

<u>INWESTOR, ADRES</u>	Gmina Miasto Szczecin Plac Armii Krajowej 1 70-456 Szczecin
<u>OBIEKT, ADRES</u>	Budynek na działce nr 12/10 , obr.1083 / 1084 Łasztownia, przy ul. Tadeusza, Apolinarego Wendy w Szczecinie
<u>PROJEKT</u>	Przebudowa i termomodernizacja budynku biurowego
<u>FAZA PROJEKTU</u>	Projekt budowlano - wykonawczy
<u>KATEGORIA OBIEKTU</u>	Kategoria XVI — budynki biurowe i konferencyjne.
<u>ZESPÓŁ PROJEKTOWY OŚWIADCZA ŻE :</u> Projekt przebudowy i termomodernizacji budynku biurowego przy ul. Tadeusza Wendy w Szczecinie na dz. nr 12/10 obręb 1083/1084 Łasztownia, sporządzono zgodnie z obowiązującymi przepisami i z zasadami wiedzy technicznej.	
<u>ARCHITEKTURA</u>	
<u>architekt prowadzący</u>	mgr inż. arch. Bohdan Bay nr upr. 55/Sz/99
<u>opracował</u>	mgr inż.arch. Lidia Trzebiatowska
<u>sprawdzający</u>	mgr inż. arch. Michał Bay nr upr. 166/Sz/84
<u>KONSTRUKCJA</u>	
<u>sprawdzający</u>	mgr inż.Przemysław Palenica nr upr. ZAP/0071/POOK/04
<u>sprawdzający</u>	mgr inż.Janusz Olejniczak nr upr. 99/Sz/75
<u>INSTALACJE SANITARNE</u>	
<u>sprawdzający</u>	mgr inż. Mariusz Iskierski nr upr. 166/Sz/2002
<u>sprawdzający</u>	mgr inż. Jacek Flisiak nr upr. 94/Sz/99
<u>INSTALACJE ELEKTRYCZNE</u>	
<u>sprawdzający</u>	mgr inż. Marcin Gabryńczyk nr upr. ZAP/0265/PWOE/12
<u>sprawdzający</u>	mgr inż.Tadeusz Cichoń nr upr. 272/Sz/84

Zawartość całego opracowania

BRANŻA ARCHITEKTURA:

Strona tytułowa

I. CZĘŚĆ OPISOWA.

Opis techniczny do projektu architektonicznego.

III. CZĘŚĆ GRAFICZNA.

1.	Projekt Zagospodarowania Terenu	1 : 500
1a.	Zbiorcza Plansza Uzbrojenia Terenu	1: 500
2.	Rzut piwnic	1 : 100
3.	Rzut parteru	1 : 100
4.	Rzut piętra	1 : 100
5.	Rzut poddasza	1 : 100
6.	Rzut dachu	1 : 100
7.	Przekrój A1-A1	1 : 100
8.	Przekrój A2-A2	1 : 100
9.	Przekrój A3-A3	1 : 100
10.	Przekrój B1-B1	1 : 100
11.	Przekrój B2 -B2	1 : 100
12.	Przekrój B3 - B3	1 : 100
13.	Elewacja Pn. - Pn.Zach. - frontowa	1 : 100
14.	Elewacja Wsch.- Pn.Wsch. - boczna	1 : 100
15.	Elewacja Płd.- Płd.Wsch. - tylnia	1 : 100
16.	Elewacja Zach.- Płd.Zach. - boczna	1 : 100

III. ZAŁĄCZNIKI.

- A. Zaświadczenia z poszczególnych izb branżowych i zaświadczenia stwierdzające przygotowanie zawodowe projektantów.
- B. Odstępstwo od warunków technicznych wydana przez Zachodniopomorskiego Komendanta Wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej nr WZ.5595.200.2016 r. z dn. 03.11.2016 r.
- C. Ekspertyza techniczna dotycząca warunków ochrony przeciwpożarowej wykonana przez Rzeczoznawcę ds.Zabezpieczeń Pożarowych mgr inż. Stanisława Wiśniewskiego nr upr. KG-PSP-215/93, oraz Rzeczoznawcę Budowlanego nr wpisu 1/01/R w osobie mgr inż. arch. Macieja Furmańczyka.
- D. Odstępstwo od warunków technicznych wydana przez Zachodniopomorski Państwowy Wojewódzki Inspektorat Sanitarny nr NZNS.9022.2.39.2016 z dn.30 listopada 2016 r.
- E. Ekspertyza techniczna nr 86/2016 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie wykonana przez Rzeczoznawcę Budowlanego nr wpisu 1/01/R w opracowaniu mgr inż. arch. Macieja Furmańczyka.
- F. Inwentaryzacja obiektu wykonana przez biuro architektoniczne PROJEKTOWNIA s.c. w sierpniu 2016 r.
- G. Ekspertyza techniczna stanu budynku wykonana przez mgr inż.Przemysława Palenicę.
- H. Wtórnik wraz z kartą rejestracyjną wtórnika wykonany przez TNK Uścಿನowicz - aktualność mapy do celów projektowych : 03.10.2016 r.
- I. Informacja dotycząca Bezpieczeństwa i Ochrony Zdrowia.
- J. Charakterystyka energetyczna obiektu - „Audyt energetyczny budynku” wyk. przez "ENERGO-TERM" Michał Manikowski upr.MTBiGM/ŚE/2752/2012, z dn. 24.08.2016 r.

