

OPIS TECHNICZNY DO PROJEKTU ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANEGO
PRZEBUDOWA, ROZBUDOWA I NADBUDOWA BUDYNKU GŁÓWNEGO SULECIŃSKIEGO
OŚRODKA KULTURY, ROZBUDOWA, NADBUDOWA, PRZEBUDOWA I ZMIANA SPOSOBU
UŻYTKOWANIA BUDYNKU GOSPODARCZO-GARAŻOWEGO NA USŁUGI KULTURY, BUDOWA
OBIEKTU SCENY ZEWNĘTRZNEJ WRAZ Z NIEZBĘDNYM ZAGOSPODAROWANIEM TERENU
I BUDOWĄ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ ORAZ ROZBIÓRKA ISTNIEJĄCEJ WIATY,
W RAMACH ZADANIA PN.: „MODERNIZACJA SULECIŃSKIEGO OŚRODKA KULTURY
NA POTRZEBY ZARZĄDZANIA DZIEDZICTWEM KULTURY ORAZ ŁĄCZENIA TRADYCJI
Z NOWOCZESNOŚCIĄ”. SULECIN, DZIAŁKI NR 109, 110 OBR. 0048

TEMAT: ZAGOSPODAROWANIE TERENU

BRANŻA: ARCHITEKTURA

1. Przedmiot inwestycji

Przedmiotem inwestycji jest **przebudowa, rozbudowa i nadbudowa budynku głównego Sulęcińskiego Ośrodka Kultury, rozbudowa, nadbudowa, przebudowa i zmiana sposobu użytkowania budynku gospodarczo-garażowego na usługi kultury, a także budowa obiektu sceny zewnętrznej wraz z niezbędnym zagospodarowaniem terenu i budową infrastruktury technicznej oraz rozbiórką istniejącej wiaty w ramach zadania pn.: „Modernizacja Sulęcińskiego Ośrodka Kultury na potrzeby zarządzania dziedzictwem kultury oraz łączenia tradycji z nowoczesnością”**

Budynek główny Sulęcińskiego Ośrodka Kultury

Projektowana przebudowa rozbudowa i nadbudowa budynku głównego SOK polegać będzie na zabudowie wnęki prowadzącej do głównego wejścia do budynku (elewacja północna), przebudowie istniejącego holu wejściowego w zakresie zmiany układu komunikacji wewnętrznej, jak również powiększenia Biblioteki Publicznej oraz nadbudowie attyki części parterowej budynku, w której znajduje się aktualnie hol.

W ramach powyższej inwestycji zostanie również wykonana termomodernizacja budynku wraz z remontem elewacji i pokrycia dachu oraz remont sali widowiskowej. Pracami towarzyszącymi będzie również rozbiórka wiatrołapu oraz zadaszenia wejścia w elewacji południowej, jak również likwidacja dwóch okien.

Budynek gospodarczo-garażowy

Projektowana rozbudowa, nadbudowa, przebudowa i zmiana sposobu użytkowania budynku gospodarczo-garażowego na usługi kultury polegać będzie na rozbudowie budynku od strony elewacji zachodniej (elewacja frontowa budynku), nadbudowie budynku o warstwy konstrukcyjne projektowanego tarasu widokowego zlokalizowanego na dachu, jak również o attykę z balustradą zabezpieczającą taras. Przebudowa budynku ograniczy się do likwidacji istniejącej stolarki, wykonania niezbędnych elementów konstrukcyjnych, jak również przystosowania budynku do pełnienia nowej funkcji poprzez wprowadzenie nowego układu ścian wewnętrznych dostosowanego do nowej funkcji.

Projektowany obiekt sceny zewnętrznej

Projektowany obiekt sceny zewnętrznej planuje się zlokalizować w południowej części działki nr 110, w miejscu gdzie zlokalizowany był nieczynny kort tenisowy. Scena wykonana zostanie w formie łukowej z dźwigarów z drewna klejonego, skierowana będzie w kierunku północnym. Przed sceną zlokalizowano przestrzeń dla publiczności. Zarówno na działce 109 oraz 110 zaplanowano wykonanie oraz odtworzenie historycznych podestów (tarasów) widokowych.

