

**PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU
ADAPTACJI I PRZEBUDOWY ZABYTKOWEGO BUDYNKU KOSZAROWEGO
ZLOKALIZOWANEGO NA DZIAŁKACH NR 1759/11 I NR 1759/12
PRZY UL. AL. WOJSKA POLSKIEGO W ZAMBROWIE
Z PRZEZNACZENIEM NA:
FILIE BIBLIOTEKI PUBLICZNEJ, CENTRUM WOŁONTARIATU
I REGIONALNĄ IZBĘ HISTORYCZNĄ**

OPIS TECHNICZNY

1. INFORMACJE OGÓLNE

1.1.Przedmiot opracowania

Projekt zagospodarowania terenu adaptacji i przebudowy zabytkowego budynku koszarowego zlokalizowanego przy ul. Al. Wojska Polskiego 25 w Zambrowie

1.2.Inwestor:

GMINA MIASTO ZAMBRÓW
18-300 Zambrów, ul. Fabryczna 3

1.3.Jednostka projektowa:

Przedsiębiorstwo Projektowania i Usług Inwestycyjnych
"INWESTPROJEKT" Sp. z o.o. w Białymstoku.

1.4.Podstawa opracowania:

- Umowa z Inwestorem DT: 10P/2013
- Wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Zambrów w części obejmującej obszar położony pomiędzy ulicami: Aleja Wojska Polskiego, Fabryczna, Mazowiecka, Magazynowa, Legionowa uchwalonego Uchwałą Nr 101/XX/04 Rady Miasta Zambrów z dnia 25 maja 2004r.
- Warunki techniczne podłączenia do sieci zewnętrznych wydane przez Gestorów sieci;
- Inwentaryzacja istniejącego budynków zabytkowego wykonana przez P.P.i U.I. INWESTPROJEKT Sp. z o.o. w Białymstoku.

2. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA TERENU

2.1.Położenie i ogólna charakterystyka terenu.

- Teren objęty opracowaniem zlokalizowany jest w Zambrowie , w południowej części miasta, przy ul. Al. Wojska Polskiego 25, na działkach nr ewid. 1759/11 i nr 1759/12.
- W/w teren położony jest na obszarze zespołu koszar Szkoły Artyleryjskiej w Zambrowie, który został wpisany do rejestru zabytków decyzją wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Łomży.

Adaptowany budynek to zabytkowy budynek koszarowy wzniesiony na przełomie XIX i XX wieku na potrzeby stacjonujących do 1915 roku oddziałów radzieckich. Po odzyskaniu niepodległości przez Polskę stał się siedzibą Szkoły Podstawowej.

Po II wojnie światowej, we wrześniu 1945 r., utworzono Prywatne Gimnazjum Koedukacyjne.

Od 1965 roku w budynku znajdował się zakładowy klub "Relax" służący pracownikom ZZPB.

Ostatnim użytkownikiem budynku był Bank Gospodarki Żywnościowej.

- Teren projektowanej inwestycji jest w płaski i wznosi się jednostajnie w kierunku zachodnim.
- Na terenie inwestycji adaptowanego i przebudowywanego budynku znajdują się:
 - ogrodzenie systemowe (żelbetowe) i ogrodzenie murowane z cegły,
 - brama wjazdowa na teren inwestycji,
 - furtka wejściowa (od strony ul. Al. Wojska Polskiego)
 - wewnętrzny dojazd od ul. Fabrycznej,
 - parking na samochody osobowe,
 - ciągi pieszce – chodniki,
 - zieleń wysoka – parkowa,
 - profilowane korytka z kostki brukowej, wykonane w celu odprowadzenia wód deszczowych z połaci dachowych budynku,
 - studnia wodomierzowa,
 - istniejące przyłącza wodociągowe i kanalizacji sanitarnej,
 - istniejące (nieczynne) przyłącze c.o.
 - istniejące oświetlenie terenu,
 - istniejące napowietrzne przyłącze energetyczne,
 - istniejąca energetyczna linia kablowa,
 - istniejąca kanalizacja telekomunikacyjna.
- Otoczenie terenu objętego opracowaniem stanowią:
 - Od strony wschodniej - istniejąca zabudowa usługowa,
 - Od strony zachodniej – istniejąca ulica Al. Wojska Polskiego,
 - Od strony południowej – istniejący dojazd do budynków Zambrowskiego Parku Przemysłowego,
 - Od strony północnej – istniejąca ul. Fabryczna.
- Teren stanowi własność Gminy Miasto Zambrów.
- Realizacja planowanej inwestycji wymaga rozbiórki:
 - ogrodzenia systemowego (na rys. zag. terenu ozn. linią B,C,D),
 - profilowanych korytek z kostki brukowej,
 - studni wodomierzowej,
 - nieczynnego przyłącza c.o.

3. ZAKRES I OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA INWESTYCJI

3.1. Rozwiązania funkcjonalno – przestrzenne.

- Rozwiązania programowo – funkcjonalne przyjęto na podstawie wytycznych Inwestora.
W rozwiązaniach urbanistycznych i architektonicznych uwzględniono ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Zambrów w części obejmującej obszar położony pomiędzy ulicami: Aleja Wojska Polskiego, Fabryczna, Mazowiecka, Magazynowa, Legionowa uchwalonego Uchwałą Nr 101/XX/04 Rady Miasta Zambrów

z dnia 25 maja 2004r.

- Planowana adaptacja i przebudowa zabytkowego budynku koszarowego polega na zmianie sposobu użytkowania budynku.
- Układ wewnętrzny adaptowanego budynku zabytkowego wyodrębnia trzy strefy użytkowe:
 - Filię biblioteki publicznej,
 - Centrum wolontariatu,
 - Regionalną Izbę Historyczną.
- Częścią wspólną w/w stref użytkowych są:
 - **Pomieszczenie techniczne tj. węzeł cieplny wraz z wodomierzem** zlokalizowany w poziomie parteru.
 - **Pomieszczenie socjalne, szatnia i zespoły sanitarne** zlokalizowane w poziomie parteru i I piętra.

3.2. Zakres projektowanej inwestycji :

- Planowane prace przebudowy budynku odnoszą się wyłącznie do wnętrza budynku i zmianie pokrycia dachowego.
Przebudowa wnętrza budynku zabytkowego nie wpłynie na zmianę parametrów użytkowych.

W wyniku projektowanych prac budowlanych kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość jak też ilość kondygnacji zostaną bez zmian.

- Zmiany w zakresie infrastruktury technicznej:
 - projektowane przyłącze wodociągowe,
 - projektowane przyłącze kanalizacji sanitarnej,
 - projektowane przyłącze kanalizacji deszczowej,
 - projektowane przyłącze c.o.
- Zmiany w zakresie zagospodarowania terenu:
 - budowa nowego ogrodzenia murowanego w linii rozebranego ogrodzenia systemowego (żelbetowego).
 - częściowa wymiana chodników,
 - częściowe założenie nowej zieleni niskiej (trawników),
 - nowa opaska wokół budynku.

3.3. Korzyści po realizacji projektu:

- poprawa stanu technicznego budynku,
- wysoka estetyka wnętrza i wyposażenia budynku,
- wysokie standardy sanitarne,
- możliwość prezentacji wystaw, ekspozycji i stworzenie nowych ofert kulturalnych,
- zapewnione bezpieczeństwo p.poż.,
- przystosowanie budynku do potrzeb osób niepełnosprawnych,
- komfort zwiedzających i pracowników.

3.4. Bilans terenu:

- pow. terenu w gran. oprac. (A,B,C,D.) - 2704,79 m² (100 %)
- powierzchnia zabudowy projektowanej - 364,95 m² (13,49 %)
- powierzchnia dojazdów i parkingów - 344,12 m² (12,72 %)
- powierzchnia chodników - 125,50 m² (4,64 %)
- powierzchnia zieleni w terenie - 1870,22 m² (69,15 %)

4.WIELKOŚĆ I CHARAKTER PROJEKTOWANEJ ZABUDOWY

4.1.Ogólna charakterystyka projektowanej inwestycji.