BRANŻA KONSTRUKCJA:

Strona tytułowa

I. CZĘŚĆ OPISOWA.

II. ZAŁĄCZNIKI:

Załącznik 1 – Uprawnienia budowlane

Załącznik 2 – Zaświadczenie Zachodniopomorskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa

III. CZĘŚĆ GRAFICZNA:

K-00. Rzut fundamentów	1 : 100
K-01. Rzut piwnicy	1 : 100
K-02. Rzut parteru	1 : 100
K-03. Rzut i piętra	1 : 100
K-04. Przekrój	1 : 100

BRANŻA INSTALACJE SANITARNE - przyłącze wodociągowe:

Strona tytułowa

I. ZAŁĄCZNIKI:

Załącznik 1 – Karta oświadczenia projektanta i sprawdzającego.

Załącznik 2 – Uprawnienia budowlane

Załącznik 3 – Zaświadczenie Zachodniopomorskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa

Załącznik 4 – Warunki ogólne i techniczne przyłączenia do urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych nr TT-410/AZ/048523/16 z dn.30.09.2016 r. wydane przez ZWiK Sp. z o.o., ul.Golisza 10, 71-682 Szczecin.

II. CZĘŚĆ OPISOWA.

III. CZĘŚĆ GRAFICZNA:

S-1. Plan sytuacyjny - przyłącze wodociągowe	1 : 500
S-2. Profil przyłącza wodociągowego	1 : 100
S-3. Pomieszczenie przyłącza wody	1 : 100

BRANŻA INSTALACJE SANITARNE - wewnętrzne i zewnętrzne:

Strona tytułowa

I. ZAŁĄCZNIKI:

Załącznik 1 – Karta oświadczenia projektanta i sprawdzającego.

Załącznik 2 – Uprawnienia budowlane

Załącznik 3 – Zaświadczenie Zachodniopomorskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa

Załącznik 4 – Warunki przyłączenia do sieci gazowej nr ZDK-4100-110135/16 wydane przez PSG sp.z o.o. Zakład w Szczecinie, ul.Tama Pomorzańska 26 , 70-952 Szczecin.

II. CZĘŚĆ OPISOWA.

III. CZĘŚĆ GRAFICZNA:

Rysunki

S-1. Plan sytuacyjny - zewnętrzna inst.kan.sanitarnej	1 : 500
S-2. Rzut piwnicy - instalacja wod.-kan.i gazu	1 : 50
S-3. Rzut parteru - instalacja wod.-kan.	1 : 50
S-4. Rzut piętra - instalacja wod.-kan.	1 : 50
S-5. Rzut piwnicy - instalacja C.O.	1 : 100
S-6. Rzut parteru - instalacja C.O.	1 : 100
S-7. Rzut piętra - instalacja C.O.	1 : 100
S-8. Rzut poddasza - instalacja C.O.	1 : 100
S-9. Rzut piwnicy - instalacja wentylacji	1 : 50
S-10. Rzut parteru - instalacja wentylacji	1 : 50
S-11. Rzut piętra - instalacja wentylacji	1 : 50
S-12. Rzut poddasza i dachu - instalacja sanitarne	1 : 50
S-13. Profil zewnętrznej instalacji kanalizacji sanitarnej	1:100/200
S-14. Aksonometria inst. gazu	1:25
S-15. Schemat podłączenia nagrzewnicy kurtyny powietrza i centrali went. — —	
S-16. Schemat wyrzutni dachowej	1:20

BRANŻA INSTALACJE ELEKTRYCZNE:

Strona tytułowa

I. CZĘŚĆ OPISOWA.

II. ZAŁĄCZNIKI:

Załącznik 1 – Uprawnienia budowlane

Załącznik 2 – Zaświadczenie Zachodniopomorskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa

Załącznik 3 – Warunki przyłączenia do sieci energetycznej nr 39125/2016/OD3/ZR1 z dnia 27.10.2016 r. wydanej przez ENEA Operator Sp.z o.o., Rejon Dystrybucji Szczecin, ul.Derdowskiego 2, 71-178 Szczecin.

