

SPIS ZAWARTOŚCI TECZKI

- I. ODPISY DOKUMENTÓW I UZGODNIENÍ
- II. OPIS TECHNICZNY
- III. CZĘŚĆ RYSUNKOWA

rys. nr A1. Plan zagospodarowania terenu 1:500

rys. nr A2. Projekt terenu rekreacyjnego – rzut 1:50

- IV. Kopie kart katalogowych zastosowanych elementów

OPIS TECHNICZNY

**do projektu zagospodarowania terenu dla II etapu przebudowy
budynku usługowo - socjalnego dla potrzeb socjalnych MOPS
w Gdańsku – Wrzeszczu przy ul. Kisielewskiego 12.**

1. DANE OGÓLNE

Inwestor : MIEJSKI OŚRODEK POMOCY SPOŁECZNEJ w Gdańsku
80-865 Gdańsk ul. Marynarki Polskiej 134 a

Lokalizacja : Gdańsk – Wrzeszcz ul.Kisielewskiego 12
Nr ewidencyjne działek : 739/1, 748, 749

Obiekt : Budynek usługowo – socjalny (dawny ROM Nr 5)
II etap adaptacji części budynku dla potrzeb socjalnych MOPS
(mieszkania chronione i świetlice środowiskowe).

2. PODSTAWA OPRACOWANIA

- zlecenie i umowa z Inwestorem
- założenia programowe i ustalenia robocze z Inwestorem
- koncepcja architektoniczna zaakceptowana przez Inwestora
- oględziny stanu istniejącego oraz inwentaryzacja d/c projektowych
- mapa geodezyjna d/c projektowych
- decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego
- uzgodnienia branżowe oraz obowiązujące przepisy i normatywy projektowe
- uzgodnienie z rzeczoznawcą ds. zabezpieczeń p. pożarowych
- uzgodnienie z rzeczoznawcą ds. sanitarno – higienicznych i ds. BHP i ergonomii

3. PRZEDMIOT OPRACOWANIA

Przedmiotem opracowania jest projekt zagospodarowania terenu dla II etapu przebudowy budynku usługowo – socjalnego po dawnym ROM Nr 5 w celu przystosowania do potrzeb socjalnych MOPS w Gdańsku – Wrzeszczu przy ul.Kisielewskiego 12.

Niniejszy projekt architektoniczny wykonany jest na bazie aktualnych pomiarów inwentary- -zacyjnych z uwzględnieniem szczegółowych ustaleń programowych Inwestora.

Opracowanie jest elementem składowym kompleksowej dokumentacji wielobranżowej przebudowy budynku i na tym etapie obejmuje również zagospodarowanie terenu rekreacyjnego placu pomiędzy skrzydłami bocznymi budynku.

4. OPIS OGÓLNY OBIEKTU

Obiekt będący przedmiotem opracowania położony jest w rejonie niskiej zabudowy

mieszkańcowej – głównie jednorodzinnej.

Budynek usługowo – socjalny parterowy, niepodpiwniczony, ze stropodachem płaskim, o zabudowie rozczłonkowanej.

5. OPIS STANU ISTNIEJĄCEGO

Dojazd do działki od strony ul. Karłowicza, dojście piesze od strony ul. Kisielewskiego. Budynek do niedawna był siedzibą ROM Nr 5. Część pierwotnie użytkowana jako biurowa została przebudowana w 2005r. dla potrzeb Domu Dziennego Pobytu dla osób starszych.

Pozostała część o funkcjach usługowo – socjalnych obecnie jest nieużytkowana.

Budynek wybudowany w latach 60 – tych w technologii tradycyjnej z wykorzystaniem elementów prefabrykowanych żelbetowych na stropodachach. Ściany murowane z bloczków

gazobetonowych. Dachy pokryte papą. Stolarka okienna i drzwiowa drewniana wymagająca wymiany.

I etap przebudowy z rozbudową został zrealizowany w 2005r.

