

OPIS TECHNICZNY DO PLANU ZAGOSPODAROWANIA TERENU

1. Dane formalne:

Nazwa inwestycji : **PRZEBUDOWA I ZMIANA SPOSOBU UŻYTKOWANIA POMIESZCZENIA SALI APELOWEJ NA ŻŁOBEK PUBLICZNY W PARTERZE BUDYNKU GŁÓWNEGO ZESPOŁU SZKOLNO PRZEDSZKOLNEGO W ZDZIECHOWIE BĘDĄCEGO W TRAKCIE BUDOWY.**

Adres obiektu: **62-200 Gniezno, Zdziechowa , dz. nr 206/8**

Inwestor: **GINA GNIEZNO al. Reymonta 9-11, 62-200 Gniezno**

1.1. Przedmiot inwestycji :

Zamierzenie budowlane dotyczy projektu zamiennego do zatwierdzonego pozwoleniem na budowę nr **AB6740.830.2016 nr 784/2016 z dnia 19.07.2016r.**

Projekt został zaprojektowany przez pracownię ABK – PROJEKT i jest realizowany zgodnie z zatwierdzonymi rysunkami. W związku z likwidacją szkół gimnazjalnych i dużym zapotrzebowaniem na żłobek narodziła się koncepcja zmian w dotychczasowym projekcie. Zmiany polegają na :przebudowie i zmianie sposobu użytkowania pomieszczenia sali apelowej na żłobek publiczny w parterze budynku głównego zespołu szkolno przedszkolnego w Zdziechowie. Zmianie ulega również rezygnacja z etapu nr IV– budowy gimnazjum z łącznikiem.

ETAPEM nr IV nazwano w przedstawionym projekcie projektowane zmiany dotyczące ETAPU III oraz te prace zagospodarowania terenu, które były w obrębie planowanego Gimnazjum zaznaczone na zatwierdzonym planie zagospodarowania działki kolorem zielonym.

Planowe zmiany w stosunku do zatwierdzonego projektu polegają na wykonaniu:

- rozbiórka fragmentów ścianek na projektowane przejścia oraz podestu przygotowanego pod scenę w sali apelowej i wykonaniu nowego podziału wewnętrznego.
- Wykonanie 2 szt. otworów na wentylację łazienek w stropie – zgodnie z zaleceniem i po konsultacji z producentem tych płyt. Przemurowanie tych kanałów od wysokości piętra ponad dach. (w porozumieniu z kierownikiem budowy we wskazanych miejscach zostały zabezpieczone miejsca w wykonywanym dachu na projektowane kanały). Kanały należy obudować do odporności REI60.
- wykonaniu nowych posadzek i podłóg z termoizolacją – na chwilę obecną jest tylko wykonany podbeton.
- rezygnacja ze szklanej fasady (przebudowie podlega jedna elewacja załączona do projektu.)
- Wykonanie wszystkich instalacji sanitarnych C.O. wod.- kan. oraz elektrycznych wg opracowania załączonego do projektu. Instalacji dodatkowego hydrantu.
- wykonaniu tynków.
- wykonaniu sufitów podwieszanych.
- wykonanie elewacji. Fragmenty elewacji zostały już wykonane tj. wykonano ocieplenie wtopiono siatkę i klej – należy wyciąć we wskazanych na elewacjach i rzucie miejscach pasy które należy zastąpić wełną mineralną.
- Należy wykonać pionowy murek ogniowy oddzielający strefę żłobka od pozostałej części budynku.
- montażu stolarki okiennej i drzwiowej
- wykonaniu pochylni dla niepełnosprawnych, schodów zewnętrznych oraz montaż balustrad.
- wszystkie prace wykończeniowe, płytki malowanie układanie wykładzin.

- Budowa drogi dojazdowej, miejsc postojowych oraz placu zabaw.
- Ogrodzenie terenu zagospodarowaniu terenu zielenią ozdobną i oświetleniu zewnętrznym.

1.2. Uzgodnienia dokumentacji

- W zakresie ochrony przeciwpożarowej z Rzeczoznawcą ds. ppoż.
- W zakresie ochrony higieniczno - sanitarnej z Rzeczoznawcą ds. sanepid.

1.3. Dokumenty formalno – prawne:

- 1. Decyzja o warunkach zabudowy.
- 2. Oświadczenie projektantów o wykonaniu projektu zgodnie z obowiązującymi przepisami,

1.4 . Informacja o etapowaniu inwestycji

Zgodnie z zatwierdzonym projektem wykonanym przez pracownię ABK-PROJEKT inwestycja pn. "Budowa obiektów wchodzących w skład zespołu szkolno - przedszkolnego w Zdziechowie realizowana jest w etapach. Poszczególne etapy realizowane są w następującej kolejności:

ETAP I - budowa budynku przedszkola, wraz z budową drogi pożarowej, miejsc postojowych, ciągów pieszo-jezdných oraz placu zabaw. W ramach pierwszego etapu projektuje się wykonanie niwelacji terenu, ogrodzenie terenu oraz budowę osłony śmietnikowej.