III. CZĘŚĆ GRAFICZNA:

E1. Zagospodarowanie terenu

E2. Schemat strukturalny zasilania

E3. Plan instalacji gniazd i siły - Piwnica

E4. Plan instalacji gniazd i siły - Parter

E5. Plan instalacji gniazd i siły - Piętro

E6. Plan instalacji gniazd i siły - Poddasze

E7. Plan instalacji oświetleniowej - Piwnica

E8. Plan instalacji oświetleniowej - Parter
E9. Plan instalacji oświetleniowej - Piętro
E10. Plan instalacji oświetleniowej - Poddasze
E11. Schemat ideowy zasilania
E12. Schemat strukturalny rozdzielnic głównej RG
E13. Schemat strukturalny tablicy elektrycznej TE-1
E14. Schemat strukturalny tablicy elektrycznej TE0
E15. Schemat strukturalny tablicy elektrycznej TE1
E16. Schemat strukturalny tablicy elektrycznej TE2
E17. Schemat strukturalny tablicy komputerowej TK0
E18. Schemat strukturalny tablicy komputerowej TK1
E19. Schemat strukturalny tablicy komputerowej TK2
E20. Plan instalacji odgromowej
E21. Plan instalacji LAN – Parter
E22. Plan instalacji LAN – Piętro
E23. Plan instalacji LAN - Poddasze
E24. Schemat instalacji LAN
E25. Widok GPD
E26. Plan instalacji domofonowej, KD, CCTV i SWiN - Piwnica
E27. Plan instalacji domofonowej, KD, CCTV i SWiN - Parter
E28. Plan instalacji domofonowej, KD, CCTV i SWiN - Piętro
E29. Plan instalacji domofonowej, KD, CCTV i SWiN - Poddasze
E30. Schemat instalacji domofonowej
E31. Schemat instalacji CCTV
E32. Schemat Instalacji SWiN i KD
E33. Schemat strukturalny oświetlenia terenu
E34. Iluminacja – Elewacja Północna
E35. Iluminacja – Elewacja Wschodnia
E36. Iluminacja – Elewacja Południowa
E37. Iluminacja – Elewacja Zachodnia

SPIS TREŚCI

Strona tytułowa	1
ARCHITEKTURA - Opis techniczny do projektu	7
1. Podstawa opracowania, położenie i stan istniejący	7
1.1 Podstawa opracowania.	7
1.2 Położenie i stan istniejący terenu inwestycji.	7
1.3 Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków.	8
1.4 Przedmiot i zakres opracowania.	8
2. Plan zagospodarowania terenu działki.	8
2.1 Kształt i lokalizacja budynku.	8
2.2 Pozostałe elementy trwałego zainwestowania naziemnego działki.	10
2.2.1 Nawierzchnie utwardzone.	10
2.2.2 Ogrodzenia.	10
2.2.3 Powierzchnia ekopozytywna.	10
2.3 Bilans terenu działki.	10
2.4 Ewakuacja odpadków.	10
2.5 Wpływ na środowisko naturalne.	10
2.6 Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich.	11
2.7 Obsługa komunikacyjna działki.	11
2.8 Infrastruktura techniczna.	11
3. Architektura	11
3.1 Przestrzenna forma budynku .	11
3.2 Układ funkcjonalny.	11
3.3 Izolacje zewnętrzne i wewnętrzne	13
3.3.1 Izolacje zewnętrzne	13
3.3.2 Izolacje wewnętrzne	13
3.4 Ściany i wykończenie zewnętrzne	14
3.5 Ściany, stropy i wykończenie wewnętrzne	15
3.6 Atesty:	17
3.7 Instalacje wewnętrzne i zewnętrzne.	17
3.7.1 Instalacje sanitarne	17
3.7.2 Instalacje elektryczne	17
3.8 Rozwiązania konstrukcyjno - budowlane.	17
3.9 Uwagi dotyczące ochrony środowiska	17
3.10 Dostępność dla osób niepełnosprawnych.	17
5. Warunki ochrony przeciwpożarowej	18
5.1. Powierzchnia, wysokość i liczba kondygnacji	18
5.2. Charakterystyka zagrożenia pożarowego	18
5.3. Kategoria zagrożenia ludzi.	19
5.4. Przewidywana wielkość gęstości obciążenia ogniowego.	19
5.5. Ocena zagrożenia wybuchem pomieszczeń oraz przestrzeni zewnętrznych.	19
5.6. Klasa odporności pożarowej budynku oraz klasa odporności ogniowej i stopień rozprzestrzeniania ognia elementów budowlanych	19
5.7. Podział obiektu na strefy pożarowe oraz strefy dymowe	20
5.8. Odległość od obiektów sąsiadujących	20
5.9. Warunki i strategia ewakuacji ludzi lub ich uratowania w inny sposób	20
5.10. Sposób zabezpieczenia przeciwpożarowego instalacji użytkowych	21
5.11. Dobór urządzeń przeciwpożarowych w obiekcie i innych urządzeń służących bezpieczeństwu pożarowemu	21
5.12. Scenariusz pożarowy	21
5.13. Wyposażenie w gaśnice:	22
5.14. Informacje o przygotowaniu obiektu budowlanego i terenu do prowadzenia działań ratowniczo-gaśniczych	22
5.14.1. Drogi pożarowe	22
5.14.2. Zaopatrzenie wodne do zewnętrznego gaszenia pożaru	22
5.14.3. Inne	22
6. Obszar oddziaływania.	22
7. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy	23
8. Zestawienie pomieszczeń i powierzchni parteru budynku.	27
9. Kolorystyka	28
10. Uwagi końcowe.	28

