

ZAWARTOŚĆ PROJEKTU BUDOWLANEGO

ZMIANA SPOSOBU UŻYTKOWANIA CZĘŚCI BUDYNKU

Z FUNKCJI MAGAZYNOWEJ NA BIUROWĄ

Cierpice ul. Sosnowa 42, dz. 2269 ,0002 Cierpice

- I. PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- II. PROJEKT ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANY**
- III. ZAŁĄCZNIKI**

I. PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

OPIS TECHNICZNY

do projektu zagospodarowania działki nr 2269 , obr. 0002 Cierpice
Cierpice ul. Sosnowa 42,

Inwestor: NADLEŚNICTWO CIERPISZEWO
87-165 Cierpice, ul. Sosnowa 42

1. Podstawa opracowania .

- zlecenie Inwestora
- decyzja o warunkach zabudowy nr 1/2024 z dn.30.01.2024, wydana przez Wójta Gminy Wielka Nieszawka.
- uzgodnienia programowo- funkcjonalne z Inwestorem
- aktualna mapa zasadnicza 1:500

2. Przedmiot opracowania.

Przedmiotem opracowania jest zagospodarowanie terenu inwestycji położonego na działce nr 2269 obr. 0002 Cierpice, w celu dokonania zmiany sposobu użytkowania części budynku gospodarczego, znajdującego się na terenie działki.

3. Istniejący stan zagospodarowania działki .

Powierzchnia działki nr 2266 - 11,97 ha.

Teren inwestycji znajduje się na części wygradzonej z działki.

Dostęp do działki bezpośrednio z ul. Sosnowej.

Na terenie ogrodzonym znajdują się budynki administracyjne Nadleśnictwa oraz budynek o funkcji gospodarczo-technicznej, przylegający do budynku biurowego.

Teren wokół budynków jest częściowo utwardzony nawierzchnią betonową, która obejmuje parkingi i dojazd do budynków. Pozostałą część pokrywają trawniki, zieleń niska oraz rzadkie zadrzewienie.

Podstawowe wymiary bryły budynku, oznaczonego na mapie „i1”, w którym znajduje się lokal podlegający zmianie sposobu użytkowania :

Długość : 21,95 m

Szerokość : 13,97 m

Wysokość : 12,09 m

Kubatura : 502,66 m³

4. . Opis zmian zagospodarowania terenu inwestycji

Budynek zlokalizowany jest w Cierpicach przy ul. Sosnowej 42 , teren inwestycji leży na części działki nr 2269 o powierzchni 11,97 ha. Zagospodarowanie terenu, na skutek niniejszego opracowania, nie ulega zmianie z wyjątkiem wykonania chodnika (21,50m²) z kostki betonowej pomiędzy parkingiem, a wejściem do kancelarii.

Powierzchnia zabudowy i nie ulega zmianie. Stosunek powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni całej działki pozostaje zachowany.

Wjazd, komunikacja i dojścia do budynku pozostają bez zmian.

Brak oddziaływania na sąsiednie działki.

Teren objęty opracowaniem nie znajduje się w strefie objętej nadzorem służb ochrony zabytków.

Inwestycja zachowuje zgodność z wydanymi warunkami zabudowy

5. Uzbrojenie działki i obsługa w zakresie infrastruktury technicznej .

Przy wykorzystaniu istniejących przyłączy obsługujących budynek do tej pory.

Instalacje adaptowane lub zmodernizowane według osobnego opracowania.

6. Obszar oddziaływania inwestycji

Zgodnie z definicją art. 3 pkt 20 ustawy z 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane

„Obszar oddziaływania obiektu” to : teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zagospodarowywaniu tego terenu.

W związku z powyższym sprawdzono czy projektowane prace budowlane nie naruszają przepisów zawierających regulacje odnoszące się do odległości obiektów i urządzeń budowlanych od innych obiektów i granic nieruchomości.

Pod wagę wzięto akty prawne :

1. Ustawa- Prawo budowlane oraz przepisy techniczno-budowlane wydane na podstawie art. 7 ustawy.

2. Prawo ochrony środowiska

W odniesieniu do powyższych przepisów planowana inwestycja :

- mieści się w granicach nieruchomości, do której tytułem prawnym dysponuje inwestor

- odległości budynku od granic spełniają wymogi bezpieczeństwa p.poż.

- usytuowanie budynku i elementów zagospodarowania działki zachowuje odległości wymagane przepisami.
- zacielenie terenu przez budynek nie ma negatywnego wpływu na otoczenie.
- obszar oddziaływania obiektu nie wykroczy poza granice tego terenu, gdyż planowana budowa nie spowoduje konieczności utworzenia obszarów, z którymi powiązane są ograniczenia na nieruchomościach położonych w otoczeniu działki inwestora.

realizacja inwestycji nie naruszy interesu prawnego nieruchomości sąsiadujących bezpośrednio z terenem inwestycji.

7. Uwagi końcowe

Roboty budowlane należy prowadzić w odpowiednich warunkach atmosferycznych określonych w kartach technicznych poszczególnych materiałów i technologii.

Wszystkie materiały budowlane i urządzenia użyte do realizacji robót powinny być dopuszczone do obrotu i stosowania w budownictwie. Materiały budowlane powinny posiadać atesty higieniczne PZH.

Roboty budowlane oraz nadzór nad nimi należy zlecić osobom posiadającym odpowiednie kwalifikacje i uprawnienia.

Prace prowadzić zgodnie z przepisami i zasadami sztuki budowlanej.

opracował :

mgr inż. Krzysztof Janowicz

upr. bud. 443/Gd/81

II. POJEKT ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANY DO ZMIANY SPOSOBU UŻYTKOWANIA CZĘŚCI BUDYNKU Z FUNKCJI MAGAZYNOWEJ NA BIUROWĄ

ADRES INWESTYCJI Cierpice ul. Sosnowa 42, działka nr 2269 ,
obr. 0002 Cierpice

INWESTOR: NADLEŚNICTWO CIERPISZEWO
87-165 Cierpice, ul. Sosnowa 42

A. OPIS TECHNICZNY DO PROJEKTU ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANEGO

1. Podstawa opracowania
2. Przedmiot i zakres projektu
3. Ekspertyza techniczna
4. Opis lokalu i zakres prac do wykonania
5. Opis projektowanych rozwiązań w zakresie infrastruktury
6. Uwagi końcowe

B. RYSUNKI

- | | |
|---------------------|---------|
| 1. Inwentaryzacja | I1, I2 |
| 2. Rzut pomieszczeń | A1, A1a |
| 3. Przekroje | A2 |
| 4. Elewacje | A3 |

OPIS TECHNICZNY

DO POJEKTU ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANEGO

1. Podstawa opracowania

- 1.1 Uzgodnienia z inwestorem
- 1.2 Obowiązujące przepisy techniczno-budowlane,
- 1.3 Decyzja o warunkach zabudowy Nr 1/2024, z dn. 31.01.2024. wydana przez Wójta
Gminy Wielka Nieszawka

2. Przedmiot i zakres opracowania

2.1 Przedmiot opracowania

Przedmiot inwestycji : ZMIANA SPOSOBU UŻYTKOWANIA CZĘŚCI BUDYNKU Z
FUNKCJI MAGAZYNOWEJ NA BIUROWĄ

Studium opracowania : PROJEKT BUDOWLANY

Inwestor : NADLEŚNICTWO CIERPISZEWO
Adres inwestycji : 87-165 Cierpice, ul. Sosnowa , dz. 2269.

2.2 Zakres opracowania

Inwentaryzacja lokalu.

Projekt adaptacji lokalu do funkcji biurowej.

3. Ekspertyza stanu technicznego obiektu : budynek gospodarczy przy ul. Sosnowej 42.

Budynek parterowy, niepodpiwniczony, z płaskim dachem.

Budynek przylega krótszym bokiem do budynku biurowego Nadleśnictwa.

Gabaryty budynku : 6,40 x 23,10, wys. 3,60 m.

Kubatura obiektu : 502,66 m³

Budynek wybudowany metodą tradycyjną. Ściany zewnętrzne nośne z pustaków ceramicznych porotherm 30 cm , wewnętrzne 24 cm.

Stropodach – płyta żelbetowa gr. 15 cm, ocieplona, z pokryciem papą.

Dach jednospadowy w kierunku poprzecznym o nachyleniu ok. 5%.

Budynek podzielony wewnątrz na siedem pomieszczeń , które pełnią funkcję techniczną lub magazynową. Do każdego z pomieszczeń jest osobne wejście z zewnątrz.

Stan techniczny obiektu dobry, konstrukcja budynku w dobrym stanie bez zmian wskazujących na ewentualne zniszczenia mechaniczne czy atmosferyczne. Elementy konstrukcyjne nienaruszone, brak pęknięć czy oznak działania wilgoci. Budynek nadaje się do wykonania założonej zmiany sposobu użytkowania.

Warunki ochrony p.poż. muszą spełniać wymogi określone w ekspertyzie ochrony przeciwpożarowej.

Obciążenie ogniowe pomieszczeń przyległych do adaptowanego < 500 Mj/ m².

Wszystkie instalacje muszą być dostosowane do funkcji biurowej lokalu zgodnie z projektami branżowymi.

4. Opis lokalu i zakres prac do wykonania

4.1 Stan istniejący

Lokal funkcjonował do tej pory jako wydzielone pomieszczenie techniczne w budynku gospodarczym przy ul. Sosnowej 42.

Posiada niezależne wejście z zewnątrz i jest wewnątrz podzielony ściankami działowymi na dwa pomieszczenia. W lokalu jest instalacja elektryczna i ogrzewania, jako część instalacji budynku.

Stan techniczny i użytkowy pomieszczeń i instalacji bardzo dobry.

Powierzchnia części podlegającej modernizacji 43,37 m².

4.2 Roboty adaptacyjne

Rozkład pomieszczeń ulega zmianie poprzez zmianę usytuowania wejścia z zewnątrz, wewnątrz podział lokalu ściankami działowymi oraz wydzielenie sanitariatu przystosowanego dla osób niepełnosprawnych.

Oświetlenie światłem dziennym zostanie dostosowane do wymogów funkcji pomieszczeń.

Prace budowlane :

- rozbiorczy :

Stolarka :

Okna – 142x150 szt1, 240x60 szt2

Drzwi – zewnętrzne szt. 1, wewnętrzne szt. 2.

Wykucie otworów pod montaż nowej stolarki oraz otworów w ścianie pomiędzy pomieszczeniami wraz z wstawieniem nadproży.

- zamurowania :

Otwory w ścianach po demontażu stolarki.

Otwór okienny w sanitariacie zamurować luksferami z odpornością ogniową EI30.

- montaż nowej stolarki

Okna drewniane ,białe, wsp. U max. 0,9 W/(m²*K)

W wypadku zachowania min. 2 metry odległości (jak jest w projekcie) otworów okiennych w lokalu od okien sąsiadujących pomieszczeń nie jest wymagana odporność ogniowa stolarki.

Drzwi zewnętrzne (wzór ustalić z inwestorem), wsp. U max. 1,30 W/(m²*K).

Drzwi wewnętrzne drewniane, płytowe.

- wykonanie stropu podwieszonego z płyt K-G - zgodnie z technologią producenta systemu.

- roboty wykończeniowe – okładziny ścian i posadzki, malowanie

- prace instalacyjne - zgodnie z projektami branżowymi.

Elementy konstrukcji nośnej budynku pozostają bez zmian.

Obiekt zachowuje dotychczasową konstrukcję i rozkład obciążeń.

Nie wymaga dodatkowej weryfikacji konstrukcji i obciążeń.

4.3 Roboty zewnętrzne

Zadaszenie nad wejściem do lokalu - typowe.

Elewacja przy wejściu licowana płytkami ceramicznymi imitującymi deskę dębową.

Podest przed wejściem i dostęp dla niepełnosprawnych (chodnik ze spadkiem 1,5%) od poziomu parkingu oraz donice betonowe wykonać zgodnie z planem zagospodarowania terenu.

4.4 Zestawienie powierzchni użytkowej lokalu po adaptacji na biuro :

1 poczekalnia	5,94 m ²
2 kancelaria	15,94 m ²
3 łazienka	4,73 m ²
4 pomieszczenie gospodarcze	8,10 m ²
Razem	34,71m²

Kubatura : **96,49 m³**

5. Infrastruktura

5.1 Zagospodarowanie terenu i jego zabudowy

Dojście z parkingu do drzwi wejściowych. Pozostałe bez zmian.

5.2 Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

Nie dotyczy

5.3 Ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

Nie dotyczy

5.4 Ustalenia dotyczące obsługi w infrastruktury technicznej i komunikacji

Woda – z istniejącego przyłącza.

Gaz – nie dotyczy.

Ścieki – do istniejącej sieci na terenie posesji.

Wody opadowe – jak z dotychczas.

Energia elektryczna – z istniejącej instalacji w budynku

Energia cieplna – z istniejącej kotłowni dla całego budynku.

Środki łączności – nie dotyczy.

Gospodarka odpadami - zgodnie z zasadami obowiązującymi na terenie miasta.

Komunikacja – bez zmian

5.5 Wymagania dotyczące ochrony osób trzecich w zakresie warunków ochrony :

dostęp do drogi publicznej i urządzeń infrastruktury technicznej – zapewniony.

Dostęp do światła dziennego dla budynków sąsiednich – zapewniony.

Brak uciążliwości powodowanej przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie.

Brak powodowania zanieczyszczeń powietrza, wody i gleby.

5.6 Obszar oddziaływania inwestycji

Zgodnie z definicją art. 3 pkt 20 ustawy z 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane „Obszar oddziaływania obiektu” to : teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zagospodarowywaniu tego terenu. W związku z powyższym sprawdzono czy projektowane prace budowlane nie naruszają przepisów zawierających regulacje odnoszące się do odległości obiektów i urządzeń budowlanych od innych obiektów i granic nieruchomości.

Pod uwagę wzięto akty prawne :

1. Ustawa- Prawo budowlane oraz przepisy techniczno-budowlane wydane na podstawie art. 7 ustawy.

2. Prawo ochrony środowiska

W odniesieniu do powyższych przepisów planowana inwestycja :

- mieści się w granicach nieruchomości, do której tytułem prawnym dysponuje inwestor

- odległości budynku od granic spełniają wymogi bezpieczeństwa p.poż.

- usytuowanie budynku i elementów zagospodarowania działki zachowuje odległości wymagane przepisami.

- zacienianie terenu przez budynek nie ma negatywnego wpływu na otoczenie.

- obszar oddziaływania obiektu nie wykroczy poza granice tego terenu, gdyż

planowana budowa nie spowoduje konieczności utworzenia obszarów, z którymi powiązane są ograniczenia na nieruchomościach położonych w otoczeniu działki inwestora.

Realizacja inwestycji nie naruszy interesu prawnego nieruchomości sąsiadujących bezpośrednio z terenem inwestycji.

Uwagi końcowe

- 6.1. Działka nie znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej, nie podlega ochronie na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
- 6.2. W chwili obecnej jak i po zrealizowaniu projektowanego zamierzenia budowlanego nie wystąpią zagrożenia dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników w zakresie zgodnym z przepisami odrębnymi.
- 6.3. Teren nie znajduje się w obrębie terenu górniczego ani wpływu eksploatacji górniczej.
- 6.4. Charakterystyka ekologiczna.
 - 6.4.1. Projektowana inwestycja nie spowoduje zwiększenia ilości odpadów gospodarczych.
 - 6.4.2. Nie przewiduje się ponadnormatywnej emisji hałasu, wibracji, promieniowania, w szczególności jonizującego, zakłóceń elektromagnetycznych i innych.
- 6.5. Zastosowane materiały nie spowodują skażenia gleby ani wód powierzchniowych. Nie występuje potencjalne zagrożenie dla środowiska.
- 6.6. Obszar robot należy dokładnie zabezpieczyć przed dostępem osób nie związanych z budową.
- 6.7. Projektowane roboty wykonywać zgodnie z obowiązującymi przepisami techniczno-budowlanymi, Normami Technicznymi i wytycznymi.
- 6.8. Ewentualne problemy, które wynikną w trakcie wykonywania robot będą rozwiązywane w ramach nadzoru autorskiego.

opracował :

mgr inż. Krzysztof Janowicz

upr. bud. 443/Gd/81

INFORMACJA

**dotycząca bezpieczeństwa i ochrony zdrowia
dla inwestycji : zmiana sposobu użytkowania lokalu.**

Przedmiot opracowania

Przedmiot inwestycji : ZMIANA SPOSOBU UŻYTKOWANIA CZĘŚCI BUDYNKU Z
FUNKCJI TECHNICZNEJ NA BIUROWĄ

Studium opracowania : PROJEKT BUDOWLANY

Inwestor : NADLEŚNICTWO CIERPISZEWO
Adres inwestycji : 87-165 Cierpice, ul. Sosnowa 42

autor opracowania: mgr inż. Krzysztof Janowicz

82-500 KWIDZYN

ul. Hallera 33/1

zawartość opracowania:

1. strona tytułowa
2. część opisowa

styczeń 2024 r.

CZĘŚĆ OPISOWA

do informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia , dla inwestycji :

Zmiana sposobu użytkowania z techniczno-magazynowej na biurową

(opracowana na podstawie rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 23 czerwca 2003 r. w sprawie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia Dz.U.2003 r. Nr 120 , poz. 1126)

1. Informacje ogólne o obiekcie .

Budynek parterowy, niepodpiwniczony, z płaskim dachem.
Gabaryty budynku : 6,40 x 23,10, wys. 3,60 m.

2. Zakres robót budowlanych dla planowanej inwestycji .

- ogrodzenie terenu prac budowlanych
- wytyczenie miejsc składowania materiałów budowlanych
- zabezpieczenie właściwego nadzoru oraz dozoru urządzeń i robót w czasie pracy i przerw (również w nocy) , zgodnie z przepisami bhp
- oświetlenie placu budowy
- umieszczenie w widocznym miejscu tablicy informacyjnej
- wykonanie niezbędnych rozbiórek ścianek działowych.
- wykonanie nowych ścianek działowych
- prace wykończeniowe i instalacyjne

3. Elementy zagospodarowania terenu , mogące stwarzać zagrożenie dla bezpieczeństwa i zdrowia ludzi .

brak

4. Zagrożenia dla bezpieczeństwa i zdrowia ludzi , występujące podczas wykonywania prac budowlanych .

- używanie elektronarzędzi – możliwość porażenia prądem.
- pożar , awaria sprzętu budowlanego
- przebywanie osób postronnych nie związanych z przedsięwzięciem

5. Sposób prowadzenia instruktażu pracowników przed przystąpieniem do realizacji robót szczególnie niebezpiecznych .

Przed przystąpieniem do wykonywania prac budowlanych kierownik budowy zobowiązany jest do przeszkolenia pracowników pod względem bhp, pracownicy zobowiązani są do posiadania aktualnych zaświadczeń odbytych przeszkoleń .

- przy wykonywaniu ścian – przepisy zawarte w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 6 lutego 2003r. w sprawie bhp
- przy wykonywaniu robót budowlanych Dz.U.nr 47 poz.401 rozdział 8 , Rusztowania i ruchome podesty robocze , rozdział 9 – roboty na wysokościach , rozdział 12 – roboty murarskie i tynkarskie

Wskazane środki zapobiegawcze:

- oznakowanie tymczasowe dróg ewakuacyjnych
- wyposażenie placu budowy w sprzęt gaśniczy w oznakowanym i dostępnym miejscu na budowie
- wyposażenie pracowników w podstawowy sprzęt BHP, kask, rękawice ochronne , ubiór ochronny itp.
- Informacja o telefonach i adresach najbliższego punktu lekarskiego , straży pożarnej , na pomieszczeniu socjalnym oznaczonym na planie terenu budowy

Plan BIOZ , który winien sporządzić kierownik budowy , winien zawierać powyższy zakres robót budowlanych.

Opracował: mgr inż. Krzysztof Janowicz

III. ZAŁĄCZNIKI

1. BIOZ

2. Ekspertyza p.poż.

3. Oświadczenie projektanta

4. Uprawnienia budowlane i przynależność do Izby