

OBIĘKT	ROZBUDOWA I PRZEBUDOWA BUDYNKU MIEJSKIEGO OŚRODKA POMOCY SPOŁECZNEJ W RUMI PRZY UL. ŚLUSARSKIEJ 2
TEMAT	PROJEKT KONCEPCYJNY
INWESTOR	Gmina Miejska Rumia ul. Sobieskiego 7 84-230 Rumia
JEDNOSTKA PROJEKTOWA:	Pracownia Projektowa TEKTOLINE s.c. Ul. Sobótki 13/2 80-247 Gdańsk tel: 58 728 29 58, fax: 58 728 29 59
ZESPÓŁ PROJEKTOWY:	
ARCHITEKTURA	arch. Adam Kościecha Upr. Nr PO/KK/139/2006 arch. Bartłomiej Karolczuk Upr. Nr PO/KK/396/2011
OPINIA TECHNICZNA I EKSPERTYZA	Mgr inż. Dawid Szpilewski upr. bud. POM/0121/POOK/08

ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA

I. Strona tytułowa.

II. Zawartość opracowania.

III. ARCHITEKTURA

A. Opis do projektu zagospodarowania terenu

B. Opis do projektu koncepcyjnego

- Plan zagospodarowania terenu	skala 1:250
- Rzut piwnicy	skala 1:100
- Rzut parteru	skala 1:100
- Rzut piętra	skala 1:100

IV. OPINIA TECHNICZNA

V. EKSPERTYZA TECHNICZNA

OPIS DO PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU

1.0 MATERIAŁY WYJŚCIOWE

- a) Mapa sytuacyjno – wysokościowa do celów informacyjnych
- b) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Rumi na obszarze położonym pomiędzy ulicami Kosynierów, Żwirki i Wigury, Grunwaldzką, granica działki 213/26 obr 10, ulicą Kapitańską, ulicą Cegielnianą i granicami z Trójmiejskim Parkiem Krajobrazowym
- c) Wizja w terenie oraz pomiary z natury
- d) Umowa z Inwestorem

2.0 PRZEDMIOT INWESTYCJI I LOKALIZACJA

Przedmiotem inwestycji jest realizacja rozbudowy i przebudowy istniejącego budynku Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Rumi przy ul. Ślusarskiej 2 na działkach nr 102/8 oraz 103 zgodnie z programem funkcjonalno - użytkowym dostarczonym przez Inwestora.

3.0 ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁEK

3.1. Obiekty istniejące.

Na przedmiotowych działkach znajduje się budynek biurowo – administracyjny, magazynowy oraz pracownika ochrony (stróżówka).

Jest to budynek, który zgodnie z zapisami miejscowego planu należy do strefy zabudowy usługowej oznaczonej symbolem U₁ i **nie jest objęty ochroną konserwatorską.**

3.2. Sieci istniejące

Działka jest uzbrojona w przyłącze wody, kanalizacji sanitarnej, gazu oraz elektroenergetyczne.

4.0 PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE DZIAŁKI

4.1. Zakres prac budowlanych

Na podstawie oględzin oraz opinii technicznej dotyczącej stanu obiektu stwierdzono brak możliwości dokonania planowanych prac (nadbudowa, przebudowa i podpiwniczenie) bez bardzo kosztownych i nieuzasadnionych ze względu ekonomicznego robót budowlanych.

W związku z tym istniejące na działce obiekty należy rozebrać z zastrzeżeniem przyjętego etapowania prac. Prace rozbiórkowe prowadzić ręcznie bez użycia ciężkiego sprzętu.

4.2. Układ komunikacyjny

Działka posiada obecnie dwa istniejące wjazdy od strony ulicy Ślusarskiej. Planuje się wykorzystanie obu z niedużą korektą ich usytuowania. Zostanie także wykorzystane istniejące dojście do budynku, przy czym zmienia się lokalizacja drzwi wejściowych. Obecnie będą one znajdować się na bocznej ścianie obiektu z dwóch stron, aby zapewnić dojście z obu planowanych parkingów.

4.3. Ukształtowanie terenu

Teren działki jest stosunkowo płaski, nie przewiduje się ingerencji w istniejące ukształtowanie terenu.

4.4. Zieleń

Nie projektuje się żadnych istotnych zmian w istniejącej szacie roślinnej.

5.0 ZESTAWIENIA LICZBOWE DO PLANU ZAGOSPODAROWANIA.

5.1. Dane liczbowe

Powierzchnia działki:	1940,0 m ²
Powierzchnia zabudowy:	520 m ²
Powierzchnia użytkowa:	1086,5 m ²
Powierzchnia całkowita:	1332,0 m ²
Powierzchnia biologicznie czynna:	660,0 m ²
Powierzchnia utwardzona (chodnik, jezdnia, miejsc postojowe):	760,0 m ²
Ilość miejsc postojowych na terenie działek:	24

5.2. Sposób spełnienia wymogów miejscowego planu

Powierzchnia zabudowy stanowi 26,6% - dopuszczalne max 30% - **warunek spełniony**

Powierzchnia biologicznie czynna - 33,8% - wymagane min 30% - **warunek spełniony**

Linia zabudowy -zachowana

Wysokość zabudowy - ok 8m - dopuszczalne 10m - **warunek spełniony**

Dach płaski -**warunek spełniony**

Wymagana ilość miejsc postojowych - 33, zaprojektowano 24. Pozostałe miejsca, zgodnie z ustaleniami należy zbilansować na terenie Inwestora na sąsiedniej działce drogowej.