ARCHITEKTURA - Opis techniczny do projektu
przebudowy i termomodernizacji
budynku biurowego na działce nr 12/10 , obr.1083 / 1084 Łasztownia,
przy ul. Tadeusza, Apolinarego Wendy w Szczecinie

1. Podstawa opracowania, położenie i stan istniejący

1.1 Podstawa opracowania.

- zlecenie i umowa: z **Żegluga Szczecińska Sp. z o.o.** z siedzibą:
71-603 Szczecin, ul. Jana z Kolna 7, w osobie Pana Ireneusza Nowaka;
- inwentaryzacja i dokumentacja fotograficzna obiektu;
- uzgodnione wytyczne projektowe i funkcjonalne ze Zleceniodawcą;
- mapa sytuacyjno-wysokościowa dla celów projektowych w skali 1: 500 sporządzona przez:
"TNK Uścಿನowicz" ul.Bol.Śmiałego 19/1, 70-347 Szczecin - aktualność mapy do celów projektowych : 03.10.2016 r. ;
- Uchwała nr XII/270/11 Rady Miasta Szczecin z dnia 24 października 2011 r. w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Międzyodrze Wyspa Grodzka – Łasztownia 2” w Szczecinie;
- Warunki przyłączenia do sieci gazowej nr ZDK-4100-110135/16 wydane przez PSG sp.z o.o. Zakład w Szczecinie, ul.Tama Pomorzańska 26 , 70-952 Szczecin;
- Umowa o przyłączenie do sieci gazowej nr 162069/2016 wydanej przez PSG sp.z o.o.
- Warunki przyłączenia do sieci energetycznej nr 39125/2016/OD3/ZR1 z dnia 27.10.2016 r. wydanej przez ENEA Operator Sp.z o.o., Rejon Dystrybucji Szczecin, ul.Derdowskiego 2, 71-178 Szczecin;
- Umowa o przyłączenie do sieci energetycznej nr 39125/2016/OD3/ZR1 wydanej przez ENEA Operator Sp.z o.o.;
- Warunki ogólne i techniczne przyłączenia do urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych nr TT-410/AZ/048523/16 z dn.30.09.2016 r. wydane przez ZWiK Sp. z o.o., ul.Golisza 10, 71-682 Szczecin
- Audyt energetyczny budynku sporządzony przez "ENERGO-TERM" Michał Manikowski 71-667 Szczecin, ul. Ks.Wacława I 22C/3 w dn.24.08.2016 r. Nr MTBiGM/ŚE/2752/2012, wpis w rejestrze ministerstwa właściwego do spraw, budownictwa Nr 9437 z dn. 22.05.2012;
- Ekspertyza techniczna dotycząca warunków ochrony przeciwpożarowej sporządzona przez Rzecznawcę ds. Zabezpieczeń Przeciwpożarowych mgr inż. Stanisława Wiśniewskiego nr upr KG-PSP 215/93, oraz Rzecznawcę Budowlanego mgr inż.arch. Macieja Furmańczyka nr wpisu 1/01/R;
- Zgoda Zachodniopomorskiego Komendanta Wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej nr WZ.5595.200.2016 r. z dn. 03.11.2016 r. na odstąpienie od obowiązujących przepisów.
- Zgoda Zachodniopomorskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektoratu Sanitarnego nr NZNS.9022.2.39.2016 z dn.30 listopada 2016 r. na odstąpienie od obowiązujących przepisów.
- Prawo budowlane oraz inne obowiązujące przepisy.
- Dokumenty załączone do niniejszego projektu - załączniki.

