

OPIS TECHNICZNY

do Projektu Zagospodarowania Terenu (działka nr ew. 1071/2) pod przebudowę wraz ze zmianą sposobu użytkowania części budynku oświaty na lokale mieszkalne oraz budowę miejsc parkingowych. Inwestycja planowana jest na części działki o nr ewid. 1071/2 położonej w Krośnie przy ul. F. Czajkowskiego 49. Działka nr 1071/2; Obręb: Śródmieście [0005].
Kategoria obiektu budowlanego: XIII (pozostałe budynki mieszkalne).

Inwestor: Gmina Miasto Krosno,
38-400 Krosno, ul. Lwowska 28a

I. PODSTAWA OPRACOWANIA

1. Umowa z Inwestorem
2. Decyzja o warunkach zabudowy znak PB.6730.7.2023.H z dn. 28.02.2023r
3. Projekt architektoniczno - budowlany budynku
4. Mapa do celów projektowych w skali 1: 500
5. Ustalenia programowe z Inwestorem
6. Własne pomiary inwentaryzacyjne w terenie.

II. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO

Przedmiotem zamierzenia budowlanego jest przebudowa wraz ze zmianą sposobu użytkowania części budynku oświaty na lokale mieszkalne oraz budowa miejsc parkingowych. Inwestycja planowana jest na części działki o nr ewid. 1071/2 położonej w Krośnie przy ul. F. Czajkowskiego 49 (obręb Śródmieście).

Przebudowa obejmie również łącznik w granicach obszaru objętego opracowaniem z uwagi na dostosowanie obiektu do aktualnych przepisów p. poż. W łączniku zostaną zamurowane otwory okienne i drzwiowe zlokalizowane w ścianie wspólnej budynków. Zlikwidowane zostanie okno zewnętrzne oraz wykonana zostanie ściana oddzielenia pożarowego w ścianie północnej łącznika. Wymianie podlega również stolarka okienna (na długości 8m) w ścianie południowej łącznika na stolarkę w klasie odporności pożarowej REI60.

III. OKREŚLENIE ISTNIEJĄCEGO STANU ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI, W TYM INFORMACJĘ O OBIEKTACH BUDOWLANYCH PRZEZNACZONYCH DO ROZBIÓRKI

Budynek będący przedmiotem opracowania zlokalizowany jest w Krośnie przy ul. F. Czajkowskiego 49 na działce nr 1071/2.

Teren, na którym zlokalizowany jest istniejący obiekt będący przedmiotem opracowania jest w pełni zagospodarowany i uzbrojony oraz ogrodzony. Od strony północnej i wschodniej działka graniczy z drogami publicznymi (odpowiednio ul. Czajkowskiego i Szpetnara), od strony południowej działka graniczy z działką zabudowaną budynkiem mieszkalnym jednorodinnym oraz od strony zachodniej z terenami kolejowymi (linia kolejowa Jasło – Zagórz). Wjazd na teren istniejącym zjazdem z ul. Czajkowskiego. Na działce znajduje się układ komunikacyjny zapewniający swobodne korzystanie i użytkowanie obiektów. Na terenie działki została wydzielona dodatkowa działka nr 1071/1, na której znajduje się stacja transformatorowa.

Istniejący budynek składa się z segmentów.

Segment A – budynek czterokondygnacyjny bez podpiwniczenia, w którym aktualnie użytkowany jest tylko parter. Pozostałe kondygnacje są nieużytkowane. Obiekt podlegał będzie przebudowie i zmianie sposobu użytkowania na lokale mieszkalne.

Segment B – stanowiący parterową przewiązkę między kolejnymi segmentami, bez podpiwniczenia. Obecnie znajduje się tam wejście główne do obiektu, wiatrołap, korytarz oraz pomieszczenia produkcyjne wyrobów garmażeryjnych kuchni ukraińskiej „Pampuszka”. W obiekcie przeprowadzone zostaną niezbędne prace remontowe wynikające z obowiązujących przepisów.

Segment C – parterowy w całości podpiwniczony. Obecnie znajduje się tam stołówka z zapleczem kuchennym oraz świetlica i sala konferencyjna. W obiekcie nie przewiduje się żadnych prac.

Segment D – budynek czterokondygnacyjny w całości podpiwniczony, w którym aktualnie znajduje się internat. W obiekcie nie przewiduje się żadnych prac.

Na działce nie ma obiektów przeznaczonych do rozbiórki.

IV. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE DZIAŁKI

1. Urządzenia budowlane związane z obiektami budowlanymi

Projektuje się następujące urządzenia budowlane wynikające z prawidłowego funkcjonowania obiektu budowlanego – budynku mieszkalnego wielorodzinnego:

- wykonanie nowej nawierzchni wjazdu oraz drogi wewnętrznej z kostki brukowej (wzdłuż elewacji południowo-zachodniej);
- wykonanie miejsc postojowych z kostki brukowej;
- wykonanie dojazdów do budynku z kostki brukowej.

Wszystkie kolizje projektowanych elementów zagospodarowania terenu z kablami elektroenergetycznymi zostały uzgodnione w Rejonie Energetycznym w Krośnie pismem z dnia 04.05.2023r.; Znak PGED0460708KW23/2023. Kable zabezpieczono rurami ochronnymi wg opisów na rysunkach.

2. Sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków

Ścieki bytowe odprowadzane będą projektowanym przyłączem do istniejącej kanalizacji sanitarnej zlokalizowanej na działce Inwestora zgodnie z warunkami technicznymi przyłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej z dnia 22.03.2023r. wydanymi przez MPGK Krosno. Znak WK-4041/59/23.

3. Układ komunikacyjny

Wjazd na działkę istniejącym zjazdem od strony północno-zachodniej z ul. Feliksa Czajkowskiego. W ramach planowanej inwestycji planuje się wykonanie nawierzchni z kostki brukowej w obrysie istniejącego dojazdu, drogi wewnętrznej, miejsc postojowych oraz dojazdów do budynku w postaci chodników. Projektowane miejsca postojowe zlokalizowane w południowo - zachodnim narożniku działki są oddalone od granicy z terenami kolejowymi o 7.35m oraz od osi toru 15.80m. Istniejąca droga wewnętrzna biegnąca wzdłuż granicy zachodniej na której projektuje się wymianę nawierzchni na kostkę brukową oddalona jest od granicy z terenami kolejowymi o 6.40m (przy projektowanym parkingu) i 7.86m (przy północno – zachodnim narożniku budynku) oraz od osi toru 14.89m (przy projektowanym parkingu) i 16.56m (przy północno – zachodnim narożniku budynku).

Inwestor uzyskał odstąpienie od przepisów ustawy o transporcie kolejowym postanowieniem wydanym przez Prezydenta Miast Krosna z dnia 16.05.2023r.; Znak: PB.6740.3.1.2023.Z.

4. Sposób dostępu do drogi publicznej

Dostęp do drogi publicznej – istniejący bezpośrednio z ul. Feliksa Czajkowskiego (dz. nr ewid. 986).

5. Parametry techniczne sieci i urządzeń uzbrojenia terenu

Na działce 1071/2 w obrębie opracowania zlokalizowane są następujące sieci:

5.1 Sieć wodociągowa oznaczona jako woA80.

5.2 Sieć kanalizacji sanitarnej oznaczona jako ks200.

5.3 Kanalizacja deszczowa oznaczona jako kdD200 i kdD, oraz przyłącza do kanalizacji deszczowej oznaczone jako kdD200.

5.4 Linie kablowe oznaczone jako eN, eNA, eND, 2eND, Es oraz przyłącz energetyczny kablowy do budynku zlokalizowany na ścianie internatu oznaczony jako 2eND.

5.5 Sieć gazowa oznaczona jako gnD18 oraz nieczynne sieci gazowe oznaczone jako gA250-n, gD300-n.

5.6 Sieć telekomunikacyjna oznaczona jako 2kt, t oraz 3t.

5.7 Sieć ciepłownicza oznaczona jako cD125 i c76 oraz przyłącza ciepłownicze do budynku internatu oznaczone c125.

Projektuje się nowy przyłącz wodociągowy oraz kanalizacji sanitarnej od strony północno-wschodniej zgodnie z warunkami technicznymi przyłączenia do sieci wodociągowej i sieci kanalizacji sanitarnej z dnia 22.03.2023r. wydanymi przez MPGK Krosno. Znak WK-4041/59/23. Przyłącza wg odrębnego opracowania i procedury.

Projektuje się nowy zewnętrzny przyłącz ciepłowniczy z wymiennikowni zlokalizowanej w piwnicy budynku internatu.

Przyłącz wg odrębnego opracowania i procedury.

6. Ukształtowanie terenu i układ zieleni

W ramach planowanego zagospodarowania terenu planuje się nasadzenia zielenią niską. Powierzchnia biologicznie czynna wynosi 939,57 m², co stanowi 39,69% powierzchni terenu inwestycji.

V. ZESTAWIENIE POWIERZCHNI

1. Charakterystyczne parametry techniczne budynku.

■ Powierzchnia zabudowy w granicach opracowania -	591.78m ²
• w tym:	
bud. objęty opracowaniem -	514.39m ²
część budynku segm. B -	77.87m ²
■ Powierzchnia całkowita -	2 063.32m ²
■ Powierzchnia użytkowa -	1 587.30m ²
■ Kubatura -	6 191.10m ³
■ Wysokość w najwyższym pkt. -	12.20m

■ Długość	-	35.98m
■ Szerokość	-	14.35m
■ Liczba kondygnacji	-	4

2. Bilans terenu.

■ Powierzchni działki w granicach opracowania	-	2 367.63m²	- 100.0%
■ Powierzchnia zabudowy w granicach opracowania	-	591.78m²	- 24.99%
■ Powierzchnia chodników, dojazdów, placów, parkingów i chodników	-	836.28m²	- 35.32%
■ Powierzchnia zieleni	-	939.57m²	- 39.69%

VI. INFORMACJE I DANE

1. Spełnienie warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

Z uwagi na brak Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego w obrębie projektowanej inwestycji Inwestor wystąpił o wydanie Decyzji o Warunkach Zabudowy. Prezydent Miasta Krosna wydał pozytywną Decyzję w dniu 28.02.2023r; Znak: PB.6730.7.2023.H.

Zgodnie z zapisami zawartymi w przedmiotowej decyzji ustalono rodzaj i funkcję zabudowy:

- Rodzaj zabudowy – zabudowa wielorodzinna, obiekt infrastruktury technicznej
- Funkcja zabudowy – mieszkalna wielorodzinna, budowa miejsc postojowych dla samochodów osobowych

Projektowana inwestycja spełnia warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy w następujący sposób:

- Linia zabudowy – **zachowana istniejąca**;
- Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy – nie ustala się;
- Szerokość elewacji frontowej – **zachowana istniejąca**;
- Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – **zachowana istniejąca**;
- Geometria dachu – **zachowana istniejąca**;
- Ilość kondygnacji – **zachowana istniejąca**;
- Ilość miejsc postojowych – minimum 15 miejsc postojowych dla samochodów osobowych w tym 3 dla osób niepełnosprawnych – **wg projektu 17 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w tym 3 dla osób z niepełnosprawnościami zlokalizowane w południowo – zachodnim narożniku działki, dodatkowo wzdłuż ul. F Czajkowskiego znajduje się 18 miejsc postojowych, co łącznie pozwala na zaparkowanie 35 samochodów (projektuje się 35 mieszkań – po jednym miejscu na jedno mieszkanie)**;
- Powierzchnia biologicznie czynna – nie ustala się

2. Ochrona konserwatorska.

Teren, na którym zlokalizowany jest budynek objęty opracowaniem nie leży w granicach ochrony konserwatorskiej. Budynek objęty opracowaniem nie jest objęty ochroną konserwatorską.

3. Wpływ eksploatacji górniczej na działkę.

Teren, na którym zlokalizowany jest budynek objęty opracowaniem nie znajduje się w granicach obszaru eksploatacji górniczej.

4. Istniejące i przewidywane zagrożenia dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników projektowanego obiektu budowlanego i ich otoczenia.

Projektowana inwestycja nie stwarza zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia ich użytkowników.

Inwestycja zaprojektowana jest zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska oraz z zasadami wiedzy technicznej, zaprojektowano oszczędne korzystanie z terenu, poziom hałasu nie przekracza dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku. Inwestor obowiązany jest uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac (w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych). Przy prowadzeniu prac budowlanych dopuszcza się wykorzystywanie i przekształcanie elementów przyrodniczych tylko w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z przedmiotową inwestycją.

Na terenie inwestycji oraz w budynku nie przewiduje się składowania materiałów niebezpiecznych. Planowana inwestycja nie spowoduje podniesienia poziomu hałasu. Realizowana inwestycja w sposób przewidziany w projekcie nie pogorszy stanu środowiska.

VII. DANE DOTYCZĄCE OCHRONY PRZECIWPOŻAROWEJ

1. Dane ogólne.

Projektowany budynek jest obiektem niskim, czterokondygnacyjnym (parter, I, II i III piętro) niepodpiwniczonym. Budynek o rzucie poziomym w kształcie prostokąta o wymiarach 35.98 x 14.35m łącznie z ociepleniem. Budynek wykonany w technologii tradycyjnej murowanej. Ściany murowane z cegły, fundamenty żelbetowe, stropy gęstożebrowe typu DZ-3, klatka schodowa żelbetowa, stropodachu wentylowany. Dach płaski o nachyleniu 3° kryty papą asfaltową. Wysokość budynku od poziomu terenu w najwyższej części wynosi 12.20m. Wysokość budynku od poziomu terenu do stropu nad ostatnią kondygnacją 11.50m.

Po przebudowie i zmianie sposobu użytkowania budynek będzie spełniał funkcję mieszkalną.

2. Odległość obiektów sąsiadujących.

Budynek objęty opracowaniem (od strony południowo - zachodniej) oddalony jest od najbliższego sąsiedniego obiektu zlokalizowanego na działce nr 1071/1 o 7.53m (budynek stacji TRAFO) - niespełniony jest więc § 271.1 i 2 WT (Dz. U. 2019 poz. 1065) określający minimalną odległość dla budynków murowanych 8.0m. W projektowanym budynku od strony stacji Trafo zastosowano ocieplenie ściany zewnętrznej wełną mineralną na całej powierzchni, dodatkowo stolarka okienna zlokalizowana w odległości do 8.0m od stacji trafo wykonana zostanie w klasie odporności pożarowej EI30.

Budynek objęty opracowaniem (od strony północno – zachodniej) przylega do łącznika i w chwili obecnej jest z nim funkcjonalnie połączony. Projektuje się wydzielenie budynku mieszkalnego poprzez zamurowanie wszystkich otworów okiennych i drzwiowych w poziomie parteru w miejscu połączenia z istniejącym łącznikiem. W łączniku projektuje się wymianę stolarki okiennej od strony południowej na długości 8.0m od ściany przedmiotowego budynku na stolarkę w klasie odporności pożarowej EI60 oraz ocieplenie ściany łącznika wełną mineralną. Od strony północnej w łączniku projektuje się ścianę oddzielenia p.poż. wysuniętą 30cm poza lico istniejącej ściany i zlokalizowaną w odległości 2.89m od ściany przedmiotowego budynku oraz zamurowanie jednego otworu okiennego.

3. Drogi pożarowe.

Budynek będący przedmiotem opracowania jest dostępny dla samochodów straży pożarnej z czterech stron drogą wewnętrzną. Dojazd bezpośrednio z ul. Czajkowskiego.

4. Woda do zewnętrznego gaszenia pożaru.

Woda do zewnętrznego gaszenia pożarów bez zmian.

Wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru zapewniają 2 istniejące hydranty zlokalizowane na działce nr 986 (ul. Czajkowskiego). Pierwszy zlokalizowany ~32.0m od północno-zachodniego narożnika budynku objętego opracowaniem; drugi zlokalizowany ~58.0m od północno-zachodniego narożnika budynku objętego opracowaniem. Oba hydranty zewnętrzne zlokalizowane na przewodzie wodociągowym oznaczonym na mapie, jako wo280.

Wymagana ilość wody do zewnętrznego gaszenia pożaru wynosi 10dm³/s ilość ta została zapewniona z wyżej wymienionych hydrantów zewnętrznych.

VIII. INNE DANE WYNIKAJĄCE ZE SPECYFIKI, CHARAKTERU I STOPNIA SKOMPLIKOWANIA OBIEKTU BUDOWLANEGO

1. Ogrodzenie terenu

Ogrodzenie terenu – istniejące bez zmian.

2. Dostępność dla osób niepełnosprawnych

Wejście do budynku bezpośrednio z poziomu terenu. Projektowany układ komunikacyjny umożliwia dostęp do budynku osobom niepełnosprawnym.

Parter obiektu w całości dostosowany jest dla osób niepełnosprawnych. Brak jest barier w poruszaniu się osób niepełnosprawnych. Projektowane główne wejście do budynku od strony południowo-wschodniej bezpośrednio z poziomu terenu.

Mieszkania na parterze dostosowane zostały dla osób niepełnosprawnych: ciągi komunikacyjne, przedpokoje, pokoje oraz łazienki dostosowane zostały do potrzeb osób poruszających się na wózkach inwalidzkich.

W poziomie parteru zaprojektowano 3 mieszkania przystosowane dla osób niepełnosprawnych.

3. Urządzenia pomocnicze

Nie dotyczy.

IX. INFORMACJE O OBSZARZE ODDZIAŁYWANIA OBIEKTU

Do wyznaczenia obszaru oddziaływania budynku uwzględniono następujące akty prawne.

- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U.2013. poz. 1409 tekst jednolity z wprowadzonymi zmianami) – **PB**; art. 3, pkt.20: 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;
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2015 poz. 199 tekst jednolity) - **PZP**
- Ustawa z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (Dz.U.2013 poz. 260 tekst jednolity z późniejszymi zmianami) - **DP**

- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r w sprawie Warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.2002 nr 75 poz. 690 z późniejszymi zmianami - **WT**
- Rozporządzenie RM z dnia 9 listopada 2010r w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U.2010 nr 213 poz. 1397 z późniejszymi zmianami) – **OŚ**.

Projektowana inwestycja zlokalizowana jest w Krośnie przy ul. Czajkowskiego na działce nr ew. **1071/2**.

1. Usytuowanie obiektu na działce w obrębie granicy opracowania - § 12 WT

- Zabudowa działek sąsiednich
 - Działka nr 986 (od strony północno-zachodniej) – działka drogowa (ul. F. Czajkowskiego)
 - Działka nr 1072 (od strony południowo-zachodniej) – działka niezabudowana, oznaczona w ewidencji gruntów jako drogowa
 - Działka nr 1073/1 – (od strony południowo-wschodniej) – działka niezabudowana
 - Działka nr 1071/1 (w centralnej części działki 1071/2) – zabudowana budynkiem stacji TRAFO
- Usytuowanie budynku w stosunku do drogi gminnej

Budynek zlokalizowany jest w odległości ok. 17.2m od jezdni drogi gminnej (ul. Czajkowskiego) od strony północnej.

- Projektowany budynek zlokalizowany jest na działce nr 1071/2 w odległościach:

- 55.09m - od granicy północno-wschodniej
- 29.32m - od granicy południowo-wschodniej
- 9.72m - od granicy południowo-zachodniej
- 8.44m - od granicy północno-zachodniej

oraz 6.43m od granicy z działką 1071/2 na której zlokalizowana jest stacja TRAFO.

- Odległości pomiędzy budynkami zlokalizowanymi na działkach sąsiednich:

- 7.53m – budynek stacji TRAFO na działce nr 1071/1

Projektowany budynek usytuowany jest zgodnie z **§ 12 ust. 1 WT**

Zgodnie z **§ 12 ust. 4 WT**, usytuowanie budynku na działce spełnia wymagania określone w ust. 1, co **nie powoduje**, że względu na odległości budynku od granic ograniczenia w zagospodarowaniu działek sąsiednich, a w ślad za tym, **objęcia sąsiednich działek budowlanych obszarem oddziaływania** w rozumieniu art. 3 pkt. 20 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r Prawo Budowlane (**PB**)

2. Odległość budynku od obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi na działkach sąsiednich umożliwiającą naturalne oświetlenie tych pomieszczeń - § 13 WT

Maksymalna wysokość projektowanego budynku liczona od poziomu terenu do najwyższej części dachu - **12,20 m** (wysokość przesłaniania)

Odległość budynku od budynku (teoretycznie) przesłanianego musi być większa lub równa wysokości budynku (dla budynków o wysokości do 35m). Odległość projektowanych budynków od budynków już istniejących jest większa niż ich wysokość **WT § 13 pkt. 1.1a** (obiekt o wysokości do 35.0m) - działki nie zostały objęte analizą ze względu na brak zabudowy, lub zabudowę nie przeznaczoną na pobyt ludzi (stacja Trafo).

3. Nasłonecznienie pomieszczeń w budynkach na działkach sąsiednich - **§ 60 WT**- działki nie zostały objęte analizą ze względu na brak zabudowy działek sąsiednich.

4. Usytuowanie budynku z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe - **§ 209, § 212 – 213 i § 271 – 273 WT**

➤ zastosowane oznaczenia

- **OP** - ściana oddzielenia pożarowego
- **RO** - rozprzestrzeniające ogień
- **NRO** - nierozprzestrzeniające ognia
- **KOP** - klasa odporności pożarowej budynku
- **KOO** – klasa odporności ogniowej elementów budynku

Budynek z lokalami mieszkalnymi został zakwalifikowany do kategorii zagrożenia ludzi ZL IV. Wymagania dotyczące klasy odporności pożarowej budynku **KOP** nie dotyczą budynków wymienionych w **§ 213 WT**

Ściany zewnętrzne oraz dach projektowanego budynku wykonane będą z materiałów **NRO**.

Projektowany budynek usytuowany został zgodnie z warunkami zawartymi w **§12**, oraz **§271-273 WT**

5. Inwestycja nie zalicza się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i nie wymaga wyznaczenia stref ochronnych wykraczających poza granice działki objętej inwestycją. Planowane przedsięwzięcie nie podlega konieczności uzyskania decyzji środowiskowej, gdyż zakres planowanych prac nie mieści się w katalogu przedsięwzięć, dla których istnieje obowiązek uzyskania ww. decyzji.

6. Budynek nie jest źródłem uciążliwości wykraczających poza granice działki objętej inwestycją, a powodowanych przez: hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczeniem powietrza, wody, gleby i stref sanitarnych.

Wobec powyższego **obszarem oddziaływania** budynku **objęty będzie teren wyznaczony przez granice obszaru objętego opracowaniem stanowiącą własność Inwestora (działka nr 1071/2) obręb: Śródmieście**. Obszar wyznaczony na projekcie zagospodarowania konturem **ABCDEF**.

Opracował: