

## Budowa Zakładu Usług Komunalnych w Świeszynie.

Al. Papieża Jana Pawła II 28/7  
70-454 Szczecin  
Tel. 091 424 04 39  
Fax 091 424 04 40

www.ch2architekci.pl  
biuro@ch2architekci.pl

<b>Branża:</b>	ARCHITEKTURA
<b>Inwestor:</b>	Urząd Gminy Świeszyno Świeszyno 71 76-024 Świeszyno, powiat koszaliński
<b>Adres inwestycji:</b>	76-024 Dz. Nr 313/25 obręb 0071 Świeszyno
<i>Zgodnie z art. 20 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo Budowlane (tekst jednolity z późniejszymi zmianami) oświadczamy, że niniejsza koncepcja została sporządzona zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej.</i>	
<b>Projektant/ Autor projektu:</b>	arch. <b>Michał Kołodziejczyk</b> upr. proj. 10/ZPOIA/2002
<b>Opracował:</b>	arch. Ilya Tsimanouski
<b>Sprawdził:</b>	arch. <b>Marianna Jagielska-Chruszcz</b> upr. proj. 54/Sz/2000
<b>Faza:</b>	<b>Koncepcja funkcjonalno-przestrzenna</b>
<b>Data:</b>	Grudzień 2016
<b>Nr projektu</b>	<b>16018</b>

*Wszelkie prawa autorskie do projektu są zastrzeżone i należą do "ch2 architektki s.c. oraz NAAN Architekci". Kopiowanie, powielanie czy wykorzystywanie materiałów będących częścią projektu jest niemożliwe, bez pisemnego upoważnienia od w/w biur projektowych.*

<b>Spis treści:</b>	<b>strona</b>
1. Przedmiot opracowania	3
2. Zakres opracowania	3
3. Projekt zagospodarowania terenu	3
3.1. Lokalizacja	3
3.2. Projektowane zagospodarowanie terenu	3
3.3. Bilans terenu	3
3.4. Infrastruktura dla planowanej inwestycji	4
4. Charakterystyczne parametry budynku	4
5. Zestawienie powierzchni projektowanego obiektu	4
6. Ogólny opis funkcji budynku	5
7. Uwagi ogólne	5
Załączniki:	
Załącznik nr 1 - Wstępna kalkulacja kosztów	6

**Spis rysunków:**

<b>A.1.1</b> Zagospodarowanie terenu	skala 1:500
<b>A.2.1</b> Rzut parteru	skala 1:100
<b>A.3.1</b> Przekrój A-A	skala 1:100
<b>A.4.1</b> Elewacje	skala 1:100
Wizualizacja 3D	

## 1. Przedmiot opracowania

Przedmiotem opracowania jest projekt koncepcyjny bazy sprzętowej Zakładu Usług Komunalnych w Świeszynie dla zadania pn.: " Przebudowa oraz remont gminnej bazy sprzętowej w Świeszynie".

## 2. Zakres opracowania

W zakres opracowania wchodzi:

- projektowany wolnostojący budynek jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony, składający się z części przeznaczonej na pobyt ludzi i z części garażowej;
- zagospodarowanie terenu wraz z infrastrukturą i małą architekturą w obrębie opracowania;

W skład projektowanego budynku wchodzi:

- Biuro obsługi interesanta oraz pomieszczenia administracyjne zlokalizowane we frontowej części budynku;
- Zaplecze socjalne personelu;
- Część garażowa zamknięta
- Część zadaszona ogrodzona siatką
- Wiata zewnętrzna

## 3. Projekt zagospodarowania terenu

### 3.1. Lokalizacja

Projektowany budynek zlokalizowany w Świeszynie, powiat koszański, na działce nr 313/25 obręb 0071 (Świeszyno).

Na terenie inwestycji istnieje obecny budynek Zakładu Usług Komunalnych - zlokalizowany wzdłuż wschodniej granicy działki. Jednak z uwagi na zły stan techniczny obiektu, który nie spełnia obecnych przepisów i norm, wynika potrzeba zastąpienia go nowym budynkiem. Budynek istniejący wraz z wolnostojącym budynkiem gospodarczym przeznaczono do wyburzenia.

Lokalizacja nowoprojektowanego budynku została przyjęta z zachowaniem wymaganych odległości normowych. Zlokalizowano go wzdłuż wschodniej granicy działki i istniejącego układu komunikacyjnego. W stosunku do lokalizacji istniejącego budynku, nowoprojektowany został przesunięty maksymalnie do wschodniej granicy działki, celem lepszego wykorzystania powierzchni terenu. Od strony północnej granicy działki, na której w ostrej granicy stoi jednokondygnacyjny budynek techniczny, nowy budynek usytuowano w odległościach normowych. Na załączniku graficznym A.1.1 "Zagospodarowanie terenu" wskazano szczegółową lokalizację nowego budynku technicznego.

### 3.2. Projektowane zagospodarowanie terenu

Budynek w formie prostej, prostokątnej zlokalizowany na wschodniej części działki, wzdłuż istniejącego placu manewrowego.

Istniejący układ drogowy wokół budynku umożliwia dojazd samochodów osobowych, transportowych, technicznych i dojazd na cele p.poż. do projektowanego obiektu.

W części wjazdu na teren zakładu wyznaczono 8 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w tym jedno dla osoby niepełnosprawnej. Wjazd na działkę wyposażono w systemową bramę wjazdową przesuwaną, o szer. 5 m.

Komunikacja piesza na terenie zakładu, bez wyznaczonych chodników, poprzez istniejący ciąg pieszo-jezdny od strony wejścia głównego na teren. Wzdłuż frontowej bryły budynku zaprojektowano wydzielony chodnik o szerokości 1,5 m.

Miejsce gromadzenia odpadów stałych, w miejscu istniejącego zbiorczego miejsca gromadzenia odpadów - wskazane przez Zamawiającego.

### 3.3. Bilans terenu

	opis	powierzchnia (m2)
1	Powierzchnia działki w granicach opracowania	4378
2	Powierzchnia zabudowy projektowanego budynku	764,7
4	Utwardzone nawierzchnie	3017
5	Zieleń	510

### 3.4. Infrastruktura dla planowanej inwestycji

Inwestycja znajduje się na uzbrojonym terenie wewnętrznym, przyłączenie do sieci wewnątrz działek Zamawiającego zgodnie z warunkami przyłączenia do sieci otrzymanymi od Zamawiającego w trakcie prac nad projektem budowlanym wg niniejszej koncepcji.

Istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla poniższego zamierzenia budowlanego.

W ramach projektowanego zadania planowana jest przebudowa:

- instalacji kanalizacji ogólnej, deszczowej
- instalacji elektrycznych

### 4. Charakterystyczne parametry budynku

Powierzchnie:

		Użytkowa	Całkowita
• zabudowy	764,7 m <sup>2</sup>		
• powierzchnia użytkowa łącznie		648,7 m <sup>2</sup>	764,7 m <sup>2</sup>
• kubatura	3058,8 m <sup>3</sup>		
• Wysokość budynku	4 m (≤12 m budynek niski „N”)		
• Liczba kondygnacji	1 nadziemna		

### 5. Zestawienie powierzchni projektowanego obiektu

NR.	NAZWA	POW
<b>PARTER</b>		
<b>BAZA SPRZĘTOWA RGKiM W ŚWIESZYNIE</b>		
<b>CZEŚĆ SOCJALNA</b>		
1.1	sala operacyjna	33,73
1.2	gabinet specjalisty	12,79
1.3	gabinet księgowej	12,86
1.4	gabinet kierownika	17,86
1.5	pokój socjalny	11,31
1.6	kotłownia	6,82
1.7.1	wc administracja męski	5,2
1.7.2	wc administracja damski	3,32
1.8	wc pracowników hali ogólnodostępne	4,26
1.9	pom. Porządkowe	3,23
1.10	umywalnia	8,6
1.11	szatnia	22,01
1.12	komunikacja	18,54
<b>suma pow. użytkowej</b>		<b>160,53</b>
<b>CZEŚĆ GARAŻOWA ZAMKNIĘTA</b>		
1.13	box garażowy z kanałem	53,6
1.14	box garażowy	53,6
1.15	box garażowy	53,6
1.16	box garażowy	53,6
<b>suma pow. użytkowej</b>		<b>214,4</b>
<b>CZEŚĆ GARAŻOWA OTWARTA</b>		
1.17	wiata ogrodzona siatką	53,6
1.18	wiata ogrodzona siatką	53,6
1.19	wiata garażowa	53,6
<b>suma pow. użytkowej</b>		<b>160,8</b>
<b>suma pow. użytkowej całego budynku</b>		<b>535,73</b>

## 6. Ogólny opis funkcji budynku

Nowy budynek Zakładu Usług Komunalnych zastąpi istniejący budynek ze względu na zły stan techniczny i estetyczny.

Projektowany budynek posiada jedną kondygnację nadziemną. Budynek dowiązuje się do rzędnych terenowych istniejących - poziom posadzki usytuowano 2 cm powyżej rzędnej wykończonego terenu. Posadzka w części garażowej, została wyniesiona względem poziomu terenu w celu ułatwienia dostępu dla pojazdów technicznych.

Odwodnienie dachu odbywać się będzie poprzez otwory przelewowe w ścianie attykowej na elewacji południowo-wschodniej, do zbiorników chłonnych na wodę opadową znajdujących się na terenie inwestycji.

### Szczegółowy podział funkcji:

Od strony północnej budynku zlokalizowano wejście główne, dodatkowe wejścia dla personelu i bramy wjazdowe do garaży znajdują się od strony zachodniej. Poziom posadzki budynku na poziomie parteru zintegrowano z rzędnymi terenowymi.

W części frontowej budynku zlokalizowano:

- strefę obsługi interesanta (BOI) wraz z salą operacyjną
- gabinety administracji
- pomieszczenia sanitarne
- pokój socjalny
- szatnia wraz z umywalnią
- kotłownia

w dalszej części budynku usytuowano część warsztatową z kanałem, następnie 3 boksy garażowe, dwa ogrodzone stanowiska pod wiatą i otwartą wiatę garażową.

Trwa analiza przez Inwestora możliwości zastosowania różnych materiałów ścian zewnętrznych (murowane ściany z pustaków gazobetonowych YTONG lub płyty warstwowe typu KINGSPAN) - w projekcie przyjęto bardziej prawdopodobny wariant z użyciem płyt warstwowych typu KINGSPAN. Decyzja Inwestora nastąpi przed przystąpieniem do opracowania projektu budowlanego i wykonawczego. W przypadku decyzji o użyciu pustaków gazobetonowych niniejszy projekt pozwala na taką modyfikację. Koszty wykonania budynku w obu wariantach są zbliżone. Szacunkowy koszt inwestycji - zgodnie z załączonym Załącznikiem nr 1.

## 7. Uwagi ogólne

Niniejszy projekt koncepcji funkcjonalno- przestrzennej wykonano w oparciu o wytyczne otrzymane od kierownika Zakładu Usług Komunalnych, ustalenia z Zamawiającym w trakcie prac nad niniejszą koncepcją w grudniu 2016 i styczniu 2017 r.

Przedłożona koncepcja ostateczna jest kompletna oraz spełnia wymagania stawiane projektowi koncepcyjnemu w „Standardach wykonywania zawodu i zakresu usług architekta” oraz jest zgodna z umową, obowiązującymi przepisami prawa w tym techniczno- budowlanymi, zasadami współczesnej wiedzy technicznej oraz została wykonana w stanie kompletnym z punktu widzenia celu któremu ma służyć.

Opracował:

arch. Michał Kołodziejczyk  
arch. Marianna Jagielska-Chruszcz