1.2 Położenie i stan istniejący terenu inwestycji.

Teren inwestycji - oznaczony na mapie numeracją od **A ÷ G**), stanowi działka budowlana o nr 12/10 , położona na terenie wyspy rzecznej Łasztowni (obr. 1083/1084) pomiędzy ul.Wendy, a ul.Zbożową. Działka ta jest dostępna od strony ul. Zbożowej, ponieważ od strony ul.Wendy ogranicza ją wysoki mur i istniejący budynek biurowy.

Działka ta w przybliżeniu składa się z dwóch prostokątów: jednego o wymiarach ok.18,70 x 14,99 [m] na którym usytuowany jest budynek - dłuższym bokiem zorientowany wzdłuż osi zach.- pld.zach. — wsch.- pn wsch., oraz drugiego przystającego do niego na którym znajdują się kostki brukowe, cofniętego o 2,71 m od strony ul.Zbożowej, lecz stanowiącego jedną granicę od strony ul.Wendy o wymiarach ok. 12,28 x 55,38 [m] zorientowany dłuższym bokiem również wzdłuż tej samej osi zach.- pld.zach. — wsch.- pn wsch.

Na terenie działki oprócz budynku biurowego, dwóch dojsć zewnętrznych do piwnic - od strony zach.- pld. zach. i od strony wsch.- pn wsch., oraz wysokiego na ok. 2,5 m od gruntu muru granicznego wzdłuż ul.Wendy (po obu stronach budynku , znajduje się część parterowego obiektu budowlanego prawdopodobnie stróżówki. Druga jej część należy do działki 12/20 - ul.Zbożowej.

Budynek ten nie jest przedmiotem opracowania .

Na reszcie terenu położone są, poprzerastane niską roślinnością w/w sześciokątne kostki brukowe, prefabrykowane (oznaczonej na mapie jako j.kp.) stabilizowane na podsypce piaskowo cementowej - powierzchnia jest utwardzona, lecz wymaga remontu.

Budynek na dzień dzisiejszy ma podłączenia do kanalizacji sanitarnej i deszczowej, oraz energetycznej. Projektuje się nowe przyłącza wody i gazu.

Powierzchnia działki to 963,10 m².

Działka ta graniczy:

- od pn - pn.zach — z działką dr nr 12/20 (ul.Zbożowa);
- od wsch. - pn.wsch. — z działką nr 2/5;
- od pld. - pld.wsch. — z działką nr 2/8 (ul.Wendy);
- od zach - pld.zach. — z działką nr 12/9.

Przebudowywany budynek położony jest frontem do ul. Zbożowej, natomiast jego tylna elewacja stanowi pierzeję od strony ul. Wendy.

1.3 Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków.

Przebudowywany budynek biurowy na działce nr 12/10 , obr.1083 / 1084 Łasztownia, przy ul. Tadeusza, Apolinarego Wendy w Szczecinie nie jest wpisany do rejestru zabytków. Budynek ten jest objęty ewidencją konserwatorską w związku z tym posiada ochronę konserwatorską i jest chroniony planem - wg *Uchwały nr XII/270/11 Rady Miasta Szczecin z dnia 24 października 2011 r.w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Międzyodrze Wyspa Grodzka – Łasztownia 2” w Szczecinie - roz. 2 pkt.5. ppk. 5) oraz § 29 pkt.5. ppkt.2).*

1.4 Przedmiot i zakres opracowania.

Przedmiotem opracowania jest przebudowa i termomodernizacja 1-piętrowego budynku biurowego z pocz. XX w. , podpiwniczonego z użytkowym poddaszem.

Nie zmienia się sposobu użytkowania budynku. Budynek był i zostanie budynkiem biurowym. Nie zmienia się formy zewnętrznej samego budynku.

Adoptuje się jedynie nieużytkowy strych na cele biurowe, oraz jedno pomieszczenie piwnic na cele socjalne pracowników. Reszta piwnic stanowić będzie pom. techniczne i magazynowe. Przebudowie ulegną również schody do piwnicy od strony zach.- pld.zach.

Nie zmienia się kształtu istniejących połąci dachowych i istniejących lukarn.

Jako doświetlenie poddasza wprowadza się okna połąciowe.

2.Plan zagospodarowania terenu działki.

