawnych oraz 3 stopni prefabrykowanych prowadzących do wejścia głównego. W części rekreacyjnej przedpola elewacji północno wschodniej projektuje się alejkę żwirową biegnącą nieregularną linią na osi południowy zachód

– północny wschód ciągnącą się od wejścia głównego przez istniejący mur, w którym projektowane jest przejście, do granicy działki 245 oznaczonej punktami G-H, wraz z otaczającą ją projektowana zielenią niską i wysoką oraz elementami małej architektury: stojaki na rowery, kosze, ławki. Zakłada się adaptację istniejącej zieleni niskiej i wysokiej wg projektu zagospodarowania terenu.

Projektuje się 6 wyjść prowadzących bezpośrednio na zewnątrz budynku, 1 w piwnicy oraz 5 na poziome parteru. Działka posiada zewnętrzne zabezpieczenia przeciwpożarowe, hydrant zewnętrzny zlokalizowany w odległości około 50 m od budynku przy skrzyżowaniu Pl. Wolności i ul. Kolejowej.

Ziemia z wykopów zostanie rozprowadzona w granicach działki i wykorzystana w projekcie zagospodarowania działki natomiast materiał rozbiórkowy zostanie wywieziony na przeznaczone do tego składowisko odpadów budowlanych.

PRZYŁĄCZA:

Przyłącze energetyczne - przyłącze istniejące

Ścieki sanitarne – przyłącze istniejące od strony północnej

Przyłącze wodociągowe - przyłącze istniejące, budynek podłączony jest do miejskiej sieci wodociągowej biegnącej na działce nr 251, podłączenie od strony południowo zachodniej w „części A”

Przyłącze telekomunikacyjne - przyłącze istniejące od strony południowo zachodniej w „części A” będzie poddane remontowi

Wody opadowe – odprowadzenie powierzchniowe na teren działek

Brak przyłącza gazowego - projektowana wewnętrzna instalacja gazowa na gaz propan-butan z podziemnymi zbiornikami gazu zlokalizowanymi na działce nr 244.

Pojemniki na odpady stałe przewiduje się w okolicy zachodniej granicy działki, w pobliżu asfaltowego wjazdu.

4. ZESTAWIENIE PODSTAWOWYCH DANYCH:

Dane ogólne – Bilans terenu dz. nr 244 obręb Bisztynek 1, 245 obręb Bisztynek 1 w Bisztynku:

POW. DZIAŁKI 244 obręb Bisztynek 1	1503 m ²
POW. DZIAŁKI 245 obręb Bisztynek 1	2391 m ²
POW. TERENU ZAGOSPODAROWANIA	3894 m ²
POW. ZABUDOWY	503,2 m ²
POW. UTWARDZONA	544,1 m ²
POW. CZĘŚCIOWO UTWARDZONA	493,5 m ²

POW. BIOLOGICZNIE CZYNNNA	1223,18m ²
STOSUNEK POW. BIOLOGICZNIE CZYNNNEJ DO POWIERZCHNI TERENU ZAGOSPODAROWANIA	66,7%
STOSUNEK POW. ZABUDOWY DO POWIERZCHNI TERENU ZAGOSPODAROWANIA	12,92%
STOSUNEK POW. ZABUDOWY DO POWIERZCHNI DZIAŁEK 244 I 245	12,92 %

5. Obszar na którym stoi budynek znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej „B” – obszar podlegający rygorom w zakresie utrzymania zasadniczych elementów rozplanowania istniejącej substancji o wartościach kulturowych oraz charakteru i skali nowej zabudowy. Bryły „część A” i „część C” znajdują się wojewódzkiej ewidencji zabytków kart ewidencyjnych zabytków nieruchomości i archeologicznych wpisane dnia 12 października 2016 roku decyzją WKZ w Olsztynie.

6. Przedmiotowa działka nie leży w granicach terenu górniczego oraz szkód górniczych.

7. Projektowana inwestycja nie należy do inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska w rozumieniu rozporządzenia Ministra Ochrony Środowiska. Teren nie znajduje się na obszarze objętym ochroną przyrody, nie jest inwestycją negatywnie wpływającą na środowisko przyrodnicze.

Projekt ma podkreślać charakter historyczny zabytkowych obiektów „część A” i „część C”, które oryginalnie były odrębne, poprzez wyburzenie starej przewiązki i wprowadzenie współczesnej innej w charakterze bryły „część B, adaptując budynek na cele społeczne, tworząc dostępną dla wszystkich interesującą przestrzeń publiczną, doskonale wkomponującą się w tożsamość miasta.

8. Zalecenia konserwatorskie:

Priorytetem planowanych działań konserwatorskich powinno być usunięcie czynników niszczących oraz zniekształcających odbiór estetyczny obiektu, zabezpieczenie i utrwalenie zachowanych elementów substancji zabytkowej oraz w miarę możliwości odtworzenie detalu architektonicznego. Prace konserwatorskie powinny być prowadzone tak, aby zachować i wyeksponować wszystkie zachowane elementy historycznego opracowania elewacji oraz detalu architektonicznego.

Budynki otacza szczelna opaska cementowa, która wpływa na zawilgocenie oraz destrukcję dolnych partii murów. Zalecane byłoby zastąpienie zbędnej wylewki paroprzepuszczalną opaską z kruszyw naturalnych. Należy ocenić stan zachowania ścian piwnic i w miarę konieczności wykonać izolację.

9. Budynek gospodarczy zlokalizowany w zachodniej granicy działki nr 244

adaptowany do projektu przeznaczony na magazyn gospodarczy.