- Projektowany budynek jest obiektem użyteczności publicznej, II kondygnacyjnym z dachem dwuspadowym.
- Przyjęte rozwiązania funkcjonalno – przestrzenne oraz wykończenie zewnętrzne elewacji budynku dowiązują się do istniejącej zabudowy i otaczającego krajobrazu.

4.2. Charakterystyczne parametry techniczne budynku

1.	Długość /parter/	26,92 m
2.	Szerokość /parter/	15,09 m
3.	Ilość kondygnacji	II
4.	Wysokość budynku	11,00 m
5.	Powierzchnia zabudowy P_z	364,95m²
6.	Pow. całkowita P_c kondygnacji	
	pow. całkow. I kond.	364,95 m²
	pow. całkow. II kond.	364,95m²
7.	Powierzchnia całkowita bud. P_c	729,90 m²
8.	Kubatura	2158,70 m³
6.	Pow. użytkowa budynku	513,67 m²
	pow. użytkowa I kond.	245,81 m²
	pow. użytkowa II kond.	267,86 m²
11.	Ilość zatrudnionych pracowników	8
17.	Pow. użytkowa pom. technicznych	7,61 m²

- Pow. użytkową policzono wg PN-ISO9836
- Pow. zabudowy, pow. całkowitą kond. i kubaturę policzono wg PN-ISO9836

5. UZBROJENIE TERENU

5.1. Przyłącza i instalacje doziemne sanitarne

- **Przyłącze wodociągowe.**

Budynek jest zasilany w wodę poprzez projektowane przyłącze wodociągowe z istniejącego wodociągu z rur PE Ø160 zlokalizowanego w sąsiedztwie Inwestycji zgodnie z warunkami ZCiW w Zambrowie dot. warunków przyłączenia do sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej z dnia 05.09.2013.

Obliczeniowy przepływ wody gospodarczej wynosi $q=0,75$ l/s, przepływ wody p.poż. – $2 \times HP\ 25 = 2,0$ l/s

Przyłącze o długości $L=6,3$ m zaprojektowano z rur PE100 SDR17 Ø63x3,8 łączonych przez zgrzewanie.

Istniejące podłączenie budynku przeznaczone jest do likwidacji.

Przyłącze wodociągowe nie jest objęte pozwoleniem na budowę.

- **Przyłącze kanalizacji sanitarnej.**
Ścieki sanitarne z budynku zostaną odprowadzone poprzez istniejące przyłącze. Nie przewidziano żadnych zmian w tym zakresie.
- **Przyłącza kanalizacji deszczowej.**
Wody opadowe /roztopowe/ z dachu budynku, zostaną odprowadzone zgodnie z ustaleniami z gestorem sieci kanalizacji deszczowej /Urzędem Miejskim w Zambrowie/ do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej Ø600 zlokalizowanej w sąsiedztwie Inwestycji.
Obliczeniowa ilość wód deszczowych powstających na terenie Inwestycji wyniesie $q_d=15,0$ l/s.
Przyłącze na odcinkach pomiędzy studniami Nr D1-D5 zaprojektowano z rur PVC-U LITE DN160÷200. Przyłącze kanalizacji deszczowej nie jest objęte pozwoleniem na budowę.
- **Przyłącze ciepłe.**
Zaopatrzenie w energię ciepłą, wyłącznie na potrzeby centralnego ogrzewania, zaprojektowano zgodnie z warunkami ZCiW w Zambrowie z dnia 05.09.2013 z wysokoparametrowej sieci ciepłej Ø114/225 zasilającej budynki Zambrowskiego Parku Przemysłowego w Zambrowie. Obecnie budynek ogrzewany jest z kotłowni olejowej przeznaczonej do likwidacji. Natomiast wcześniej budynek zasilany był z miejskiej sieci ciepłowniczej ale przyłącze jest już nieczynne.
Projektowane przyłącze o długości $L=47,9$ m jest z rur preizolowanych o średnicy Ø33,7x2,6/110 /izolacja PLUS/. Przyłącze przebiega po trasie nieczynnego przyłącza.
Przyłącze ciepłe nie jest objęte pozwoleniem na budowę.

5.2.Część energetyczna

Zaopatrzenie w energię energetyczną pozostaje bez zmian – z istniejącego przyłącza napowietrznego budynku.
Istniejące oświetlenie terenu – bez zmian.

6. URZĄDZENIE TERENU

6.1.1. Rozwiązanie sytuacyjne – bez zmian

Przy istniejącym wewnętrznym dojeździe do budynku znajdują się miejsca parkingowe tj. 7 mp. o wymiarach 2,5x5,15-5,38m oraz jedno **miejsce do parkowania osobie niepełnosprawnej o wym. 3,6x5,15m.**

Przy adaptowanym i przebudowywanym budynku zabytkowym zlokalizowane są istniejące chodniki prowadzące od ulicy Al. Wojska Polskiego do wejścia oraz chodnik łączący miejsca parkingowe z głównym wejściem w/w budynku. Chodniki mają szerokość 1,5-2,5m.

Rozwiązania sytuacyjne pokazano na projekcie zagospodarowania terenu w skali 1:500.

6.1. Bilans miejsc parkingowych:

- Istniejące miejsca parkingowe
 - ilość MP w terenie - 8 M.P.
 - w tym jedno miejsce dla samochodu osoby niepełnosprawnej.

6.2. Odwodnienie.

Odwodnienie istniejącego wewnętrznego dojazdu, parkingów, i chodników nie ulega zmianie tj. odprowadzenie wody metodą powierzchniowego spływu

wód opadowych przy krawężniku poprzez zastosowanie spadków podłużnych i poprzecznych do istniejącej kanalizacji deszczowej w ulicy Fabrycznej.

6.3. Zieleń

- Bilans terenów aktywnych biologicznie
 - powierzchnia zieleni na gruncie - **1870,22 (69,15 %)**
- Łączna powierzchnia terenów aktywnych biologicznie (określonych zgodnie z definicją zawartą w § 39 Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dn.12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie Dz.U. z dn.15 czerwca 2002r.) wynosi 676,20 m² co stanowi 25,0% całości terenu.

Z uwagi na położenie w rejonie zabudowy zabytkowego zespołu koszar Szkoły Artyleryjskiej istniejąca roślinność, prace porządkowe wykonywane wokół zabytkowego budynku należy wykonywać z szczególną starannością. Ze względu na roboty budowlane związane projektowanymi przyłączami teren wokół budynku należy doprowadzić do stanu istniejącego.

Przed przystąpieniem do robót agrotechnicznych teren przeznaczony pod zieleń niską należy dokładnie oczyścić z resztek budowlanych i chwastów, a następnie na wyprofilowany teren nawieźć i rozplantować ziemię urodzajną (humus) warstwą minimum 10 cm grubości.

*Polecana mieszanka traw pospolitych na **trawniki** to „Savanna” – tworzy bardzo gęstą ruń, powoli odrasta po koszeniu, nie wymaga skomplikowanej pielęgnacji. Glebę pod zakładany trawnik należy starannie przekopać do głębokości około 30 cm (na sztych), dokładnie usunąć darń, chwasty wieloletnie, kłocza perzu oraz wszystkie duże kamienie, odłamki szkła itp. Zastosować nawóz do trawy. Rozrzucić torf warstwą około 5 cm grubości. Torf i nawóz starannie wymieszać z glebą. Przygotowaną glebę starannie podlać. Trawę należy siać w okresie kwiecień – wrzesień. Najlepszy termin siewu – maj. Najkorzystniejszy sposób siewu „na krzyż”. Nasiona dokładnie wymieszać grabiami w wierzchnią warstwę gleby do gł. 1 cm, zwałować lekkim wałem, obficie podlać. Polecane jest użycie zraszaczy drobnokroplistych. W czasie kiełkowania nasion /około 2-3 tyg/ gleba musi być stale wilgotna. W okresie wzmożonego wzrostu traw należy stosować nawozy do trawników wg instrukcji na opakowaniu nawozu. Trawniki należy kosić gdy roślina osiągnie wys. 6-8 cm. Optymalna wysokość koszenia 4-6 cm. Przy dużym zachwaszczeniu stosować herbicydy, ściśle według instrukcji na opakowaniu używanych preparatów.*

6.4. Opaska wokół budynków - szer.50cm

- żwir gruby na gł. 30cm

alt. zamiast płukanego żwiru można na opaski stosować także keramzyt lub kruszywa skalne bazaltowe, granitowe lub inne - materiał o barwie najlepiej pasującej do elewacji domu.

7. OCHRONA ŚRODOWISKA

Projektowane elementy zagospodarowania terenu nie stanowią zagrożenia dla środowiska naturalnego:

- Zasięg uciążliwości projektowanej inwestycji, związanej z poziomem dopuszczalnych substancji w powietrzu oraz z poziomem hałasu nie wykracza poza granice inwestycji.
- Odpady komunalne będą wywożone na wysypisko śmieci przez firmy mające wymagane zezwolenia.
- Negatywne oddziaływanie na środowisko podczas realizacji inwestycji zostanie wyeliminowane poprzez właściwe prowadzenie robót wykonawczych i stosowanie nowoczesnych technologii budowlanych. Zmiany w środowisku wynikające z prowadzenia robót budowlanych będą miały charakter krótkotrwały i odwracalny
- Ziemia z budowy będzie wywieziona przez wyspecjalizowane firmy a częściowo wykorzystana na własnym terenie.

Ze względu na niewielką ilość miejsc postojowych nie wystąpi negatywny wpływ na środowisko związany z emisją spalin.

8. OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW

Działki będące przedmiotem opracowania znajdują się na obszarze objętym ochroną prawną Konserwatora Zabytków.

9. ROZWIĄZANIA DOTYCZĄCE OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH

Adaptowany i przebudowywany budynek zabytkowy uwzględnia wymagania prawa budowlanego dot. osób niepełnosprawnych i zapewnia im warunki do korzystania z budynku tj.:

- na dojazdach do budynku znajdują się obniżone krawężniki,
- wszystkie pomieszczenia budynku są dostępne dla osób na wózkach inwalidzkich,
- wejście do budynku zlokalizowane jest bezpośrednio z poziomu terenu,
- Na parkingu zlokalizowano jedno miejsce postojowe dla samochodów osób niepełnosprawnych.

10. OCHRONA PRZECIWPOŻAROWA BUDYNKU

Projektowany budynek jest budynkiem niskim II kondygnacyjnym /N/ i kwalifikują się do kategorii zagrożenia ludzi ZL- III

- Klasa odporności pożarowej budynku - „D”
- Dojazd samochodom straży pożarnej stanowi ul. Al. Wojska Polskiego i ul. Fabryczna oraz wewnętrzny dojazd do budynku.
- Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. Nr 124, poz.1030
- dnia 6 sierpnia 2009r.) normatywna droga nie jest wymagana – powierzchnia użytkowa budynku poniżej 1000 m².
- Wodę do gaszenia pożaru zapewniają hydranty zlokalizowane w istniejącej sieci wodociągowej .

Uwaga:

- *Podczas realizacji należy przestrzegać obowiązujących warunków technicznych, norm , zasad sztuki budowlanej , przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy oraz instrukcji Producentów dot. zastosowanych materiałów. Całość realizacji odpowiadać musi najnowszemu poziomowi techniki budowlanej.*
- *Ewentualne propozycje zmian materiałowych muszą być przedstawione do akceptacji nadzorowi autorskiemu. Materiały zamiennie nie mogą pogarszać przyjętych w projekcie parametrów i standardów.*
- *Wszelkie zmiany wprowadzane do projektu na etapie realizacji należy uzgodnić z Inwestorem i zespołem autorskim .*

opracowała:

arch. Agata Trojan-Sawicka
upr. proj. w specj. arch. 21/02