Budynek wyposażony jest w instalacje : wodociagową, kanalizacji sanitarnej i deszczowej,co, (węzeł cieplny) , elektryczną, telefoniczną – do przebudowy bądź całkowitej wymiany w celu dostosowania do aktualnych wymogów technicznych oraz potrzeb nowego użytkownika.

Stan techniczny dostateczny – kwalifikujący do planowanej przebudowy i rozbudowy. Przegrody budowlane ; ściany zewnętrzne i stropodachy – nieocieplone, nie odpowiadają wymogom aktualnie obowiązującej Normy Ciepłej.

Wysokość pomieszczeń w skrzydle wschodnim – jest obecnie powyżej 3 m natomiast w

skrzydle północnym – 2,4 do 2,6 m. – stąd projektuje się podniesienie stropodachu tej części budynku.

Część odrębnie dobudowanego skrzydła północnego kwalifikuje się do przebudowy ze względu na niewystarczający stan techniczny.

Budynek usytuowany jest na działce ogrodzonej , otoczonej działkami zabudowy mieszkaniowej, ze wszystkimi niezbędnymi przyłączami do sieci miejskich.

Przed budynkiem od strony ul. Kisielewskiego dojście piesze prowadzi przez teren zielony wymagający uporządkowania.

Część południowo – zachodnia z dojazdem od ul. Karłowicza jest utwardzonym placem z pozostałościami zabudowy gospodarczej. Teren ten wymaga uporządkowania w kolejnych etapach przebudowy.

6.0 ZAGOSPODAROWANIE TERENU

6.1 Stan istniejący

Przedmiotem opracowania jest realizacja II etapu przebudowy budynku socjalnego

położonego na działkach nr 739/1, 748, 749 położonych w Gdańsku –

Wrzeszczu przy

ul. Kisielewskiego 12 o powierzchni łącznej około 2 656 m².

Dojazd i dojście do obiektu od strony ul. Karłowicza oraz dojście piesze od strony ul. Kisielewskiego.

Teren działki wokół projektowanego budynku posiada uzbrojenie podziemne uwidocznione na mapie geodezyjnej dc. projektowych.

Istniejący obiekt posiada przyłącza : wody, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, ciep – łownicze, elektryczne i telefoniczne – umożliwiające jego funkcjonowanie. Działka podstawowa na której zlokalizowany jest obiekt (nr działki 739/1) jest ogrodzona. Dojazd i place o nawierzchni utwardzonej z kostki betonowej (trylinki), dojścia piesze utwardzone z płyt chodnikowych betonowych.

Tereny zielone – do uporządkowania.

Wzdłuż granicy zachodniej istnieją tymczasowe budynki gospodarcze projektowane do likwidacji.

6.2 Zagospodarowanie terenu

Niniejsze wielobranżowe opracowanie projektowo – kosztorysowe dotyczy II etapu przebudowy istniejącego parterowego budynku socjalnego

z uwzględnieniem istniejącego stanu zagospodarowania terenu :

funkcjonujących

dojść i dojazdów oraz przyłączy do sieci miejskich.

Teren wokół budynku wraz i istniejącą zielenią należy docelowo uporządkować i przystosować do potrzeb nowego użytkownika.

Śmietnik – projektowany kontener na odpady ustawiony na nawierzchni utwardzonej.

Należy zastosować pojemniki zamykane umożliwiające segregację odpadów.

Ogrodzenie działki – istniejące do remontu.

Plac gospodarczo – parkingowy – po stronie południowo – zachodniej

istnieje plac

o nawierzchni z trylinki. W związku z przejęciem całego terenu do użytkowania

przez

MOPS w Gdańsku istniejące w obrębie placu zbędne obiekty gospodarcze

należy

usunąć - zapewniając powierzchnię pod niezbędne stanowiska postojowe oraz wymagany plac manewrowy dojazdu p. pożarowego. .