2.1 Kształt i lokalizacja budynku.

Istniejący, całkowicie podpiwniczony, budynek przeznaczony do przebudowy i termomodernizacji składa się z dwóch brył:

- wyższej, 1-kondygnacyjnej z nieużytkowym poddaszem położonej przy granicy - dłuższym bokiem - z ul. Zbożową na planie prostokąta o wym. 13,56 x 5,90 [m] krytej dachem kopertowym, oraz
- niższej, parterowej z użytkowym poddaszem na planie prostokąta o wym. 8,97 x 11,71 [m] krytej dachem dwuspadowym położonej przy granicy i z kalenicą prostopadłą do ul.Wendy.
 - ♦ Projektowana przebudowa istniejącego obiektu będzie polegać na:
 - wyburzeniu ścianek działowych i postawieniu nowych w przeprojektowanych wnętrzach;

- częściowym wyburzeniu ścian nośnych korytarza na parterze i piętrze (poddaszu części niższej), w celu otwarcia przestrzeni największego Działu organizacji i promocji imprez , oraz reprezentacyjnego Sekretariatu;
- wymianie elementów konstrukcyjnych takich jak belki dwuteowe stropów Kleina, elementy więźby dachowej wymagających wymiany lub wzmocnienia;
- zamurowaniu istniejących otworów drzwiowych i wybiciu nowych pod nowe rozwiązania funkcjonalne;
- odtworzeniu, zamurowanego okna w poziomie parteru;
- wymianie warstw posadzek na istniejących stropach Kleina i drewnianych z uwzględnieniem izolacji cieplnej oraz izolacji akustycznej;
- wstawieniu okien połaciowych jako doświetlenie poddasz w części niższej i wyższej;
- wykonanie „wann” wodoszczelnej w piwnicy części wyższej obiektu z uwagi na cyklicznie wysoki poziom wód gruntowych uzależniony od poz.Odry;
- wyburzeniu i ponownym wylaniu schodów piwnicznych;
- wykonaniu wentylacji mechanicznej;
- wykonaniu klimatyzacji w Serwerowni;
- wykonaniu nowych instalacji c.o., kanalizacyjnych, elektrycznych i gazowych;
- przebudowie schodów zewnętrznych, prowadzących do pom.piwnicy w której projektuje się Wentylatornię;
- remoncie, uzupełnieniu i zabezpieczeniu istniejącej elewacji klinkierowej, cokołu kamiennego, oraz drugich schodów zewnętrznych;
- budowa nowych schodów wewnętrznych do piwnicy;
- przebudowa schodów zewnętrznych do piwnicy;
- wykonaniu zadaszeń nad schodami zewnętrznymi do piwnicy;
- wymianie pokryć dachowych i remoncie lukarn.
- ♦ Projektowana termomodernizacja istniejącego obiektu o historyzującej elewacji z cegły klinkierowej będzie polegać na:
 - naprawie i uszczelnieniu klinkierowej elewacji zewnętrznej z wymianą spoin;
 - naprawie, uzupełnieniu i oczyszczeniu płyt cokołowych;
 - wykonaniu przepon iniekcyjnych we wszystkich ścianach piwnic na wysokości okien piwnicznych - pod ich nadprożami;
 - dociepleniu stropów w piwnicach nieocieplonych przy zastosowaniu ocieplenia natryskowego;
 - dociepleniu ścian części piwnicy w której projektuje się „wannę”, za pomocą płyt izolacyjnych Multipor od wewnątrz z zakładem o dł.1 m na ściany boczne, oraz posadzki za pomocą polistyrenu ;
 - docieplenia ścian zewnętrznych ponad piwnicą za pomocą płyt izolacyjnych Multipor od wewnątrz z zakładem o dł.1 m na ściany boczne;
 - docieplenie stropu Kleina nad piwnicą za pomocą styropianu grafitowego i keramzytu;
 - dociepleniem stropów międzykondygnacyjnych od spodu pasem o szer.1 m wzdłuż ścian zewnętrznych;
 - docieplenia połaci dachowych i lukarn, oraz wstawieniu ciepłych okien połaciowych;
 - wymianie stolarki - okien drewnianych skrzynkowych i krosnowych na ciepłe, aluminiowe w istniejącym podziale, renowacji (uszczelnieniu) drzwi wejściowych;
 - wymiana nieekologicznego źródła ciepła na paliwo stałe na efektywny kocioł kondensacyjny na paliwo gazowe wraz z wymianą instalacji;
 - wykonanie wentylacji mechanicznej z odzyskiem ciepła

Poziom posadowienia parteru +/-0,00 = 3,10 m npm.

