

CZĘŚĆ OPISOWA
DO PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI

Obiekt(y): Budynek socjalno-warsztatowy (kat. XVIII)
(kat. VIII) **Zewnętrzna elektroenergetyczna linia zasilająca,
Zewnętrzna instalacja kanalizacji sanitarnej i deszczowej**

Nazwa zadania: „Rozbudowa z przebudową budynku socjalno-warsztatowego na terenie oczyszczalni ścieków w Głogowie, budowa doziemnej elektro-energetycznej instalacji zasilającej i zewnętrznej instalacji kanalizacji sanitarnej i deszczowej. ”

Inwestor: Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w Głogowie Sp. z o.o.
ul. Łąkowa 52, 67-200 Głogów

Lokalizacja: miejscowość: Głogów, ul. Krochmalna
jednostka ewidencyjna: 020301_1 Głogów
dz.nr: 31/4, obręb: 0001 Nadodrze

I. ZAGOSPODAROWANIE DZIAŁKI

1. Zakres i przedmiot inwestycji:

Przedmiotem inwestycji jest rozbudowa z przebudową istniejącego budynku socjalno – warsztatowego o dodatkowe pomieszczenia szatni i łaźni, z zachowaniem jego dotychczasowej funkcji użytkowania, w ramach zadania „Rozbudowa z przebudową budynku socjalno-warsztatowego na terenie oczyszczalni ścieków w Głogowie ”, na działce 31/4 w m. Głogów.

Zakres inwestycji obejmuje rozbudowę istniejącego budynku o nowy segment, stanowiący budynek jednokondygnacyjny, kryty stropodachem płaskim. Przebudowę wnętrza istniejącego III kondygnacyjnego budynku socjalno – warsztatowego, w zakresie zmiany parametrów użytkowych pomieszczeń parteru i piętra, jego funkcji poza pomieszczeniami kondygnacji piwnic oraz części warsztatowej I kondygnacyjnej budynku.

Zakres robót obejmuje również remont wszystkich pomieszczeń nie ulegających przebudowie.

Zakresem inwestycji objęte jest wykonanie robót polegających na utwardzeniu terenu w obszarze przedmiotowej działki, tj. projektowane dojścia dojazdy. Utwardzenia wykonane będą w etapie końcowym inwestycji (wg odrębnego opracowania wykonawczego) i nie wymagają pozwolenia na budowę w myśl Art.29. Ust.2 pkt 5) i zgłoszenia zgodnie z Art. 30 ust. 2 ustawy Prawo Budowlane.

2. Istniejący stan zagospodarowania działki

Działka w stanie istniejącym zabudowana przedmiotowym budynkiem socjalno - warsztatowym wraz z budynkami sąsiednimi stanowiącymi kompleksowy zespół obiektów

przemysłowych typowych dla oczyszczalni ścieków wraz ze zbiornikami, osadnikami, magazynami itp., nie objętymi niniejszym opracowaniem.

Na terenie działki znajdują się liczne ciągi komunikacji wewnętrznej, utwardzenia (ciągi pieszo-jezdne) a także szeroko rozbudowana infrastruktura techniczna podziemna i nadziemna zapewniającą prawidłowe funkcjonowanie obiektów jako zakład przemysłowy.

Na działce wydzielone są place do tymczasowego gromadzenia odpadów stałych zgodnie z obowiązującymi przepisami. Przedmiotowy budynek zlokalizowany jest w sąsiedztwie budynku Krat oznaczonego nr 2 na rys PZT i budynkiem Trafostacji oznaczonym nr 1. na północ od istniejącego budynku znajdują się komory zbiorników otwartych.

Istniejący budynek socjalno – warsztatowy jest w części 3 kondygnacyjny (piwnica parter, I piętro) i częściowo jednokondygnacyjny (warsztaty, magazyny, garaż).

Projektowana zmiana zagospodarowania przewiduje rozbudowę budynku w kierunku południowym z zachowaniem istniejących ciągów komunikacji wewnętrznej i dodatków wykonanie nowych utwardzeń w celu prawidłowego skomunikowania budynku w terenie z innymi obiektami.

Przed przystąpieniem do realizacji robót należy dokonać wycinki kolidujących zadrzewień wysokich w ilości i lokalizacji wykazanej na projekcie zagospodarowania (w obowiązku Inwestora należy zapewnienie pozwolenia/zgłoszenia wycinki) – wg odrębnego postępowania administracyjnego.

Zakres inwestycji nie przewiduje zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów stanowiących uzupełnienie funkcji zakładu przemysłowego, przewiduje się wykonanie nowych instalacji zasilających elektroenergetycznych i nowych instalacji kanalizacji sanitarnej i deszczowej z rozbudowanego segmentu w połączeniu i na zasadach dotychczas obowiązujących na terenie działki.

Przedmiotowy budynek posiada zasilanie i odprowadzenia w media tj.: woda, kanalizacja sanitarna i deszczowa, en. elektryczna).

3. Projektowane zagospodarowanie działki

Projekt opracowano w oparciu o obowiązujący Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego m. Głogów Uchwała nr XI/89/2003 z dnia 30.09.2003 dla przedmiotowej działki 31/4 która znajduje się na terenie miejskiej czyszczalni ścieków. MPZP określa położenie terenu inwestycji w jednostce bilansowej 1bNO – Część oczyszczalni – do adaptacji ze stanu istniejącego.

Projektuje się rozbudowę istniejącego budynku socjalno - warsztatowego w kierunku południowym działki, począwszy od segmentu istniejącego II kondygnacyjnego budynku.

Projektowany budynek podzielony funkcjonalnie na 3 strefy. 1 Strefę stanowi rozbudowywany segmenty jako zespół szatni i łazni pracowniczych obecnie znajdujących się na parterze i piętrze segmentu III kondygnacyjnego. 2 strefę wydzielono na parterze i piętrze istn. cz. budynku z przeznaczeniem na pomieszczenia socjalne typu jadalnia, aneks kuchenny, sanitariaty (na piętrze) oraz pomieszczenia przechowywania odzieży czystej sezonowej wraz z pomieszczeniami gospodarczymi, magazynowymi (pracowniczymi) na parterze i w piwnicy budynku. 3 strefę stanowi część I kondygnacyjna istniejącego budynku z przeznaczeniem na warsztaty i magazyny w której zaprojektowano dodatkowo pomieszczenia sanitariatów.

Zaprojektowano połączenie układu funkcjonalnego 3 stref użytkowych poprzez komunikację wewnętrzną na parterze budynku zgodnie z rys. A2. Projektowana funkcja pomieszczeń ujednoliciła charakter pracy w danym zakładzie oraz spełnia wymagania w zakresie budynków socjalnych i BHP.

Gabaryty obiektu:

Wysokość zabudowy:

- Istniejąca cz. budynku - 7,78m (liczba kondygnacji III)
- Istniejąca cz. budynku - 4,64m (liczba kondygnacji I)
- Projektowany budynek - 4,62m (liczba kondygnacji I)

Powierzchnia zabudowy:

- Istniejący budynek - 332,30 m²
- Projektowany budynek - 105,85 m²
- R-m: **438,15 m²**

Kubatura:

- Istniejący budynek - 1105,00 m³
- Projektowany budynek - 780,00 m³
- R-m: **1885,00 m³**

Zaopatrzenie w infrastrukturę (media):

Zaopatrzenia w wodę: Przyłącze wodociągowe istniejące z projektowanym układem pomiarowym w pomieszczeniu piwnicznym. Na istniejących zasadach i warunkach.

Odprowadzenie ścieków sanitarnych: Przyłącze kanalizacji sanitarnej do istniejącej studni na terenie działki inwestora w uzgodnieniu i akceptacji zarządcy. Istniejące instalacje i sposób odprowadzania ścieków bez zmian. Nowo projektowane instalacja zewnętrzne wg części branżowej dokumentacji.

Zaopatrzenie w energię: Budynek posiada istniejące zasilanie z własnej stacji transformatorowej na terenie oczyszczalni. Zasilanie za warunkach istniejącego zasilania z przełożeniem instalacji zasilającej wg części branżowej opracowania.

Zaopatrzenie w ciepło: Projektuje się instalację ogrzewania elektrycznego zgodnie z częścią branżową opracowania, jak dotychczasowo.

Warunki ochrony przeciwpożarowej:

Zgodnie z par. 209 warunków technicznych Dz.U.2015 poz. 1422 j.t. obiekt zaliczany jest do kategorii zagrożenia ludzi: – **ZLIII** klasa odporności pożarowej **D** art. 212. ust. 3.

Z każdej strefy użytkowej zapewnione są ewakuacyjne wyjścia zewnętrzne poprzez ciągi komunikacji zewnętrznej (utwardzenia) i połączone z drogą pożarową i miejscami ewakuacyjnymi zgodnie z obowiązującymi przepisami na terenie zakładu pracy. Projektowany budynek zaliczony jest do jednej strefy ZL z wydzieleniem garaży i magazynów w których nie wprowadza się zmian dotyczących sposobu ewakuacji i zabezpieczeń dotychczasowych.