Nawierzchnie dróg, parkingów i chodników – istniejące do remontu bądź do uzupełnienia.

Teren pomiędzy południowym i północnym skrzydłem budynku planuje się do zagospodarowania jako teren rekreacyjny z niską zielenią ozdobną.

Bilans miejsc postojowych

Po zrealizowaniu projektowanej przebudowy powierzchnia użytkowa pomieszczeń

całego obiektu wyniesie blisko 450 m².

Dla wymaganego wskaźnika min. 2 miejsca na każde 100 m² powierzchni użytkowej

wyliczona ilość stanowisk wynosi min. **9 miejsc + stanowisko dla mikrobusa.**

Na terenie działki istnieje możliwość parkowania wyliczonej ilości pojazdów co przedstawiono na planie zagospodarowania terenu.

Warunek jest spełniony.

Uzbrojenie terenu – istniejące bez zmian.

Przyłącze kanalizacji sanitarnej z uwagi na przebieg pod istniejącym budynkiem oraz

niebezpieczne zbliżenie do dużego drzewa – projektuje się do przełożenia.

Na planie zagospodarowania terenu wrysowano projektowany przebieg przełożenia kanalizacji – szczegóły w odrębnym projekcie instalacyjnym.

Proponuje się docelowe zaprojektowanie odpowiedniego oświetlenia terenu dla przejść pieszych oraz dozoru terenu.

Tereny zielone

Podstawowy teren zielony od strony ul. Kisielewskiego – do uporządkowania i przystosowania jako parkowy teren rekreacyjny.

Teren po północnej stronie części mieszkalnej – możliwy do zagospodarowania przez mieszkańców jako ogródek przydomowy.

Podczas prowadzenia robót budowlanych należy zapewnić odpowiednie zabezpieczenie istniejącej zieleni wysokiej – zwłaszcza lipy rosnącej pomiędzy skrzydłami budynku.

Bilans terenu

| Teren | powierzchnia m ² | % |
|------------------------------------|-----------------------------|-----|
| Łączna powierzchnia terenu działek | 2 656 | 100 |
| Powierzchnia zabudowy | 551 | 21 |
| Powierzchnie utwardzone | 1 200 | 45 |
| Powierzchnia terenów zieleni | 905 | 34 |

7.0 PROJEKT TERENU REKREACYJNEGO

7.1 Stan istniejący

Cała powierzchnia terenu pomiędzy skrzydłami obiektu posiada utwardzenie kostką

betonową typu TRYLINKA – całość do rozbiórki z wykorzystaniem jako

przy remoncie – “przekładce” nawierzchni drogi dojazdowej i placu parkingowego z placem manewrowym p.poż.

U wylotu placzka rośnie rozłożysta lipa w dobrym stanie – nie mniej wymagająca przeglądu ogrodnika i wykonania odpowiednich przycięć kosmetycznych.

7.2 Zagospodarowanie terenu rekreacyjnego

Na rozpatrywanym terenie projektuje się :

- nawierzchnie utwardzone przejść i placzka z kostki betonowej wibroprasowanej 10 x 20 cm grub. 6 cm układanej na zagęszczonej podsypce piaskowej stabilizowanej cementem
- powierzchnie trawiaste wykonane po wymianie istniejącego gruntu na humus na głębokość min. 30 cm.
- zasadzenie krzewów ozdobnych niskich i płożących – jałowiec, irga pozioma biała i różowa, berberys.
Na elewacji pawilonu, na zamontowanym trejażu obsadzić pnący wino – bluszcz.
- w miejscach wskazanych na rysunku ustawić (z ewentualnym zakotwieniem do nawierzchni) ławki stalowo – drewniane z oparciem typu parkowego : proste długości około 2 m i łukowe (pod lipą) długości około 1,2 m. oraz metalowe kosze na śmieci.