Zagospodarowanie terenu

Projektuje się przebudowę istniejącego zagospodarowania terenu w następującym zakresie:

- rozbiórka istniejącej wiaty zlokalizowanej na dz. nr 109;
- rozbiórka boksów na odpady;
- rozbiórka istniejących ogrodzeń;
- rozbiórka murków oporowych od strony elewacji frontowej oraz klombów;

- niwelacja terenu przyległego wzgórza (wschodnia część budynku głównego);
- wykonanie schodów terenowych wzdłuż elewacji wschodniej;
- wykonanie schodów terenowych przy rozbudowywanym budynku garażowo-gospodarczym;
- wykonanie ogrodzeń;
- przebudowa utwardzeń terenu;
- przebudowa istniejących klombów i tarasów widokowych

2. Istniejący stan zagospodarowania działki.

Teren inwestycji stanowi działka nr 109 i 110, obr. geodezyjny 0048, jednostka ewid. Sulęcín_miasto. Teren inwestycji objęty jest decyzją o lokalizacji celu publicznego. Teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej – ul. Moniuszki poprzez dwa istniejące zjazdy oraz dojście piesze.

Na terenie wyżej wymienionych działek znajduje się istniejący budynek usług kultury w którym mieści się Sulęciński Ośrodek Kultury wraz z Biblioteką Publiczną, salą widowiskową, pracowniami i biurami. Powierzchnia zabudowy budynku głównego wynosi 1554m². Na terenie objętym opracowaniem znajduje się również budynek garażowo-gospodarczy o powierzchni zabudowy 143,0m². Działka nr 110 jest niezabudowana, stanowi pozostałość kortu tenisowego. Na działce nr 109 oprócz budynków znajdują się również elementy zagospodarowania terenu.

3. Zagospodarowanie terenu – elementy istniejące, przeznaczone do likwidacji:

3.1 Ogrodzenie działki nr 109

- Ogrodzenie od strony elewacji zachodniej (*fot.1*) stanowią dwa murowane słupy bramy głównej, gospodarczej W związku z usytuowaniem powyższych elementów bezpośrednio przy krawędzi jezdni (wysunięte przed lico budynku) **zdecydowano o rozbiórce istniejącego ogrodzenia.**



fot.1. Ogrodzenie działki nr 109 od strony elewacji zachodniej.

- Ogrodzenie od strony elewacji południowej (*fot.2*) stanowi mur oporowy (o wys. około 170cm, murowane słupy o wym. 70cm x 70cm i wysokości ok 350cm

stanowiące kontynuację słupów znajdujących się przy głównej bramie wjazdowej) oraz wypełnienie w formie paneli wykonanych z stalowej siatki ogrodzeniowej. Zarówno większość słupów jak również mur oporowy posiadają liczne pęknięcia, zawilgocenia i rozpojenia, a ponadto są przechylone w kierunku działki nr 110. W związku z złym stanem technicznym **zdecydowano o rozbiórce elementów ogrodzenia zlokalizowanych na granicy działki nr 109 i 110.** W związku z wykończeniem fragmentu muru oporowego cegłą klinkierową należy fragmenty te **rozebrać ręcznie w celu odzyskania elementów klinkierowych i ich ponownego wykorzystania.**



fot.2. Ogrodzenie pomiędzy działkami nr 109 i 110.

- Ogrodzenie od strony elewacji wschodniej stanowi siatka leśna na słupkach drewnianych - **zdecydowano o rozbiórce istniejącego ogrodzenia.**

3.2 Ogrodzenie działki nr 110;

- Ogrodzenie działki od strony zachodniej wykonane jest z siatki ogrodzeniowej wys. ok 2,0m mocowanej do słupów stalowych. Ogrodzenie utwierdzone jest w gruncie poprzez betonową podmurówkę.



fot.3. Ogrodzenie działki nr 110 od strony elewacji zachodniej.



fot.4. Ogrodzenie działki nr 110 od strony elewacji zachodniej-brama wjazdowa.

- Ogrodzenie od strony południowej i wschodniej o wys. około 3,0m wykonane jest z ram stalowych wypełnionych ogrodzeniową siatką stalową a w części stalowymi wypraskami poprodukcyjnymi. Elementy ogrodzenia zamontowane są do słupów stalowych, które to utwierdzone są w betonowej podmurówce. Ogrodzenie przechylne jest w kierunku południowym. **Ogrodzenie działki nr 110 w całości przeznaczone jest do rozbiórki.**



fot.5. Ogrodzenie działki nr 110 od strony południowej.



fot.6. Ogrodzenie działki nr 110 od strony wschodniej.

3.3 Wiata gospodarcza zlokalizowana na dz. nr 109;

Wiata wykonana w konstrukcji stalowej, jedna z ścian murowana, stanowiąca jednocześnie ogrodzenie działki od strony zachodniej. Ściany boczne wiaty murowane do wysokości około 1,6m.

Pokrycie dachu stanowi blacha trapezowa. **Wiatę przeznaczono do rozbiórki.**



fot.7. Wiata zlokalizowana na dz. nr 109.



fot.8. Wiata zlokalizowana na dz. nr 109.

3.4 Boksy na odpady stałe zlokalizowane na dz. nr 109;

Dwa murowane boksy na odpady. Ścianki o wysokości ok 140cm i 180cm, przeznaczono do rozbiórki



fot.9. Boks na odpady nr 1 zlokalizowany na dz. nr 109.



fot.10. Boks na odpady nr 2 zlokalizowany na dz. nr 109.

3.5 Murki oporowe zlokalizowane od strony północnej dz. 109 (przy elewacji frontowej budynku głównego);

Murki oporowe stanowiące również małą architekturę w postaci zieleńców wykonane z trylinki betonowej. Ze względu na powodujące ograniczenie dostępu w dostępie pożarowym stanowiącym zabezpieczenie budynku **podjęto decyzję o ich rozbiórce.**



fot.11. Murki z trylinki przy elewacji frontowej budynku.

3.6 Element czerpni powietrza zlokalizowany na dz. nr 109

Nieczynny element sytemu wentylacji budynku głównego **przeznaczono do likwidacji.**



fot.12. Nieczynna czerpnia powietrza

3.7 Fragment przebudowywanego klombu zlokalizowany na dz. nr 109

W związku z rozbiórką ogrodzenia pomiędzy działką nr 109 i 110 stanowiącego jednocześnie fragment istniejącego klombu, zdecydowano o częściowej rozbiórce murków istniejącego klombu w celu nadania mu nowego kształtu.



fot.13. Fragment klombu do rozbiórki

3.8 Schody terenowe zlokalizowane przy budynku gospodarczo-garażowym na dz. nr 109

Betonowe schody wykończone cegłą klinkierową, przeznaczono do rozbiórki. W związku z nadbudową i zmianą sposobu użytkowania przyległego budynku garażowo-gospodarczego istniejące schody nie będą mogły prawidłowo spełniać swojej funkcji. W celu zapewnienia komunikacji oraz dostosowania jej do aktualnych przepisów podjęto decyzję o rozbiórce schodów z jednoczesnym **odzyskaniem elementów wykonanych z cegły klinkierowej** w celu ich późniejszego wbudowania.



fot.14. Schody terenowe do rozbiórki.

4. Projektowane zagospodarowanie w granicach działki.

4.1 Budynek główny Sulęcińskiego Ośrodka Kultury;

Przedmiotowy budynek SOK zostanie w części rozbudowany, przebudowany oraz nadbudowany. Historyczna bryła główna budynku nie ulegnie zmianie. Zostanie jedynie poddana termomodernizacji poprzez ocieplenie ścian styropianem 032 gr. 12,0cm zgodnie z technologią zalecaną przez producenta, oraz poprzez ocieplenie stropu pod poddaszem nieużytkowym. Rozbudową i nadbudową zostanie objęta parterowa część budynku pochodząca z lat 60 tych zgodnie z projektem branży architektonicznej.

4.2 Budynek objęty zmianą sposobu użytkowania na usługi kultury;

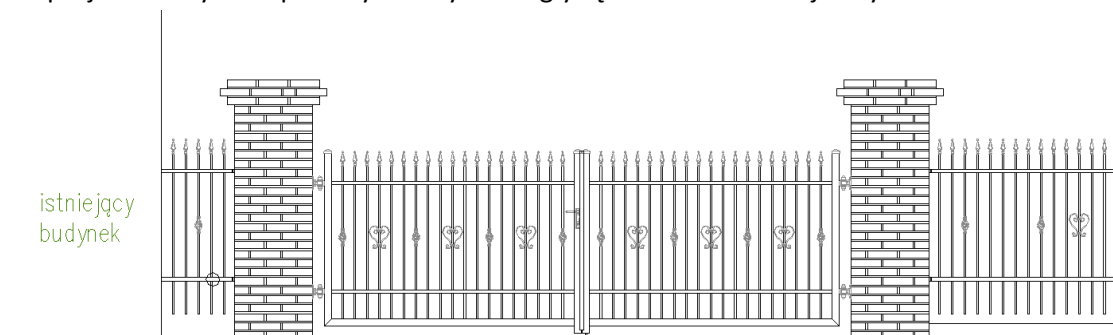
Istniejący budynek gospodarczo-garażowy zostanie rozbudowany, nadbudowany oraz przebudowany. Jednocześnie będzie miała miejsce zmiana sposobu użytkowania budynku na pracownię. Na dachu budynku wykonany zostanie taras widokowy. Przy południowej elewacji budynku wykonane zostaną schody terenowe prowadzące na istniejące tarasy widokowe oraz na projektowany taras widokowy zlokalizowany na dachu.

4.3 Obiekt sceny zewnętrznej;

Na działce nr 110 zostanie wykonany obiekt sceny zewnętrznej o formie łukowej. Scena przeznaczana będzie do organizacji wydarzeń terenowych. Przy obiekcie sceny zostaną wykonane utwardzenia terenu.

4.4 Główna brama wjazdowa na teren działki nr 109; (rys.1)

Główna brama zostanie wykonana z gotowych przęseł bramowych o wys. ok 150cm zgodnie z systemem wybranego producenta. Brama zamocowana zostanie do projektowanych słupów wykonanych z cegły ręcznie formowanej o wym. ok 65x65cm.



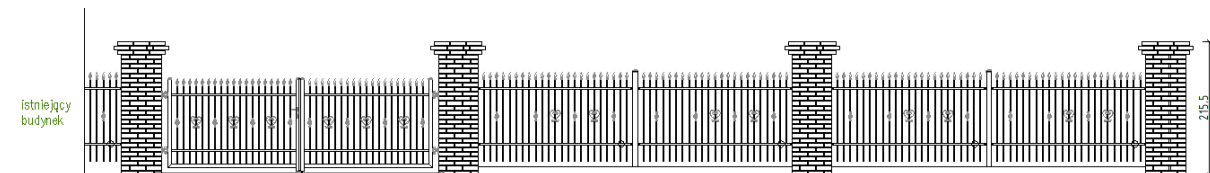
Rys.1 Brama wjazdowa wraz z ogrodzeniem dz. nr 109 od strony zachodniej

4.5 Ogrodzenie dz. 109;

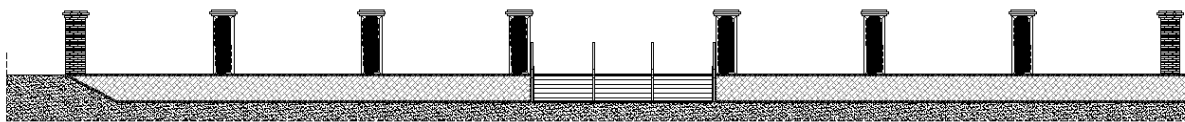
Ogrodzenie działki 109 od strony zachodniej (Rys.2) wykonane zostanie z gotowych ozdobnych przęseł ogrodzeniowych o wys. ok 150 cm montowanych na słupach o wym. ok 65.0 cm wykonanych z cegły ręcznie formowanej. Pomiędzy słupami zaprojektowano podmurówkę o wys. ok 12,0cm wykonaną z cegły ręcznie formowanej. Ogrodzenie należy posadzić na żelbetowym fundamencie. Przęsła ogrodzenia należy wykonać z tego samego systemu co główną bramę wjazdową.

Ogrodzenia od strony działki nr 110 nie przewiduje się. Wizualne oddzielenie działek stanowią będą ażurowe słupy z roślinnością w postaci winogron (Rys.3). Słupy wykonane zostaną z profili zimno giętych posadowionych na fundamencie żelbetowym.

Ogrodzenie od wschodniej granicy działki (Rys.4). należy wykonać z systemowych paneli ogrodzeniowych o wys. 150cm, malowanych proszkowo w kolorze antracytowym. Grubość drutów ogrodzenia min. 4mm.



Rys.2 Proj. ogrodzenie dz. nr 109 od strony zachodniej



Rys.3 Proj. ogrodzenie dz. nr 109 od strony południowej



Rys.4 Proj. ogrodzenie panelowe dz. nr 109 od strony wschodniej

4.6 Ogrodzenie dz. 110;

Ogrodzenie należy wykonać z systemowych paneli ogrodzeniowych o wys. 150cm malowanych proszkowo w kolorze antracytowym (Rys.4). Grubość drutów ogrodzenia min. 4mm.

4.7 Klomb usytuowany na dz. nr 109

Klomb przeznaczony do przebudowy w zakresie kształtu (Rys.5). Nowo projektowane murki klombu należy wraz z fundamentem wykonać w konstrukcji żelbetowej. Zwieńczenie nowoprojektowanego murka należy wykonać z kamienia naturalnego (kostka granitowa). Posadzkę przebudowywanego klombu stanowiła będzie deska kompozytowa zgodnie z rys. branży architektonicznej.

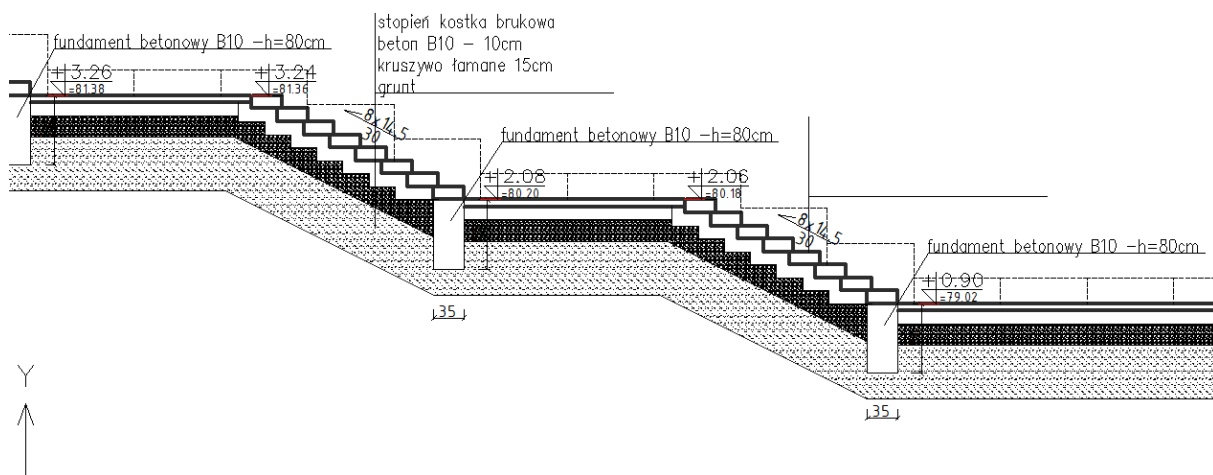
4.9 Zatoka parkingowa przy ul. Moniuszki;

Utwardzenie powierzchni projektowanej zatoki należy wykonać z kostki brukowej gr.8,0cm na podsypce cementowo piaskowej zgodnie z rysunkami szczegółowymi.

4.10 Schody terenowe przy elewacji wschodniej budynku głównego.

Stopnie schodów wykonać z systemowych stopni blokowych o wym. 200x30x15cm w kolorze jasno beżowym lub z koski betonowej.

SCHODY TERENOWE DZIAŁKA 109 PRZY ELEWACJI WSCHODNIEJ



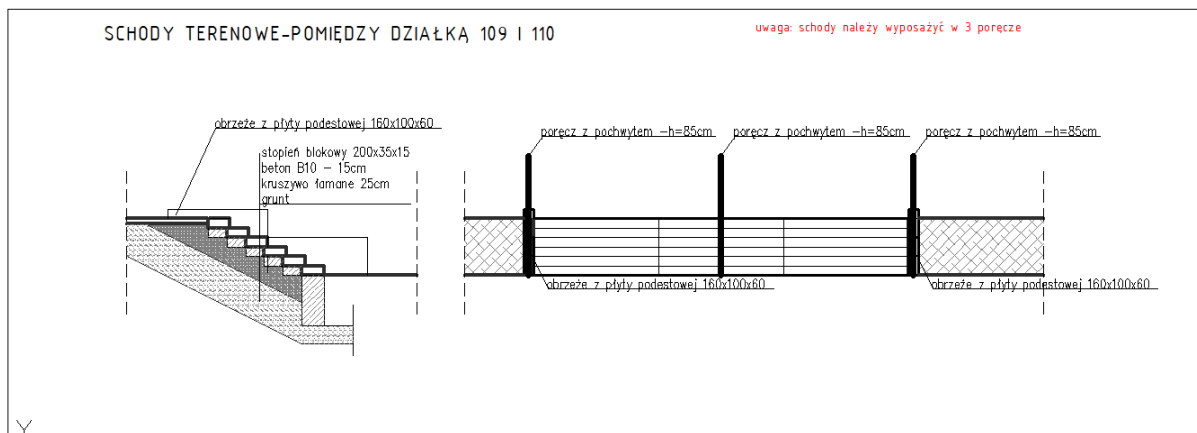
Rys.7 Proj. schody terenowe przy elewacji wschodniej budynku głównego.

4.11 Schody terenowe przy budynku objętym zmianą sposobu użytkowania

Stopnie schodów wykonać z systemowych stopni blokowych o wym. 200x30x15cm w kolorze jasno beżowym. Przy schodach zamontować balustrady zgodnie z rys. branży architektonicznej.

4.12 Schody terenowe prowadzące z działki nr 109 na dz. nr 110.

Stopnie schodów wykonać z systemowych stopni blokowych o wym. 200x30x15cm w kolorze jasno beżowym. Przy schodach zamontować balustrady zgodnie z rys. branży architektonicznej.



Rys.8 Proj. schody terenowe pomiędzy dz. 1090 i 110.

Teren inwestycji wyposażony jest w niżej wymienione instalacje :

- energetyczna
- wodociągowa
- kanalizacji sanitarnej
- telekomunikacyjna
- gazowa

Projektowana rzędna posadowienia obiektów:

- rozbudowa budynku głównego SOK dostosowana do istniejącego poziomu posadzki **78,12m n.p.m.**
- budynek pracowni **78,12 m n.p.m.**
- budynek sceny zewnętrznej **77,60m n.p.m.**

5. Zestawienie powierzchni zagospodarowania.

- istniejąca powierzchnia zabudowy dz. 109	1697,00m²
- istniejąca powierzchnia zabudowy dz. 110	478,93m²
- projektowana powierzchnia zabudowy dz. 109	1832,77 m²
bud. główny SOK	1637,31 m²
budynek pracowni	195,46 m²
- projektowana powierzchnia zabudowy dz. 110	108,50m²
- powierzchnia działki nr 109	3414,00m²
- powierzchnia działki nr 110	1659,00 m²
- powierzchnia obszaru inwestycji	5073,00 m²
- projektowana pow. utwardzeń terenu w granicach obszaru inwestycji	1396,00 m²
- projektowana powierzchnia biologicznie czynna	1441,50 m²

Bilans terenu:

• Wskaźnik pow. zabudowy obszaru inwestycji	0,3827 (38,27%)
• Wskaźnik terenów biologicznie czynnych	0,2842 (28,42%)

6. Informacja czy działka lub teren podlega ochronie konserwatorskiej.

Z uwagi na położenie terenu inwestycji w granicach zespołu krajobrazowo-urbanistycznego miasta Sulęcina wpisanego do rejestru zabytków pod nr KOK-I-8/76 decyzją Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 22.10.1976 r., w/w obszar podlega ochronie prawnej na mocy art. 7 pkt 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 2067 ze zm.), a tym samym wszelkie roboty budowlane w otoczeniu zabytku wymagają – zgodnie art. 36 ust. 1 pkt 1 i 2 wyżej przytoczonej ustawy – uzyskania w trybie decyzji administracyjnej pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków,

Zgodnie za art. 32 ust.1 w/w ustawy kto w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany:

- **wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot,**
- **zabezpieczyć przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia, niezwłocznie zawiadomić o tym Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, Burmistrza Sulęcina**

7. Wpływ eksploatacji górniczej na działkę lub teren zamierzenia budowlanego, znajdującego się w granicach terenu górniczego

Teren objęty inwestycją położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 – Dolina Kopalna Wielkopolska – przy projektowaniu, realizacji i użytkowaniu inwestycji należy zapewnić odpowiednie rozwiązania techniczne gwarantujące eliminację możliwości zanieczyszczenia środowiska gruntowo-wodnego, a za jego pośrednictwem nieużytkowej i użytkowej warstwy wodonośnej, celem zachowania właściwych parametrów fizyko-chemicznych wód podziemnych,

Na terenie objętym inwestycją nie występują tereny górnicze, tereny ujęć wody lub ich strefy, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, a także obszary ograniczonego użytkowania lub strefy przemysłowe.

8. Dane o charakterze i cechach istniejących i przewidywanych zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników projektowanych obiektów budowlanych i ich otoczenia w zakresie zgodnym z przepisami odrębnymi.

Teren inwestycji nie jest objęty formami ochrony przyrody, o których mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2014 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz.55).

Planowana inwestycja nie zalicza się do przedsięwzięć wymienionych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1839).

W przypadku dokonania odkrycia kopalnych szczątków roślin i zwierząt, należy powiadomić niezwłocznie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, a jeżeli nie jest to możliwe – Burmistrza Sulęcina.

9. Obszar oddziaływania obiektu.

Obszar oddziaływania projektowanego obiektu obejmuje jedynie działki na których obiekt jest zlokalizowany tj.: dz. nr 109 oraz 110, obręb 0048 Sulęcina. Inwestycja ta nie spowoduje niedogodności związanych z emisją, zapachów, ograniczenia dopływu światła dziennego.

Planowana inwestycja nie zalicza się do przedsięwzięć wymienionych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Przedsięwzięcie nie będzie także oddziaływać na obszar Natura 2000. Inwestycja nie zagraża higienie i zdrowiu użytkowników, nie wpłynie również negatywnie na stan istniejących drzew na sąsiednich działkach. Inwestycja nie spowoduje przekroczenia standardów jakości środowiska w zakresie ochrony powietrza poza terenem inwestycji oraz nie spowoduje. Inwestycja nie zmieni stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu wód opadowych, ani odpływu ze źródeł, ze szkodą dla gruntów sąsiednich. Odpady będą gromadzone w pojemnikach do selektywnej zbiórki i wywożone przez koncesjonowaną firmę do miejsca ich odzysku lub unieszkodliwienia.

Analiza Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 69 z późn. zmianami) pod kątem wyznaczenia w otoczeniu obiektu budowlanego terenu, na który obiekt oddziałuje wprowadzając ograniczenia w jego zagospodarowaniu.

Zabudowa i zagospodarowanie działki

- **Rozdział 1**, Usytuowanie budynków § 13.1. Naturalne oświetlenie – przesłanianie
Projektowana inwestycja nie wpływa na zmianę przesłaniania oświetlenia działek sąsiednich.

- **Rozdział 3**, Miejsca postojowe dla samochodów osobowych §18, 19.

Na działce zaprojektowano zatokę parkingową z uwzględnieniem wymaganych odległości od działek sąsiednich.

- **Rozdział 4**, Miejsca gromadzenia odpadów stałych § 23.1.

Usytuowanie kontenerów na odpady jest zgodne z warunkami technicznymi.

Rozdział 6, Studnie § 31

Nie dotyczy

Rozdział 7, Zbiorniki bezodpływowe na nieczystości ciekłe, § 36.1

Nie dotyczy

Obszar oddziaływania ustalono w oparciu o definicję określoną w art. 3 pkt. 20. Podstawę do określenia obszaru oddziaływania obiektu stanowiły przepisy podstawowe:

- Ustawa Prawo budowlane
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- Ustawa o ochronie środowiska,
- Ustawa Prawo wodne
- oraz pozostałe przepisy prawa.

Projektant:

mgr inż. arch. Jolanta Duziak

spec. architektoniczna

upr. nr 68/83/GW