ETAP II - budowa budynku sali sportowej wraz z łącznikiem, oraz budową ciągów pieszo-jezdných, placów oraz drogi wewnętrznej.

ETAP III - budowa budynku głównego oraz budynku szkoły podstawowej wraz z łącznikiem, oraz budową ciągów pieszo-jezdných, miejsc postojowych placów oraz drogi wewnętrznej. - ten etap zostaje zmieniony w przedstawionym projekcie polega to na adaptacji i przebudowie części parteru o sale i zaplecze żłobka.

ETAP IV - budowa gimnazjum wraz z łącznikiem, oraz budową ciągów pieszo-jezdných, placów oraz drogi wewnętrznej. - z tego etapu inwestor chce zrezygnować a na terenie projektuje się parkingi teren zielony oraz plac zabaw dla dzieci żłobka.

ETAP V - budowa budynku pomocniczego wraz z budową boiska z bieżnią oraz boisk wielofunkcyjnych, ciągów pieszo-jezdných, miejsc postojowych.

W ramach poszczególnych etapów wykonuje się uzbrojenie terenu zgodnie z rysunkiem PZT.

Opracowania załączone do projektu:

- Inwentaryzacja i ocena stanu technicznego przedmiotowego fragmentu budynku będącego przedmiotem zmiany w stosunku do zatwierdzonego projektu.
- Projekt budowlany przebudowy lokalu wraz ze zmianą sposobu użytkowania w branży architektoniczno konstrukcyjnej.
- Projekt wewnętrznych instalacji sanitarnych.
- Projekt wewnętrznych instalacji elektrycznych.
- Projekt branży drogowej (załączony w oddzielnej teczce)

Istniejący stan zagospodarowania działki :

Przedmiotowa działka zlokalizowana jest w gm. Gniezno w miejscowości Zdziechowa.

Na przedmiotowej działce realizowany jest przedmiotowy budynek – stan zaawansowania – stan surowy – częściowo zamknięty. Działka zabudowana jest również budynkiem szkoły, budynkiem przedszkola oraz budynkiem hali sportowej – są to zrealizowane już etapy w ramach całego projektu wskazanego na planie zagospodarowania działki.

- Przedmiotowa nieruchomość jest ogrodzona – ogrodzenie placu budowy – tymczasowe.

- Istniejące zagospodarowanie komunikacyjne działki :
- Istniejące chodniki i drogi dojazdowe wykonane w ramach zakończonych już etapów. Nie zostały zrealizowane jeszcze drogi dojazdowe oraz dojścia piesze w trwających robotach budowlanych przy budynku głównym oraz w obrębie całego ETAPU IV.

Planuje się zwiększenie ilości miejsc postojowych – 24szt. Do wykorzystania dla obsługi żłobka w tym 2 miejsca dla osób niepełnosprawnych zgodnie z projektem drogowym.

2.3. Projektowane zagospodarowanie działki – zmiany w stosunku do zatwierdzonego projektu:

a) usytuowanie budynku na działce oświetlenie i nasłonecznienie budynków

- Budynek znajduje się na dz. 206/8 usytuowany będzie wejściową elewacją do żłobka od strony południowej, dzięki czemu planowany lokal jest dostatecznie doświetlony i zapewnia to wymagany czas nasłonecznienia pomieszczeń w których przebywać będą dzieci w żłobku (zgodnie z §60 rozporządzenia WT. min. 3 godziny w dniach równonocy w godz. 8.00 do 16.00)

b). Dostęp lokalu dla osób niepełnosprawnych

projektuje się również udogodnienie dla korzystania z budynku osób niepełnosprawnych w planowanej przebudowie poprzez instalację pochylni dla osób niepełnosprawnych oraz balustrad przy głównym wejściu do budynku.

c). układ komunikacyjny

Połączenie komunikacyjne działki :

- Wjazd i wyjazd na działkę od strony drogi asfaltowej wg planu zagospodarowania działki.