6.0 PROJEKTOWANE SIECI – UZBROJENIE TERENU

Inwestycja będzie wymagała ingerencji w istniejące uzbrojenie podziemne, przebudowie ulegną wszystkie przyłącza oraz kolidujące sieci. Wymagane będzie wystąpienie o nowe warunki przyłączeniowe oraz na przebudowy kolidujących sieci i przyłączy. Zgodnie z założeniami Inwestora zostanie także wykonane nowe przyłącze ciepłownicze z miejskiej sieci.

7.0 PLANOWANE ETAPOWANIE INWESTYCJI

Ze względu na konieczność zachowania ciągłości funkcjonowania obiektu założono etapowanie inwestycji.

7.1. Etap 1

Rozbiórka stróżówki, budynków gospodarczych znajdujących się w północnej części działki oraz fragmentu budynku administracyjnego. Wykonanie północnego skrzydła budynku wraz ze strefą wejściową, klatką schodową oraz windą. Ten etap obejmuje także wykonanie zabezpieczeń oraz koniecznych przebudów przyłączy kolidujących z tą częścią inwestycji.

W etapie I powstanie kompletne podpiwniczenie obiektu, oraz częściowo parter oraz piętro.

7.1. Etap 2

Rozbiórka pozostałej części budynku administracyjnego, wykonanie pozostałej części projektowanego obiektu (parter i piętro). Podłączenie niezbędnych mediów, itp.

7.1. Etap 3

Wykonanie ostatniego fragmentu pierwszego piętra - północne skrzydło oznaczone na rysunku rzutu piętra jako „Rezerwa” pod nr 1.27.

8.0 CHARAKTERYSTYKA EKOLOGICZNA INWESTYCJI.

Inwestycja leży na obszarze niezaliczanym do sieci obszarów Natura 2000, oraz nie zaliczanym do żadnej z form ochrony przyrody wg Ustawy o ochronie przyrody.

Istniejący budynek, zgodnie z zapisami miejscowego planu nie znajduje się w strefie ochrony dóbr kultury i nie jest objęty ochroną konserwatorską.

Ze względu na skalę przedsięwzięcia można stwierdzić, że nie będzie ono miało żadnego wpływu na środowisko pod względem hałasu, ochrony wód gruntowych oraz ochrony powietrza

Opracował

arch. Adam Kościecha

OPIS ROZWIĄZAŃ FUNKCJONALNYCH

1.0.DANE OGÓLNE

Projektuje się budynek o dwóch kondygnacjach nadziemnych, częściowo podpiwniczony, kryty dachem płaskim. Budynek został zaprojektowany na planie litery „C” z głównym wejściem od strony zachodniej - wewnętrznego dziedzińca. Dodatkowo projektuje się wejście od strony wschodniej - nowego parkingu. Ze względów ewakuacyjnych na parterze obiekt posiada dodatkowe wyjścia na zewnątrz budynku w obu ścianach szczytowych.

Wewnętrzna komunikacja została zapewniona z jednej otwartej klatki schodowej oraz windy przystosowanej do przewozu osób na noszach.

2.0. PROGRAM FUNKCJONALNY BUDYNKU

Zgodnie z wytycznymi dostarczonymi przez Inwestora i w trakcie spotkań roboczych ustalono podział budynku na 4 działy.

W hallu wejściowym zlokalizowano punkt informacyjny (kontroli dostępu) dla interesantów dostępny zarówno od strony głównego wejścia jak i parkingu. W części wejściowej znajdują się także toalety dla klientów, klatka schodowa oraz winda.

Wprowadzono bardzo czytelny podział funkcjonalny na poszczególne działy wewnątrz obiektu:

- parter

- wspieranie rodziny - południowe skrzydło

- pomoc środowiskowa - północne skrzydło

-piętro

- administracja oraz 3 dodatkowe pokoje pracowników socjalnych pomocy środowiskowej - południowe skrzydło

- świadczenia rodzinne - północne skrzydło

- pomieszczenia rezerwowe - północne skrzydło (III etap inwestycji)

W piwnicy zlokalizowano pomieszczenia magazynowe, archiwum, pomieszczenia techniczne oraz szatnie z zapleczem sanitarnym dla pracowników terenowych.

Na parterze oprócz części biurowej projektuje się także toalety dla pracowników (w tym dla osób niepełnosprawnych) oraz wspólna na 2 działy salę spotkań zlokalizowaną w części południowej.

Na piętrze także zaprojektowano jedną wspólną salę konferencyjną, toalety dla pracowników oraz wspólne na cały budynek pomieszczenie socjalne.

3.0. DANE LICZBOWE

Piwnica , pow. użytkowa:	253,3 m²
Parter , pow. użytkowa:	427,6 m²
Piętro , pow. użytkowa:	423,6 m²
Razem , pow użytkowa:	1086,5 m²
Powierzchnia całkowita:	1332,0 m²
Kubatura	4000,0 m³

4.0. PRZYSTOSOWANIE OBIEKTU DLA OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH

Ze względu na specyfikę funkcji oraz interesantów korzystających z Ośrodka obiekt został w całości przystosowany dla osób niepełnosprawnych.

Wszystkie wejścia i wyjścia z budynku mają bezpośrednie połączenie z przyległym teren z minimalnym progiem wynoszącym 2cm. W budynku znajduje się toaleta dla osób poruszających się na wózkach inwalidzkich zarówno dla interesantów jak i dla pracowników Ośrodka.

W części przeznaczonej dla obsługi osób bezdomnych znajduje się sanitariat w pełni przystosowany dla osób niepełnosprawnych (włącznie z natryskiem).

Winda w budynku posiada wymiary kabiny 110x210 umożliwiającą transport osób na noszach i obsługuje wszystkie 3 kondygnacje obiektu.

Opracował
Arch. Adam Kościecha