

Rozbudowa, przebudowa w części istniejącego budynku dydaktyczno-administracyjnego Akademii Humanistycznej, wraz ze zmianą sposobu użytkowania na Centrum Pomocy Społecznej – Dom Opieki Społecznej z gabinetami lekarskimi i fizykoterapii, na terenie działki nr ewid. 3501 w obrębie 22 m. Pułtusk

ETAP I ROZBUDOWA, PRZEBUDOWA I ZMIANA SPOSOBU UŻYTKOWANIA

Kat. obiektu: XI

mgr inż. arch. MONIKA SKWARCZYŃSKA
Uprawnienia budowlane
do projektowania i nadzoru
w specjalności architektonicznej
nr uprawnień - 887/Lb/71

PROJEKT BUDOWLANY

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Adres inwestycji:

ul. Spacerowa 11 Pułtusk
dz. nr 3501, obr. 22 m. Pułtusk

Inwestor:

Fundacja DOBRO WSPÓLNE
ul. Mickiewicza 36b
06-100 Pułtusk

JEDNOSTKA PROJEKTOWA:

Pracownia Projektowa MAXPOL
ul. Żeromskiego 51A
26-600 Radom
tel/fax: 48 385 09 57
kom.: 798 926 706
e-mail: biuro@grupamaxpol.pl

Projektant:

mgr inż. arch. Monika Orsetti-Skwarczyńska
nr uprawnień: 887/Lb/71

Sprawdzający:

mgr inż. arch. Jacek Kapusta
nr uprawnień: UAN-II-K-8386/137/86

OPIS TECHNICZNY

Adres inwestycji:

ul. Spacerowa 11 Pultusk
dz. nr 3501, obr. 22 m. Pultusk

Inwestor:

Fundacja DOBRO WSPÓLNE
ul. Mickiewicza 36b
06-100 Pultusk

1. PODSTAWA OPRACOWANIA

- Umowa z Inwestorem
- Uzgodnienia i ustalenia z Inwestorem
- Mapa do celów projektowych
- Decyzja o warunkach zabudowy
- Uzgodnienia z instytucjami opiniującymi
- Obowiązujące przepisy prawne i normy

2. WYMOGI PROJEKTOWE

Podstawowym wymogiem projektowym są zapisy zawarte w decyzji o warunkach zabudowy Nr 31/2018 z dnia 01.03.2018 r. wydanej przez Burmistrza miasta Pultusk.

Planowana inwestycja spełnia wymogi zawarte w decyzji o warunkach zabudowy w zakresie kształtowania ład przestrzennego, a także ochrony środowiska i infrastruktury technicznej.

3. PRZEDMIOT OPRACOWANIA

Przedmiotem opracowania jest projekt zagospodarowania terenu dla potrzeb rozbudowy i zmiany sposobu użytkowania budynków A, B i C przy ul. Spacerowej 11 w Pultusku, polegając na dostosowaniu obiektów do potrzeb utworzenia Centrum Pomocy Społecznej – Dom Opieki Społecznej.

4. STAN ISTNIEJĄCY

Teren inwestycji znajduje się w Pultusku dz. nr ewid. 3501, zgodnie z częścią rysunkową. Teren, na którym Inwestor zamierza zrealizować wyżej wymienioną inwestycję, nie jest wpisany do rejestru zabytków oraz nie znajduje się w granicach terenu szkód górniczych. Teren opracowania nie jest obszarem chronionym pod względem przyrodniczym. Jest położony poza obszarem Natura 2000. Teren inwestycji nie podlega ochronie konserwatorskiej.

Z uwagi na projektowane zagospodarowanie terenu nie przewiduje się zagrożenia dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników projektowanego budynku.

Budynek objęty opracowaniem posiada dostęp do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektrycznej oraz gazowej.

Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej stanowiącej drogę gminną istniejącymi zjazdami – od strony południowej oraz zachodniej.

5. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE DZIAŁKI

5.1. PROJEKTOWANE ROZWIĄZANIA PRZESTRZENNE

W ramach inwestycji projektuje się zmianę sposobu użytkowania budynku Akademii Humanistycznej, który będzie pełnił funkcję: Domu Opieki Społecznej, Domu Seniora.
W ramach rozbudowy projektuje się budowę klatki schodowej przy budynku C od strony północnej wraz z wejściem do niej w jej południowej ścianie (zgodnie z rysunkiem).

Ponadto projektuje się wejście z zewnątrz do części kuchennej w północno-wschodnim narożniku budynku.

Pozostałe wejścia do budynku i jego wymiary zewnętrzne nie ulegną zmianie.

5.2. PROJEKTOWANA INFRASTRUKTURA

W ramach inwestycji nie przewiduje się ingerencji w infrastrukturę techniczną.

- ogrzewanie budynku – istniejące z kotłowni olejowej znajdującej się w budynku objętym opracowaniem
- przyłącze wodociągowe – istniejące,
- odprowadzenie ścieków do istniejącego przyłącza sieci kanalizacyjnej.
- przyłącze energetyczne – projektowane zgodnie z warunkami dysponenta sieci (wg odrębnego opracowania),
- odprowadzenie wody deszczowej z połaci dachu budynku za pomocą rynien i rur spustowych na teren nieutwardzony. Zagospodarowanie wód opadowych na terenie własnym działki.
- miejsca postojowe w obrębie działki – 15 miejsc postojowych, w tym 7 przystosowanych do potrzeb osób niepełnosprawnych.

6. BILANS POWIERZCHNI TERENU

Powierzchnia terenu objętego opracowaniem w granicach oznaczonych A-J	6688,45 m ²
Powierzchnia zabudowy istniejąca:	2555,45 m ²
Powierzchnia zabudowy projektowana:	2594,43 m ²
Powierzchnia utwardzona istniejąca (do pozostawienia):	3190,54 m ²
Powierzchnia utwardzona projektowana:	11,67 m ²
Powierzchnia utwardzona łącznie:	3202,21 m ²
Powierzchnia biologicznie czynna:	1303,54 m ²
Powierzchnia zabudowy projektowana.:	38,7 % pow. działki objętej zakresem oprac.
Powierzchnia utwardzona proj.:	47,8 % pow. działki objętej zakresem oprac.
Powierzchnia biologicznie czynna proj.:	13,5 % pow. działki objętej zakresem oprac.

7. INFORMACJA NA TEMAT WPISU DO REJESTRU ZABYTKÓW

Działka objęta opracowaniem położona jest poza zasięgiem obszarów ochrony dóbr kultury ustanowionej przepisami odrębnymi jak również nie jest położona na terenie wpisanym do rejestru zabytków ani objętym ochroną konserwatorską.

Przedmiotowej działki nie dotyczą zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z potrzeb ochrony środowiska oraz ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków kultury współczesnej.

8. WPŁYW EKSPLOATACJI GÓRNICZEJ

Przedmiotowy teren nie leży w granicach terenów eksploatacji ani szkód górniczych i nie dotyczą go związane z takimi terenami zakazy, nakazy, ograniczenia i dopuszczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych.

9. DANE TECHNICZNE CHARAKTERYZUJĄCE WPŁYW OBIEKTU NA ŚRODOWISKO I OBIEKTY SĄSIEDNIE, HIGIENĘ I ZDROWIE UŻYTKOWNIKÓW

- Inwestycja nie jest zaliczona do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko na podstawie Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. 2010 nr 213 poz. 1397 z późn. zmianami).
 - Projektowana budowa nie oddziałuje negatywnie na działki sąsiednie oraz tereny przyległe. Projektowana budowa budynku i ich użytkowanie nie wpłynie na pogorszenie istniejącego stanu działek sąsiednich. Planowana inwestycja nie będzie powodować ograniczeń w zakresie lokalizacji zabudowy na działkach sąsiednich.
 - Inwestycja nie jest zaliczona do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i nie będzie stanowić uciążliwości oraz zagrożeń dla użytkowników i zabudowy zlokalizowanej w sąsiedztwie.
 - Teren inwestycji nie jest objęty żadną z form ochrony przyrody w rozumieniu przepisów o ochronie przyrody. Nie znajdują się nasadzenie drzew, które należałoby objąć szczególną ochroną w rejonie inwestycji.
 - Realizowana inwestycja nie będzie powodować zanieczyszczenia powietrza, wód i gleby oraz stwarzać uciążliwości powodowanych przez hałas, wibracje, promieniowanie czy zakłócenia elektryczne.
 - Realizowana inwestycja nie będzie emitować nietypowych i uciążliwych zanieczyszczeń gazowych.
 - Odpady bytowe składowane będą w pojemnikach na odpadki bytowe i wywożone na podstawie umowy z wyspecjalizowaną firmą. Lokalizacja miejsca gromadzenia odpadów stałych oraz układ komunikacyjny zapewniają jednostkom asenizacyjnym właściwy odbiór odpadów.
 - Inwestycja nie ogranicza dostępu do drogi publicznej i infrastruktury, nie powoduje zacieniania pomieszczeń na pobyt ludzi w budynkach sąsiednich.
 - Wody opadowe będą odprowadzane na nieutwardzony teren inwestycji.
- Usytuowanie budynku, tym samym odległość spustów rynien od działek sąsiednich, zapewniają niezależanie działek sąsiednich.

10. OBSZAR ODDZIAŁYWANIA INWESTYCJI

Na podstawie:

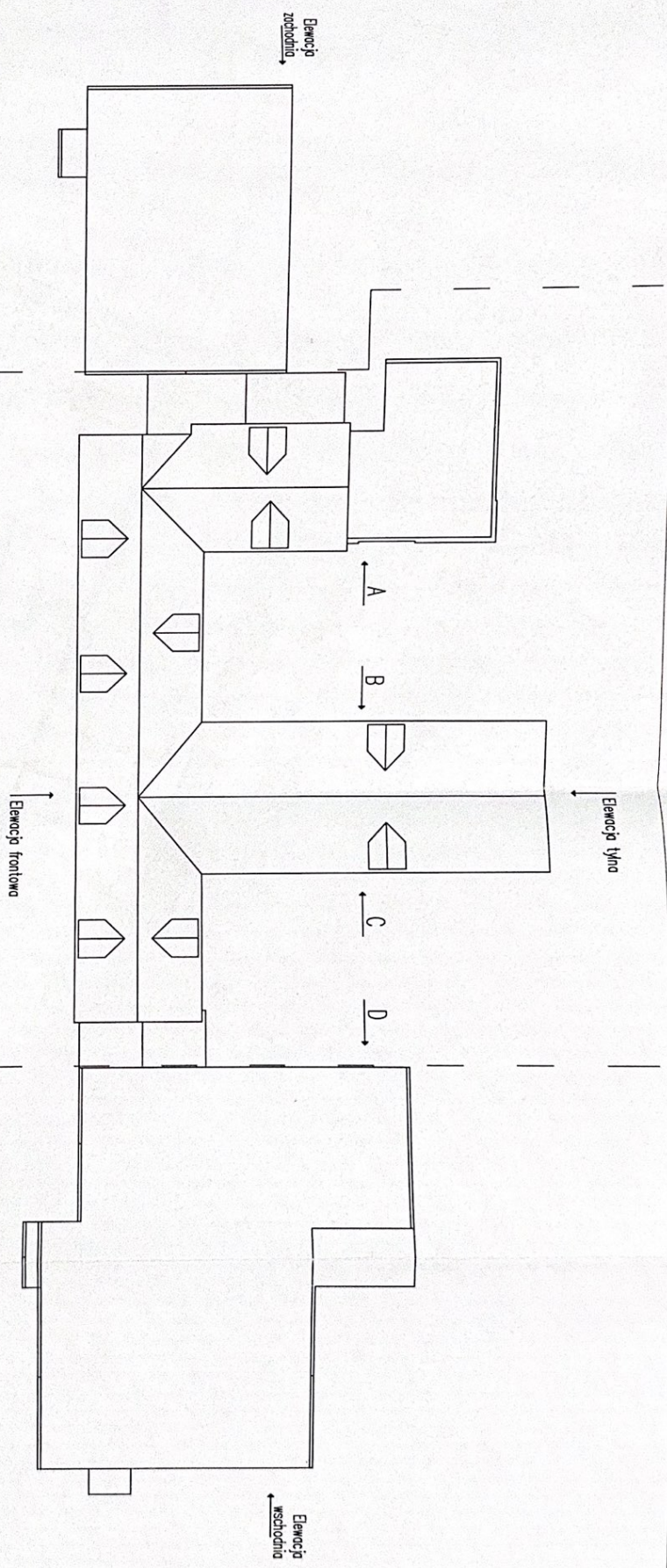
- Ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2019 r. poz. 1186 ze zm),
- Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. W sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690, z późn. zmianami),

mgr inż. arch. MONIKA SKWARCZYŃSKA
Uprawnienia budowlane
do projektowania bez ograniczeń
w szczególności architektura

- Rozporządzenie ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z dnia 7 października 1997 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle rolnicze i ich usytuowanie [Dz. U. z 2014 r. Nr 81 z późn. zm.]
 - Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2014 r. Nr 1446 z późn. zm.)
 - Ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (Dz.U. 1985 nr 14 poz. 60 z późn. zmianami),
 - Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie. (Dz.U. 1999 nr 43 poz. 430 z późn. zmianami)
 - Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. 2001 Nr 62, poz. 627 z późn. zmianami),
 - Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. 2015 poz.1651 z późn. zmianami)
 - Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2010r., Nr 213, poz. 1397 z późn. zmianami),
 - Załącznika do Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2007 r. Nr 120, poz. 826 z późn. zmianami),
 - Rozporządzenia Ministra środowiska z dnia 24 lipca 2006 r. w sprawie warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego (Dz. U. z 2006 r. Nr 137, poz. 984),
 - Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz.U. z 2010 r. Nr 109, poz. 719),
 - Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. z 2009 r. Nr 124 poz. 1030)
 - Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 6 lutego 2003 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych (Dz.. U. 2003 r. Nr 47, poz. 401),
 - Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 21 listopada 2005 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać bazy i stacje paliw płynnych, rurociągi przesyłowe dalekosiężne służące do transportu ropy naftowej i produktów naftowych i ich usytuowanie (Dz.U. 2005 nr 243 poz. 2063 z późn. zmianami)
 - lokalizacji budynku i urządzeń z nimi związanych,
 - przyjętych rozwiązań projektowych budynku i urządzeń
- stwierdzam, że obszar oddziaływania projektowanej inwestycji nie wykracza poza teren inwestycji i w całości mieści się na działkach objętych opracowaniem.

Projektant:
mgr inż. arch. Monika Orsetti-Skwarczyńska
nr uprawnień: 887/Lb/71

Sprawdzający:
mgr inż. arch. Jacek Kapusta
nr uprawnień: UAN-II-K-8386/137/86



BUDYNEK A

BUDYNEK C

BUDYNEK B

mgr inż. arch. MONIKA SKWARCZYŃSKA
do projektu budowlanego
i zgłoszenia projektu architektonicznego
Nr ewid. projektowy - 0877477

		PRACOWNIA PROJEKTOWA "MAXPOL" Zeromskiego 51A tel. (048) 385-09-57	
projektant:		mgr inż. arch. Monika Skwarczyńska	
sprawdzający:		mgr inż. arch. Jacek Kopuśta	
opracowanie:		umw-1-k-006/157/98 03.2019	
FAZA: PROJEKT ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANY		skala:	
Inwestor:		Fundacja DOBRO WSPÓLNE ul. Mickiewicza 38b 05-100 Płisiek	
Architektura		Schemat podziału budynku	
tytuł rysunku:		nr rysunku:	
Niniejszy projekt jest własnością jego autorów. Kopiowanie, publikowanie oraz wykorzystanie projektu do jakichkolwiek innych celów bez wiedzy i zgody autorów jest zabronione na mocy Ustawy o Prawie Autorskim i prawach pokrewnych z dnia 4 lutego 1994 r. (Dz. U. z 1994., nr 24, poz.83)			