Budynek wyposażony w stałe urządzenia gaśnicze, hydranty wewnętrzne oraz hydrant zewnętrzny na terenie zakładu pracy.

Dostosowanie dla potrzeb osób niepełnosprawnych:

Teren oczyszczalni ścieków nie jest zakładem pracy chronionej, projektowane pomieszczenie nie stanowią pomieszczeń ogólnodostępnych i nie wymagają dostępu dla osób niepełnosprawnych w tym poruszających się na wózkach.

4. Zestawienie powierzchni zagospodarowania

Do ustalenia stosunku dopuszczalnych udziałów % powierzchni zabudowy, bilansu terenu przyjęto część działki objęta jednostką bilansową 1bNO.

W celu zbilansowania powierzchni działki odniesiono się do terenu objętego opracowaniem tj.: A-D zgodnie z PZT w zasięgu którego mieści się strefa oddziaływania obiektu.

Powierzchnia całej działki 31/4	- 53286,00 m ²	
Powierzchnia terenu inwestycji A-D	- 4775,00 m ²	100,0%
powierzchnia zabudowy istn. Budynków	- 527,90 m ²	11,05%
powierzchnia zabudowy po rozbudowie	- 633,75 m ²	13,27%

zwiększenie wskaźnika zabudowy w doniesieniu do całości działki wynosi 0,19% co nie wywołuje wpływu na ogólny wskaźnik zabudowy działki.

Bilans nie jest kryterium warunkowym w myśl zapisów MPZP m. Głogów.

5. Informacja o ochronie konserwatorskiej

Teren inwestycji nie jest wpisany do rejestru zabytków oraz nie znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej.

6. Eksploatacja górnicza i kategoria geotechniczna

Obiekt zlokalizowany jest poza zasięgiem wpływów eksploatacji górniczych.

Projektowany budynek jest budynkiem prostym o nieskomplikowanej konstrukcji. Warunki gruntowo – wodne określono na podstawie dokumentacji geologicznej autorstwa AGEA Geologia z dnia 06.07.2016 opracowanych przez geologa uprawnionego Agnieszkę Gontaszewską nr upr. V-1532, VII-1451. Z powyższej dokumentacji warunki gruntowe określa się jako złożone, poprzez występowanie gruntów nienośnych w warstwie nasypowej i słabonośnych pod nimi. Na podstawie powyższego ustalono II kategorię geotechniczną.

7. Informacja dane charakterystyczne

Wpływ obiektu na istniejący drzewostan, powierzchnię ziemi, glebę, wody powierzchniowe i podziemne

Budowa obiektu wymaga usunięcia kolidujących drzew wysokich. Inwestor przed przystąpieniem do ich usunięcia zobowiązany jest pozyskać wymagane pozwolenia i uzgodnienia wynikające z odrębnych przepisów.

Projektuje się złożenie zieleni niskiej (trawniki, krzewy ozdobne) na części biologicznie czynnej wokół budynku. Obiekt nie wprowadza szczególnych zakłóceń ekologicznych w charakterystyce powierzchni ziemi, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych.

Wpływ obiektu na istniejącą glebę, wody powierzchniowe i podziemne

Budynek istniejący i projektowany zlokalizowane są na terenie Oczyszczalni ścieków w Głogowie. Odprowadzenie wód powierzchniowych z dachów i utwardzeń poprzez istniejący i projektowany układ instalacji zewnętrznych bez konieczności wykonywania przyłączy i rozbudowy sieci.. Odprowadzenie wód powierzchniowych nie będzie powodować pogorszenia warunków działek sąsiednich.

8. Obszar oddziaływania obiektu budowlanego

Zgodnie art. 3 pkt. 20 Ustawy prawo budowlane po przeprowadzeniu analizy występowania obszaru oddziaływania obiektu budowlanego zgodnie z warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2015 poz. 1422 j.t) – **obszar mieści się w zakresie przedmiotowej działki** i zawęża się w obszarze wyznaczonego terenu inwestycji.

9. Ochrona środowiska

Projektowana inwestycja nie wywołuje negatywnego wpływu na stan środowiska naturalnego i zdrowie ludzi.

Uwaga

Dokładne usytuowanie obiektu przedstawia projekt zagospodarowania działki rys. Z1. Wszelkie zmiany do projektu wymagają zgody projektanta.

Projektant:

lipiec - 2016 r.