Komunikacja wewnętrzna:

- główną komunikację na działce stanowi ciąg pieszo-jezdny dla równoczesnego ruchu pieszego i samochodowego, o szerokości 6 m i jezdni o szer. 4m o nawierzchni zgodnie z projektem branży drogowej. Ciąg pieszo jezdny oddalony jest od budynku min. 5m i stanowi dodatkowo wewnętrzną drogę pożarową zakończoną projektowanym placem manewrowym o wym. 20mx20m w pobliżu hali sportowej . Należy wykonać fragmenty ciągu pieszego należące do projektowanego ETAPU zgodnie z planem zagospodarowania działki. Od ciągu pieszo-jezdnego zostały zaprojektowane dojścia piesze do budynku w części frontowej – wejściowej do żłobka do której projektuje się wykonać nową nawierzchnię schodów i nowe balustrady w wg projektu zagospodarowania działki.
- na terenie działki zgodnie z planem zagospodarowania projektuje się dodatkowe parkingi dla samochodów osobowych w ilości 24szt – w tym dwa miejsca dla osób niepełnosprawnych. Parkingi są zaprojektowane w odległościach powyżej 10m od okien pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz placu zabaw, powyżej 6m od granic z działką budowlaną. Dojazd do parkingów ciągiem pieszo-jezdnym o szerokości 6m. Wymiary miejsc parkingowych zaprojektowano o szerokości 2,5m i długości 5,0m natomiast dla osób niepełnosprawnych zaprojektowano o szerokości 3,6m i długości 5,0m. Utwardzenie parkingów wykonać zgodnie z projektem branży drogowej.

d) uzbrojenie techniczne związane z budynkiem.

- Energetyka – istniejący budynek posiada przyłącze energetyczne, wewnętrzna instalacja elektryczna w trakcie realizacji. Projektuje się nową instalację w części podlegającej przebudowie według opracowania załączonego do dokumentacji.
- Zaopatrzenie w wodę – budynek posiadają wewnętrzną instalację wodno – kanalizacyjną w trakcie realizacji. Projektuje się zmianę części zatwierdzonych

rozwiązań dotyczącą fragmentu w części parterowej w opracowaniu załączonym do dokumentacji.

- Kanalizacja sanitarna – ścieki sanitarne z budynku odprowadzone będą do istniejącej sieci kanalizacyjnej wg załączonego projektu. Projektuje się zmianę części zatwierdzonych rozwiązań dotyczącą fragmentu w części parterowej w opracowaniu załączonym do dokumentacji.
- Zaopatrzenie w energię ciepłą – z kotłowni gazowej zlokalizowanej w przedmiotowym budynku wg zatwierdzonego projektu – nie zmienia się lokalizacji oraz parametrów przyjętych rozwiązań w instalacji gazowej.
- Odprowadzenie nie zanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych ciągu pieszo-jezdnego, chodników, parkingów - powierzchniowo na teren działki.

e) ukształtowanie terenu i zieleni

- **projektowane ukształtowanie terenu** - nie przewiduje się zmiany ukształtowania terenu w stosunku do zatwierdzonego projektu wykonanego przez PRACOWNIĘ ABK-PROJEKT.

- **plac rekreacyjny – zabaw** – od strony elewacji frontowej żłobka– południowej budynku przewiduje się miejsce na ogrodzony plac rekreacyjny dla dzieci ze żłobka. Prowadzić do niego będzie od schodów zewnętrznych alejka piesza z przejściem przez ciąg pieszy. Na placu przewidziano elementy małej architektury zgodnie z załączonym projektem. Projekt placu zabaw wg odrębnego opracowania. Plac rekreacyjny znajduje się w wymaganej odległości min. 10 m od parkingów i miejsca gromadzenia odpadów stałych. Usytuowanie placu zabaw zapewnia nasłonecznienie 4 godzin (liczone w dniach równonocy w godzinach 10⁰⁰-16⁰⁰). Urządzenia na placu zabaw i elementy małej architektury montować zgodnie z instrukcją montażu producenta, urządzenia powinny posiadać odpowiednie certyfikaty dopuszczające do użytkowania przez dzieci na terenie żłobka. Na placu musi się znajdować regulamin placu zabaw. Na placu rekreacyjnym planuje się bezpieczną nawierzchnię poliuretanową.

- **zieleń** – tereny zielone na których planuje się wydzielenie placu zabaw dla dzieci ze żłobka. Proponowana zieleń to świerk srebrny oraz bukszpany formowane w kule. Uwaga – należy wybrać odmiany bezpieczne dla dzieci. Na terenie nieutwardzonym należy siać trawę odmiany parkowej.

f). miejsca gromadzenia odpadów stałych - odpady stałe należy gromadzić w zamykanych kubłach sukcesywnie wywożonych zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami. Na terenie działki zlokalizowano miejsce gromadzenia odpadów stałych – istniejące na dotychczasowych zasadach. Odległość śmietnika od okien budynku przeznaczonego na stały pobyt ludzi powyżej 10m i min. 3,0 m od granicy działki.