8.0 GROMADZENIE I USUWANIE ODPADÓW I NIECZYSTOŚCI

- Odpady gospodarcze będą gromadzone po segregacji wg. grup asortymentowych w szczelnych pojemnikach – wywóz na wysypisko śmieci
- Nie przewiduje się gromadzenia odpadów ze zmywalni przy kuchni. Zlew zostanie wyposażony w młynek umożliwiający wpuszczanie odpadów pokonsumpcyjnych do kanalizacji sanitarnej.
- Nie występuje gromadzenie odpadów niebezpiecznych lub szkodliwych dla środowiska.
Zużyte świetlówki i inne nieekologiczne odpady usuwane będą przez koncesjonowane firmy.

9.0 ODDZIAŁYWANIE NA ŚRODOWISKO

- Projektowana funkcja socjalna nie będzie negatywnie oddziaływać na

środowisko,
obiektu sąsiednie czy zdrowie ludzi

- Nie będzie emisji zanieczyszczeń do atmosfery – ogrzewanie obiektu z miejskiej sieci ciepłowniczej
- Dla realizacji projektowanej rozbudowy nie zachodzi potrzeba wycinki drzew

10.0 OPIS ZABEZPIECZEŃ PRZECIWPOŻAROWYCH

Cały parterowy budynek socjalny jako obiekt użyteczności publicznej zalicza się do

Kategorii Zagrożenia Ludzi ZL III.

Budynek stanowi jedną strefę pożarową

Wymagana klasa odporności pożarowej "D"

W budynku zrealizowano instalację hydrantową p.poż. 25.

Hydranty zewnętrzne do gaszenia zewnętrznego pożaru pozostają **nie zmienione**
w odległości do 75 m.

Droga pożarowa istniejąca – nie ulega zmianie.

Patrz postanowienie Komendy Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej w Gdańsku

z dnia 1 grudnia 2004.

Przedstawiony projekt zapewnia plac manewrowy o wym. 10 x 25 m na zakończeniu
dojazdu pożarowego uznany w przywołanym powyżej postanowieniu PWSP w Gdańsku.

11.0 NIEPEŁNOSPRAWNI

Projektowany obiekt zalicza się do budynków użyteczności publicznej i w związku z
powyższym należy przystosować go dla osób niepełnosprawnych.

- na terenie działki projektuje się wydzielenie miejsca postojowego dla samochodu
typu mikrobus dostosowanego do przewozu osób na wózkach
- wejście główne do budynku zrealizowane w I etapie przebudowy zapewnia dogodny
dostęp do obiektu dla osób niepełnosprawnych.
- pomieszczenia przebudowane w I etapie dostosowano dla osób starszych zapewnia-
jąc odpowiednią toaletę z natryskiem oraz poręczę na korytarzach.
- w projektowanym II etapie przebudowy zapewnia się następną toaletę umożliwiającą
korzystanie przez osoby niepełnosprawne.

12.0 WARUNKI WYKONYWANIA ROBÓT BUDOWLANO – MONTAŻOWYCH

Wszystkie roboty budowlano – montażowe, a także odbiór robót winny być
prowa –
dzone zgodnie z przepisami techniczno – budowlanymi, obowiązującymi
Polskimi
Normami oraz zasadami wiedzy technicznej i przepisami BHP, pod nadzorem i
kierownictwem osób do tego uprawnionych, przy użyciu wyrobów budowlanych
dopuszczonych do obrotu i powszechnego stosowania w budownictwie.

Materiały budowlane i wykończeniowe muszą posiadać wymagane ważne atesty
i aprobaty techniczne dopuszczające do obrotu i powszechnego stosowania w
budownictwie.

Wykonawca winien wykonać harmonogram prowadzenia prac uwzględniający
aspekt
realizowania przebudowy w bezpośrednim sąsiedztwie “czynnego obiektu” -
Domu
Dziennego Pobytu zrealizowanego w I etapie przebudowy i uzyskać
uzgodnienie
Inwestora oraz Użytkownika.

opracował :

Gdynia dnia 20.10.2007.