Budynek biurowy jest zlokalizowany w odległości od granicy działek:

- | | |
|--|----------------------|
| • od pn - pn.zach — z działką dr nr 12/20 (ul.Zbożowa) | - 0,01 ÷ 0,02 [m]; |
| • od wsch. - pn.wsch. — z działką nr 2/5 | - 55,38 ÷ 56,21 [m]; |
| • od pld. - pld.wsch. — z działką nr 2/8 (ul.Wendy) | - 0,10 m; |
| • od zach - pld.zach. — z działką nr 12/9 | - 2,99 ÷ 3,01 [m]. |

2.2 Pozostałe elementy trwałego zainwestowania naziemnego działki.

2.2.1 Nawierzchnie utwardzone.

Przed wejściem do budynku, wzdłuż ul. Zbożowej jest położony nowy - należący do działki nr 12/20 (ul. Zbożowej) - istniejący chodnik z płyt kamiennych i kostki granitowej.

Na terenie działki projektuje się nowe dojścia do schodów zewnętrznych, piwnicznych, oraz parking na 14 samochodów na istniejącym, utwardzonym placu (oznaczonym jako j.kp.), z wjazdem z ul. Zbożowej.

Ponieważ na Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Międzyodrze Wyspa Grodzka – Łasztownia 2” przewiduje się w tym miejscu umiejscowienie studni awaryjnej, oraz szpalery drzew - wykonanie parkingu sprowadza się do remontu istniejącej nawierzchni z sześciokątne kostki brukowej, prefabrykowanej, z uwzględnieniem przewidywanych pasów zieleni.

Przy istn. wysokim murze z ul. Wendy, z tym samym dojazdem co do parkingów, umiejscowiono zintegrowane bryłowo dwie wiaty: śmietnikową o wym. 3 x 3 [m] i rowerową o wym. 3 x 6 [m] na ok. 18 rowerów.

2.2.2 Ogrodzenia.

Pozostają bez zmian.

2.2.3 Powierzchnia ekopozytywna.

Przy budynku, pod oknami, a także między miejscami postojowymi a murem graniczącym z ul. Wendy projektuje się pasy zieleni izolacyjnej zagospodarowanej niską i średnią roślinnością.

Ponad to, na Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zaznaczono pas obsadzeń drzewami przy ul. Zbożowej (dz. nr 12/20) stanowiącego zieleni izolacyjną pomiędzy istniejącym chodnikiem wzdłuż tej ulicy, a planowanym parkingiem.

2.3 Bilans terenu działki.

ZESTAWIENIE POWIERZCHNI TERENU			
Nr	Nazwa powierzchni	Powierzchnia w m ²	Powierzchnia w %
1A.	Powierzchnia zabudowy budynku biurowego	185,96	19,31
1B.	Powierzchnia zabudowy stróżówki	12,93	1,34
	Suma powierzchni zabudowy	198,89	20,65
2.	Powierzchnia dojeżdż, schodów, śmietnika	49,09	5,10
3.	Powierzchnia ekopozytywna	197,06	20,46
4.	Powierzchnia murków, ogrodzeń	38,66	4,01
5.	Powierzchnia parkingu	479,40	49,78
	Suma całkowita	963,10	100

2.4 Ewakuacja odpadów.

Przy murowanym, pełnym ogrodzeniu wys. ok. 2,5 m, na wybrukowanym placu w odległości min. 10 m od okien elewacji projektuje się śmietnik pod zamykaną, ażurową, zadaszoną wiatą obok wiaty na rowery. Dojście do śmietnika od drzwi frontowych wynosi ok. 30 m. Dostęp do śmietnika przez służby porządkowe jest zapewniony poprzez wybrukowany kostkami betonowymi parking z istniejącym wjazdem.

2.5 Wpływ na środowisko naturalne.

Inwestycja - budynek biurowy - nie stanowi zagrożenia dla środowiska, oraz higieny i zdrowia osób trzecich.

2.6 Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich.

Zamierzenie inwestycyjne nie narusza interesów osób trzecich ani nie powoduje pogorszenia użytkowania terenów sąsiednich.

2.7 Obsługa komunikacyjna działki.

Pozostaje bez zmian.

Działka nr 12/10 ma bezpośredni dostęp do drogi nr 12/20 - ul.Zbożowej.

2.8 Infrastruktura techniczna.

Działka jest uzbrojona w następujące przyłącza: kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

Istniejący budynek jest podłączony do sieci:

- kanalizacji sanitarnej;
- kanalizacji deszczowej.

Nie przewiduje się przebudowy istniejących przyłączy.

Przyłącze gazowe będzie nowoprojektowane i zostanie wykonane przez PSG wg Umowy nr 162069/2016.

Przyłącze energetyczne będzie nowoprojektowane i zostanie wykonane przez ENEA Operator wg Umowy nr 39125/2016/OD3/ZR1.