10. Obszar oddziaływania inwestycji

Definicja obszaru oddziaływania obiektu na podstawie zapisów art. 3 pkt 20 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane -Dz. U. z 2013 r., poz. 1409 z późn. zmianami) : „...obszar oddziaływania obiektu należy przez to rozumieć teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zagospodarowaniu tego terenu. -- odniesienia szczegółowe do przepisów:

DZIAŁ II. Zabudowa i zagospodarowanie działki :

• Rozdział 1, Usytuowanie budynku § 13.1. *Naturalne oświetlenie – przesłanianie* (patrz część A, pkt 2).

DZIAŁ III. Budynki i pomieszczenia :Rozdział 2 ,Oświetlenie i nasłonecznienie § 60 patrz część A, pkt 2).

Obiekt objęty projektem obejmuje część oznaczoną na rysunku zagospodarowania terenu numerem I , która składa się na dwie bryły adaptowane i część projektowaną oraz budynek gospodarczy adaptowany oznaczony na rysunku zagospodarowania terenu numerem II.

Adaptowany obiekt kubaturowy oznaczony na rysunku zagospodarowania terenu numerem I:

-w części północno zachodniej:

Bryła trzykondygnacyjna o wys. do najwyższej położonej kalenicy od poziomu terenu tj poz. 130,87m npm mierzy 14,01m.

-w części południowo zachodniej :

Bryła trzykondygnacyjna o wys. do najwyższego położonego punktu tj. iglicy wieży od poziomu terenu tj poz. 130,87m npm mierzy 17,72 m.

-w części południowo wschodniej:

Bryła dwukondygnacyjna o wys. do najwyższej położonej kalenicy od poziomu terenu tj poz. 131,57m npm mierzy 11,29.

-w części północno wschodniej:

Bryła dwukondygnacyjna o wys. do najwyższej położonej kalenicy od poziomu terenu tj poz. 131,64m npm mierzy 11,22m.

Część projektowana w adaptowany obiekcie kubaturowym:

- w części środkowej północnej:

Bryła dwukondygnacyjna o wys. do najwyższego położonego punktu attyki od poziomu terenu tj. poz. 131,27m npm mierzy 7,44 m.

- w części środkowej południowej:

Bryła dwukondygnacyjna o wys. do najwyższego położonego punktu attyki od poziomu terenu tj. poz. 131,33m npm mierzy 7,41 m.

Budynek będący przedmiotem inwestycji jest budynkiem istniejącym, adaptacja nie zwiększa jego wysokości. Projektowana część „B” nie zmienia istniejącego sposobu nasłonecznienia, nie będzie przesłaniać działki sąsiedniej / wysokość budynku nie przekracza odległości od granic sąsiednich / i tym samym nie oddziałuje na tę działkę.

Adaptowany obiekt kubaturowy wraz z projektowaną częścią i adaptowanym budynkiem gospodarczym oznaczonym na rysunku zagospodarowania terenu numerem II, zlokalizowano w odległości od działek:

Od południa z drogą asfaltową (Plac Wolności, nr działki 251), w odległości od strony zachodniej 3,9 m od strony wschodniej do 2,12m od północy z jezdnią nieutwardzoną (nr działki 239), w odległości od najdalej wysuniętego punktu obiektu 83 m.

od wschodu z działka 246/5, odległość od działki 6,83 m
od zachodu z niezabudowaną działką sąsiednią (nr działki 243/1), w bezpośrednim styku graniczy adaptowanym budynkiem gospodarczym oznaczony na rysunku zagospodarowania terenu numerem II.

Najbliższy budynek sąsiedni to obiekt zlokalizowany na działce 247/1 w odległości 25,97 m od budynku adaptowanego.

Budynek będący przedmiotem inwestycji jest budynkiem istniejącym, adaptacja nie zwiększa jego odległości od granic i nie zmienia jego relacji z sąsiedztwem. Zabudowa nie ogranicza możliwej zabudowy działek budowlanych sąsiednich t.j. nr 964 pod względem sposobu nasłonecznienia i nie przesłania w/w działki . Tym samym oddziaływanie inwestycji zamyka się w działkach inwestycji = inwestora .

●Rozdział 3 . Miejsca postojowe dla samochodów osobowych. §18,19.

Parking z 19 miejscami postojowymi (w tym 2 miejsca postojowe dla osób niepełnosprawnych), przewiduje się w zachodniej części działki.
Zaprojektowane miejsca postojowe nie ograniczają budowy na dz. sąsiedniej 964 np. budynku mieszkalnego , usługowego z oknami w odległości 4m od granicy.

● Rozdział 6, studnie §31 i Rozdział 7, zbiorniki bezodpływowe na nieczystości ciekłe - §36/1 , §38

Nie projektowane

●Rozdział 8, Zieleń i urządzenia rekreacyjne § 40 .

Projektowana zieleń nie oddziałuje na działki sąsiednie, nie ogranicza zabudowy działek sąsiednich.

●Dział VI ,Bezpieczeństwo pożarowe . rozdział 7 § 271,272,273.

-- Inwestycja zamierzona :

nie oddziałuje na działki sąsiednie

- Projektowana wewnętrzna instalacja gazowa na gaz propan-butan z podziemnymi zbiornikami gazu zlokalizowanymi na działce nr 244 przy budynku gospodarczym zachowuje wymagane odległości i tym samym nie oddziałuje na działki sąsiednie nie ogranicza zabudowy działek sąsiednich.

Podsumowując: zamierzona inwestycja nie oddziałuje na działki sąsiednie, jej wpływ ogranicza się do działek inwestora.