g) Warunki gruntowe

Warunki gruntowe określa dokumentacja geotechniczna dla niniejszego projektu stanowiąca część opracowania projektowego zatwierdzonego już projektu wykonanego przez pracownię ABK-PROJEKT.

h) Ukształtowanie terenu

Przewiduje się nieznaczną deniwelację terenu w miejscu projektowanej inwestycji za pomocą projektowanych skarp o naturalnym pochyleniu oraz murów oporowych zgodnie z zatwierdzonym wcześniej projektem.

i) Ogrodzenie terenu

Projektuje się ogrodzenie terenu po granicy działki za pomocą systemowego ogrodzenia panelowego o wysokości 1,50m w miejscu zjazdów projektuje się bramy przesuwne o wys. 1,50m.

j) Mała architektura

Na terenie działki wykonuje się ławki parkowe, stojaki rowerowe oraz osłonę śmietnikową wg pierwotnie załączonego projektu – projekt zamienny nie przewiduje dodatkowej małej architektury za wyjątkiem placu zabaw zgodnie załączonym projektem.

3. Bilans terenu

Nr	Zakres	Powierzchnia	Procent
1	Powierzchnia działki	47 318,0m ²	100
2	Powierzchnia zabudowy	5716,00m ²	12,08
a	ETAP I	1 207,28m ²	
b	ETAP II	1 863,44m ²	
c	ETAP III	2 487,69m ²	
d	ETAP IV	-	
e	ETAP V	157,59m ²	
3	Powierzchnia placów i chodników	2 340,26m ²	4,95
4	Powierzchnia dróg	4237,48m ²	8,96
5	Powierzchnia parkingów	2040,79m ²	4,31
6	Powierzchnia boisk i bieżni	11 891,55m ²	25,13
7	Powierzchnia biologicznie czynna	21091,92m ²	44,57

Uwaga powierzchnia zabudowy zostanie zmniejszona o 1 081,81m² z uwagi na rezygnację z budowy budynku gimnazjum.

4. Ochrona zabytków

Teren objęty opracowaniem nie jest wpisany do rejestru zabytków. Podlega natomiast ochronie archeologicznej. (zgodnie z pozwoleniem na badanie archeologiczne załączone do projektu pierwotnego).

5. Określenie wpływu eksploatacji górniczej

Teren, na którym lokalizuje się inwestycję nie znajduje się w granicach terenu górniczego. Brak wpływu eksploatacji górniczej na terenie zamierzenia budowlanego.

6. Zagrożenia dla środowiska

Przedmiotowa inwestycja nie jest zaliczona do mogących pogorszyć stan środowiska naturalnego. W związku z funkcją obiektu przewiduje się zapotrzebowanie wody / ilość ścieków bytowych na poziomie 4,0m³/dobę. Nie przewiduje się emisji zanieczyszczeń gazowych oraz powstawania odpadów szkodliwych dla środowiska. Ponadto nie przewiduje się w projektowanym budynku źródeł wibracji, promieniowania, pola elektromagnetycznego, przewiduje się powstanie hałasu wywołanego zabawą dzieci, aby zniwelować hałas wzdłuż granicy działki zaprojektowano ciąg drzew. Projektowany obiekt nie wpłynie w sposób negatywny na istniejący drzewostan, wody powierzchniowe i podziemne.

Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, przedmiotowa inwestycja nie wymaga przeprowadzenia postępowania w sprawie oddziaływań inwestycji na środowisko, ze względu na fakt, że powierzchnia szkoły po rozbudowie nie przekracza 4ha.

7. Zgodność projektu z MPZP

Zgodność projektu z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego - Uchwała nr XLV/312/2013 Rady Gminy Gniezno z dnia 20 września 2013:

- Projektowana zabudowa - budynku usług oświaty;
- Intensywność zabudowy = 0,143 -> 0,01 < 0,143 < 0,5
- Powierzchnia biologicznie czynna 43,1% > 40%
- Wysokość budynków usługowych - 12,1m < 18,0m
- Wysokość garaży - 4,55m < 6,5m

- Kąt nachylenia połaci dachowych: $16^{\circ} < 25^{\circ} < 45^{\circ}$ oraz w przypadku dachów płaskich 3° i $10^{\circ} < 15^{\circ}$
- Kolorystyka elewacji - kolor biały oraz barwy pastelowe.
- Pokrycie dachów - spadzistych - dachówką, płaskich papą.
- Liczba miejsc postojowych - 2 miejsca na 10 osób zatrudnionych - przewiduje się zatrudnienie 30 pracowników - wymagana liczba miejsc postojowych 60 - zaprojektowano 139 miejsc postojowych.
- Wprowadzenie zieleni izolacyjnej wzdłuż granicy działki,

Opracował: