

OPIS ZAGOSPODAROWANIE

OPIS TECHNICZNY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

I. DANE OGÓLNE

1. PRZEDMIOT INWESTYCJI

Przedmiotem inwestycji jest „**Remont i adaptacja budynku na potrzeby „Klubu Senior +” na terenie działki o numerze ew. 31, obręb Lekowo, gmina Regimin.**”

na działce obręb 0011, Lekowo nr ew. 31

Zakres opracowania obejmuje remont wewnętrzny budynku, wymianę okien, drzwi zewnętrznych i wewnętrznych oraz dobudowanie do tylnego wyjścia pochylni dla niepełnosprawnych.

2. INWESTOR

Gmina Regimin

ul. Adama Rzewuskiego 19; 06-461 Regimin

woj. mazowieckie, pow. ciechanowski

3. ADRES INWESTYCJI

06-461 Regimin, Lekowo 5

oprac. działka nr 31 obręb 0011 Lekowo

4. PODSTAWA OPRACOWANIA

1. Umowa z Inwestorem
2. Aktualna mapa geodezyjna terenu w skali 1:500. do celów projektowych
3. Prawo Budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. (Dz. U. z 2018 r., poz. 1202, 1276, 1496, 1669, 92245, z 2019 r. poz. 51, 630, 695, 730 z późniejszymi zm.)
4. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego
5. Rozporządzenie Ministra infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie
6. Wizja lokalna
7. Wyciąg z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

5. LOKALIZACJA

Planowana inwestycja jest zlokalizowana na terenie działki nr ew. 31, w Lekowie, Lekowo 5, 06-461 Regimin. Zakres opracowania, zgodnie z załącznikiem graficznym oznaczono ciągłą linią koloru zielonego.

6. CEL ZAKRES OPRACOWANIA.

Celem remontu i adaptacji budynku jest dostosowanie go do zaplanowanej funkcji „Klubu Senior +” oraz dostosowanie do istniejących przepisów, zaleceń i warunków technicznych. Zakres obejmuje remont bieżący pomieszczeń wymianę stolarki okiennej i drzwiowej oraz rozbudowę o pochylnię dla niepełnosprawnych.

7. PRZYJĘTE ZAŁOŻENIA PROJEKTOWE

W założeniach projektowych przyjęto parametry techniczne urządzeń i materiałów, określonych, konkretnych producentów z uwagi na konieczność doboru indywidualnych rozwiązań do oczekiwań Zamawiającego w taki sposób aby można było uzyskać maksymalnie najlepsze rozwiązania dla przedmiotowej inwestycji. Opisują one jedynie podstawowe parametry które musi spełniać produkt zastosowany przez wykonawcę. Ewentualne zastosowanie przez wykonawcę robót, innych urządzeń i materiałów jest możliwe pod warunkiem, że zaproponowane inne urządzenia i materiały:

- a. Charakteryzują się parametrami technicznymi nie gorszymi, niż urządzenia i materiały przyjęte w projekcie.
- b. Uzyskają aprobatę Inwestora i Projektanta.
- c. Nie wpłyną na zwiększenie kosztów realizacji inwestycji.

II. DANE SZCZEGÓŁOWE

1. STAN ISTNIEJĄCY

Działka nr ew. 31, w zakresie objętym opracowaniem jest uzbrojona i zabudowana elementami zagospodarowania terenu:

- Istniejący budynek mieszkalny do remontu na potrzeby „Klubu Senior+” – zmiana sposobu użytkowania
- Istniejące przyłącze kanalizacyjne
- Istniejące przyłącze wodne
- Istniejące przyłącze elektryczne
- istniejące budynki gospodarcze – nie podlegające opracowaniu
- istniejący drzewostan
- istniejące drogi i chodniki z płyt betonowych chodnikowych
- istniejące sieci podziemne zgodnie z mapą
- ogrodzenie terenu

1.1. DOJŚCIA I DOJAZDY DO DZIAŁKI

Działka nr. ew. 31; posiada dojścia i dojazd przez istniejący zjazd z drogi publicznej który nie podlega przebudowie. Dojścia i drogi nie podlegają przebudowie.

1.2. UZBROJENIE TERENU

- SIEĆ WODOCIAGOWA
Na terenie działki znajdują się sieć wodociągowa budynek posiada przyłącze
- SIEĆ KANALIZACJI SANITARNEJ

Na terenie działki znajduje się sieć kanalizacyjna, budynek posiada przyłącze kanalizacji

- **SIEĆ ELEKTROENERGETYCZNA**

Na przedmiotowej działce znajduje się sieć elektroenergetyczna napowietrzna, budynek posiada przyłącze

- **SIEĆ GAZOWA**

Nie dotyczy

2. PROJEKTOWANA ZABUDOWA

Niniejsze opracowanie przewiduje remont budynku mieszkalnego i zmianę sposobu użytkowania przedmiotowego budynku zlokalizowanego w miejscowości Lekowo.

Powierzchnia zabudowy przed rozbudową - 167 m²

Powierzchnia zabudowy po wykonaniu remontu nie zmieni się

Zagospodarowanie działki w wyniku remontu nie zmieni się.

Ogrodzenie pozostaje bez zmian.

2.1. ZAOPATRZENIE OBIEKTU OBIĘTEGO OPRACOWANIEM W MEDIA

- **ZAOPATRZENIE W WODĘ**

Obiekt jest zaopatrzony w wodę, nie ulega zmianie.

- **ODPROWADZENIE ŚCIEKÓW**

Obiekt jest zaopatrzony w przyłącze kanalizacyjne nie podlega przebudowie

- **ODPROWADZENIE WÓD DESZCZOWYCH**

Wody opadowe zostaną odprowadzone powierzchniowo i rozsączone w sposób naturalny na terenie działki

- **ZAOPATRZENIE W ENERGIĘ ELEKTRYCZNĄ**

Obiekt jest zaopatrzony w przyłącze elektryczne, nie podlega przebudowie.

2.2. ZESTAWIENIE POWIERZCHNI ZAGOSPODAROWANIA TERENU wg PN-ISO 9836: 1997; 2015-12

- Powierzchnia zabudowy budynkiem mieszkalnym.....	- 167 m ²
- Powierzchnia użytkowa	- 122,16 m ²
- Powierzchnia całkowita działki nr 31	- 3,02 ha= 30200 m ²

3. INFORMACJE O UWARUNKOWANIACH ŚRODOWISKOWYCH

Postępowanie w sprawie oceny oddziaływania na środowisko przeprowadzono w oparciu o przepisy ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo Ochrony Środowiska oraz ustawy z dnia 3 października 2008r. (Dz. U. z 2016 r. poz.353 ze zm.) o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Inwestycja nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

4. INFORMACJE DODATKOWE DOTYCZĄCE INWESTYCJI

4.1. DANE INFORMUJĄCE, CZY TEREN, NA KTÓRYM JEST PROJEKTOWANY OBIEKT BUDOWLANY, JEST WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW ORAZ CZY PODLEGAJĄ OCHRONIE NA PODSTAWIE USTALEŃ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.

Teren nie jest objęty ochroną konserwatorską

4.2. DANE OKREŚLAJĄCE WPŁYW EKSPLOATACJI GÓRNICZEJ NA TEREN ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO, ZNAJDUJĄCEGO SIĘ W GRANICACH TERENU GÓRNICZEGO.

Nie dotyczy przedmiotowej działki.

4.3. ZAPOTRZEBOWANIE I JAKOŚĆ WODY ORAZ ILOŚĆ, JAKOŚĆ I SPOSÓB ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW

Zaopatrzenie w wodę z lokalnej sieci wodociągowej, odprowadzanie ścieków do kanalizacji sanitarnej. Budynek posiada przyłącza do tych sieci.

4.4. RODZAJ I ILOŚĆ WYTWARZANYCH ODPADÓW

Gromadzenie nieczystości stałych w koszach zlokalizowanych przy obiekcie i wywóz przez uprawnioną jednostkę za pokwitowaniem odbioru. Ilości odpadów nie określa się.

4.5. WŁAŚCIWOŚCI AKUSTYCZNE ORAZ EMISJA DRGAŃ, A TAKŻE PROMIENIOWANIA

Nie dotyczy przedmiotowej inwestycji.

4.6. EMISJA ZANIECZYSZCZEŃ GAZOWYCH, W TYM ZAPACHÓW, PYŁOWYCH I PŁYNNYCH, Z PODANIEM ICH RODZAJU, ILOŚCI I ZASIĘGU ICH ROZPRZESTRZENIANIA SIĘ

Nie dotyczy przedmiotowej inwestycji.

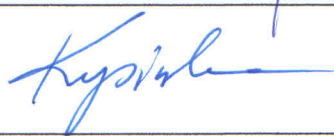
4.7. WPŁYW OBIEKTU BUDOWLANEGO NA ISTNIEJĄCY DRZEWOSTAN, POWIERZCHNIĘ ZIEMI W TYM GLEBĘ, WODY POWIERZCHNIOWE I PODZIEMNE

Projektowany remont nie będzie wykorzystywał zasobów naturalnych.

Remont oraz użytkowanie obiektu nie wpłynie na zmianę wód powierzchniowych i podziemnych oraz nie wpłynie na pogorszenie jakości gleby.

Prace budowlane prowadzić w sposób zapewniający ochronę gruntów i wód gruntowych.

Podczas budowy i stosowania do budowy materiałów sypkich zapobiegać nadmiernemu ich pyleniu.

Zespół projektowy	Projektował:	mgr inż. Piotr Krupiński w specjalności konstrukcyjno - budowlanej	 mgr inż. Piotr Krupiński w specjalności konstrukcyjno-budowlanej
	Opracował:	inż. Iwona Agnieszka Krupińska w specjalności konstrukcyjno - budowlanej	

Maj 2019 r.

OPIS TECHNICZNY

III. OPIS TECHNICZNY

do projektu pod nazwą „Remont i adaptacja budynku na potrzeby „Klubu Senior +” na terenie działki o numerze ew. 31, obręb Lekowo, gmina Regimin.”
na działce obręb 0011, Lekowo nr ew. 31

1. PODSTAWA OPRACOWANIA.

- umowa z Inwestorem
- aktualna mapa geodezyjna terenu w skali 1:500. do celów projektowych
- Prawo Budowlane z dnia 7 lipca 1994 r.(Dz. U. z 2018 r., poz. 1202, 1276, 1496, 1669, 92245, z 2019 r. poz. 51, 630, 695, 730 z późniejszymi zm.)
- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego
- Rozporządzenie Ministra infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie
- wizja lokalna
- Wyciąg z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

2. PRZEDMIOT INWESTYCJI ORAZ ZAKRES OPRACOWANIA.

Przedmiotem inwestycji remont i adaptacja budynku mieszkalnego położonego w Lekowie w Gminie Regimin.

Zakres opracowania obejmuje wymianę stolarki okiennej i drzwiowej zarówno wewnętrznej jak i drzwi zewnętrznych. Remont pomieszczeń – wykonanie sufitów podwieszanych z płyt g-k, naprawa tynków i malowanie ścian, wymiana warstw podłogi.

Zostanie wykonana pochylnia dla niepełnosprawnych z kostki betonowej z obustronną balustradą.

Niniejszy projekt stanowić będzie podstawę do zgłoszenia zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego

3. CEL OPRACOWANIA

Przewiduje się realizację kompleksową całego założenia.

Celem remontu budynku jest dostosowanie budynku do założonej funkcji oraz istniejących przepisów i warunków technicznych..

ZESTAWIENIE PROJEKTOWANYCH I ISTNIEJĄCYCH POWIERZCHNI ZAGOSPODAROWANIA TERENU DLA OBSZARU OPRACOWANIA wg PN-ISO 9836: 1997; 2015-12

- Powierzchnia zabudowy budynkiem mieszkalnym.....- 167m²
- Powierzchnia użytkowa- 122,16 m²
- Powierzchnia całkowita działki nr 31- 302000 m²

4. STAN ISTNIEJĄCY ZAGOSPODAROWANIA TERENU I ZAKRES ROZBIÓRKI.

Na działce nr 31 (teren objęty opracowaniem) aktualnie zlokalizowany jest budynek mieszkalny. Aktualny stan techniczny budynku jest zadowalający. Budynek wykonany w technologii tradycyjnej murowanej z dachem dwuspadowym o konstrukcji drewnianej pokrytym blachodachówką. Ściany nieocieplane. Stolarka okienna i drzwiowa stara, zniszczona, nienadająca się do dalszego użytkowania. Kominy wykonane z cegły klinkierowej. Obróbki blacharskie w dobrym stanie, rynny, rury w stanie dobrym.

5. OGÓLNE ROZWIĄZANIA PROJEKTOWE

W projekcie przebudowy budynku przewidziano kompleksową modernizację budynku wewnątrz. Przewiduje się wykonanie zmniejszenia istniejących, wewnętrznych otworów drzwiowych, poszerzenie otworu drzwiowego w ścianie działowej, skucie starych i wykonanie nowych tynków ścian, wykonanie sufitu podwieszanego z płyt g-k oraz wymiana posadzek razem z istniejącymi warstwami podłogowymi. Zakres obejmuje również wymurowanie nowych ścianek działowych – wydzielających pomieszczenie kotłowni, łazienki dla niepełnosprawnych oraz schowka.

Projekt przewiduje również wykonanie zewnętrznej pochylni dla niepełnosprawnych z kostki brukowej betonowej z obustronną poręczą.

Zagospodarowanie terenu

Projekt nie przewiduje zmian w zagospodarowaniu działki. Jedyną zmianą jest zmiana geometrii schodów zewnętrznych z tyłu budynku – powiększenie spocznika tak by zmieściło się pole manewrowe dla osoby na wózku 1,5x1,5 m, oraz dobudowanie pochylni dla niepełnosprawnych.

Wszystkie drzewa znajdujące się na działce do pozostawienia.

ROZWIĄZANIA SZCZEGÓŁOWE DLA POSZCZEGÓLNYCH CZĘŚCI

Dane gruntowe

Projektowana przebudowa na istniejących fundamentach.

Fundamenty

Istniejące fundamenty - nie podlegają opracowaniu

Klatka schodowa

Istniejąca, żelbetowa prowadząca na nieużytkowe poddasze- nie podlega opracowaniu

Strop

Istniejący na belkach drewnianych - nie podlega opracowaniu

Dach

Nie podlega opracowaniu

Nadproża

Nadproża w istniejących ścianach wewnętrznych, w których poprzez zamurowanie zmniejszamy światło i wysokość istniejących otworów drzwiowych – wykonać jako nadproża typu Czamaninek,

Nadproża w projektowanych ścianach działowych wykonanych z bloczków gazobetonowych wykonać jako systemowe typu Czamaninek.

Tynki, malowanie wykończenie ścian i sufitów

Tynki istniejące na ścianach - miejscowo spękanе, skorodowane, w bardzo złym stanie technicznym należy skuć i uzupełnić nowym tynkiem,

Tynki powierzchniowo oskrobać, zmyć i wykonać przecierkę gładzią wapienną np. KREISEL 660 lub równoważną. Tak przygotowane ściany należy zagruntować i pomalować farbą akrylową w kolorze białym lub pastelowym – zgodnie z wytycznymi zamawiającego.

Sufity analogicznie jak ściany – pouzupełniać brakujące ubytki, oskrobać, zmyć i wykonać przecierkę gładzią wapienną, zagruntować i pomalować farbą akrylową w kolorze białym.

W pomieszczeniach sanitarnych na ścianach do wysokości 2m płytki glazurowane.

W kuchni nad blatem roboczym okładzina z płytek glazurowanych.

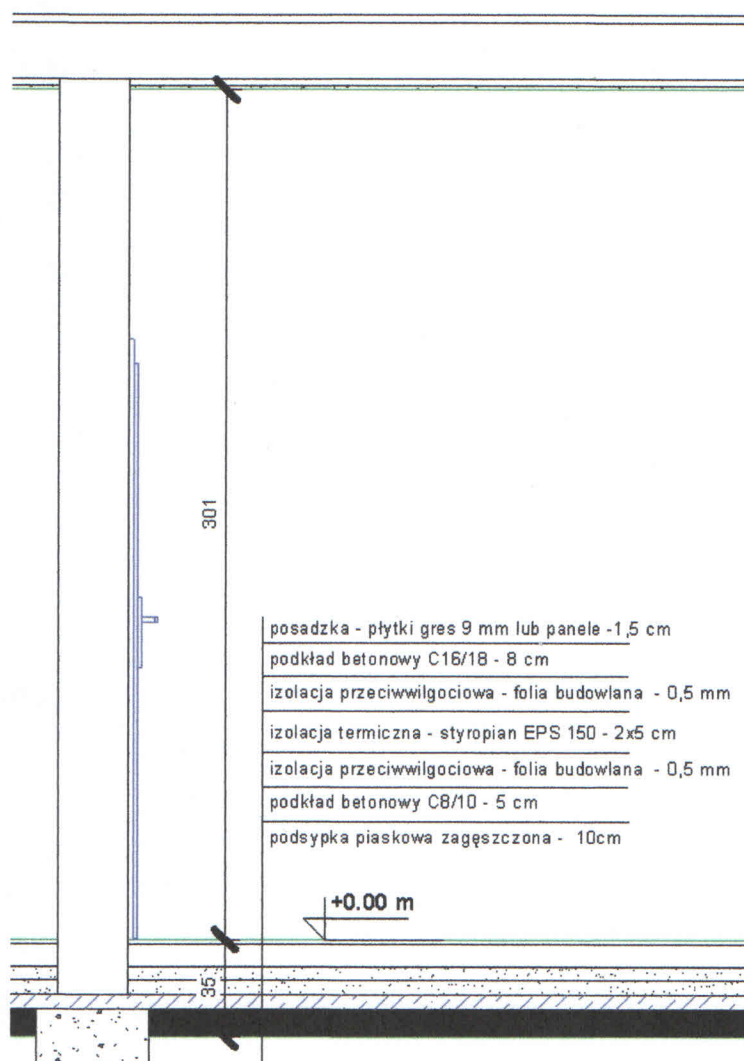
W łazience dla niepełnosprawnych przewidziano pochwyty stałe i uchylne oraz armaturę i sanitariaty przystosowane dla osób niepełnosprawnych.

Podłogi i posadzki

Istniejące podłogi – deski na legarach – w całym budynku do usunięcia ze względu na korozję biologiczną i ogólny zły stan techniczny.

Poziom nowej posadzki dopasować do istniejącej, wykonać bez progów między poszczególnymi pomieszczeniami – ze względu na osoby niepełnosprawne poruszające się na wózkach.

Układ warstw posadzki oraz wysokość pomieszczenia pokazuje grafika:



Stolarka drzwiowa wewnętrzna

Wymianie podlegają wszystkie drzwi w budynku.

Po dopasowaniu otworów drzwiowych zamontować drzwi wewnętrzne płycinowe, pełne, w pomieszczeniach sanitarnych z otworami wentylacyjnymi wg wykazu.

Stolarka zewnętrzna okienna i drzwiowa

Wymianie podlegają wszystkie okna, z zachowaniem istniejących podziałów – według zestawienia.

Drzwi zewnętrzne drewniane, ocieplone z górnym naświetlem – wg wykazu.

Balustrady i wycieraczki i pozostałe elementy zewnętrzne

Balustrada schodowa -wykonane jako stalowe z prętów 20x20x2 o konstrukcji z kształtowników 40x40x2. Balustrady ocynkowane i malowane proszkowo na kolor RAL8016 brązowy, dopasowany do istniejących obróbek blacharskich.

Balustrada istniejąca z przodu budynku - do oczyszczenia i ponownego pomalowania na kolor RAL8016.

Istniejące schody betonowe z przodu budynku do oczyszczenia, poszpachlowania i zaimpregnowania.

Parapety zewnętrzne z blachy stalowej powlekanej kolor RAL 8016

ROZWIĄZANIA MATERIAŁOWE WYKAZANE W PROJEKCIE NALEŻY TRAKTOWAĆ JAKO PRZYKŁADOWE. DOPUSZCZA SIĘ ZMIANĘ ZASTOSOWANYCH MATERIAŁÓW NA RÓWNORZĘDNE POD WARUNKIEM ZACHOWANIA ZAKŁADANYCH MINIMALNYCH PARAMETRÓW TECHNICZNYCH. ZMIANY ROZWIĄZAŃ MATERIAŁOWYCH NALEŻY UZGODNIĆ Z ZAMAWIAJACYM I PROJEKTANTEM.

INFORMACJE DOTYCZĄCE OBSZARU ODDZIAŁYWANIA PROJEKTOWANEGO OBIEKTU BUDOWLANEGO I ZAPEWNIENIU UZASADNIONYCH INTERESÓW OSÓB TRZECICH

Obszar oddziaływania obiektu budowlanego

Obszar oddziaływania obiektu ustalono na podstawie art.3 pkt 20 ustawy Prawo Budowlane.

Planowana inwestycja spełnia wymagania art.5 ust.1 oraz nie narusza przepisów art.28 ust.2 ustawy Prawo Budowlane.

Planowana zabudowa będzie stanowić kontynuację funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu na przedmiotowej działce – tzn. usług o charakterze publicznym, mieszkalnym. W obszarze oddziaływania planowanej inwestycji znajdują się przede wszystkim obiekty zlokalizowane na przedmiotowej działce oraz budynki mieszkalne oraz kościół i świetlica wiejska.

Obszar oddziaływania obiektu mieści się w całości na działce na których został zaprojektowany art.13a pkt.2 Rozporządzenia.

Poszanowanie, występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich

Realizacja przedmiotowej inwestycji nie powoduje ograniczenia dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności przez osoby trzecie w obszarze oddziaływania obiektu budowlanego. Ponadto nie wpływa negatywnie na dostęp światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi. Rozwiązania techniczne, usytuowanie budynku oraz sposób zagospodarowania terenu nie powodują uciążliwości związanych z hałasem, wibracjami, zakłóceniami elektrycznymi i promieniowaniem, a także zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.

Zespół projektowy	projektował:	mgr inż. Piotr Krupiński w specjalności konstrukcyjno - budowlanej	<i>mgr inż. Piotr Krupiński</i> w specjalności konstrukcyjno-budowlanej
	opracował:	inż. Iwona Agnieszka Krupińska w specjalności konstrukcyjno - budowlanej	<i>Krupińska</i>

Maj 2019 r.