Przyłącze wody będzie nowoprojektowane i zostanie wykonane wg Warunków ZWiK nr TT410/AZ/048523/16 z dn.30.09.2016 r.

Przebudowa nie zmienia ilości odbioru kanalizacji deszczowej ponieważ budynek biurowy nie podlega rozbudowie.

3. Architektura

3.1 Przestrzenna forma budynku .

Obecny budynek składa się z dwóch brył:

- wyższej - frontowej - podpiwniczonej, piętrowej z nieużytkowym poddaszem krytej dachem kopertowym, oraz
- niższej usytuowanej od tyłu - podpiwniczonej, jednokondygnacyjnej z użytkowym poddaszem pod dachem dwupołaciowym.

Obie bryły są ze sobą zintegrowane funkcjonalnie poprzez klatkę schodową znajdującą się w wyższej i korytarz znajdujący się w niższej części.

Architektura obu części jest zharmonizowana i posiada jednolitą konstrukcję.

Budynek biurowy posiada dwa wejścia - frontowe, bezpośrednio z terenu, od strony ul.Zbożowej, i tylne, po schodkach szer. ok. 70 cm usytuowane wzdłuż elewacji, od strony ul. Wendy.

Zasadniczo nie zmienia się przestrzennej formy budynku. Odtwarza się jedynie 1 okno w elewacji bocznej (el. zach - pld.zach.), i dodaje do 1 istniejącego - 5 okien połaciowych w dachu niższym od strony elewacji bocznej (el. wsch. - pn.wsch.) - dwuspadowym, oraz 8 okien połaciowych w dachu wyższym, kopertowym - po 3 szt. od strony elewacji bocznych i 2 szt. od strony elewacji tylnej. Na poddaszu (Klatce schodowej) projektuje się również 1 wyłaz na dach.

3.2 Układ funkcjonalny.

Zasadniczo nie zmienia się układu funkcjonalnego budynku biurowego.

Celem przebudowy budynku jest dostosowanie go do potrzeb Inwestora.

W związku z tym pewne przestrzenie biurowe powiększa się poprzez dołączenie ich do komunikacji za pomocą częściowych wyburzeń ścian korytarza. Przesunięciu ulegają również niektóre otwory drzwiowe, aby poprawić funkcjonalność pomieszczeń biurowych.

Istniejące sanitariaty przebudowuje się tak, aby stworzyć dostępność również dla osób niepełnosprawnych. Dodatkowo, w wydzielonej części piwnicy „wanną wodoszczelną”, projektuje się pomieszczenie socjalne z szafą na ubrania wierzchnie, zamykanymi szafkami osobistymi i z dodatkową toaletą . Adoptuje się również strych nieużytkowy w wyższej części budynku na pomieszczenia biurowe.

PIWNICA - poz. -2,57 m, -2,36 m, -2,07 m

Do piwnicy dostajemy się schodami umiejscowionych bezpośrednio przy drzwiach wejściowych, po lewej stronie, z poz. -0,9 m. Pod schodami prowadzącymi na parter zaprojektowano otwarte, zamknięte drzwiami z siatki Pom. gosp. w którym znajduje się wodomierz.

Po lewej stronie od schodów do piwnicy znajduje się zamykane Pomieszczenie socjalne z wyodrębnionym w narożniku WC z przedsionkiem.

Na tylnej ścianie WC umieszczono aneks kuchenny, a przy oknie stół i krzesła dla 4÷5 os. Tutaj też zaprojektowano szafę na odzież wierzchnią dla pracowników którzy nie posiadają (z racji braku miejsca w pom.biurowych) szaf , oraz niewielkie szafki pracownicze dla wszystkich. W pomieszczeniu socjalnym umieszczono również kocioł kondensacyjny Brotje WGB EVO 28-H; Qg=28kW do wspomagania c.o. w kooperacji z wentylacją mechaniczną.

Na prawo od schodów zaprojektowano klimatyzowane pomieszczenie *Serwerowni*, która graniczy ścianą z pomieszczenia *Wentylatorni* umiejscowioną po środku bocznej elewacji. *Wentylatornia* będąca na poziomie +2,36 m ma bezpośredni dostęp z zewnątrz za pomocą schodów z poziomu -0,96 m czyli poziomu terenu.

Ponieważ w pomieszczenie *Wentylatorni* nie zaprojektowano „wodoszczelnej wanny” zabezpieczono klimatyzator przed zalaniem wodą za pomocą stalowej wanny z otwieranym / demontowanym jednym bokiem od strony drzwiczek urządzenia zabezpieczanego w celu dostępu serwisowego.

Reszta pomieszczeń jest dostępna od strony elewacji bocznej, za pomocą drugich schodów zewnętrznych do piwnicy i drzwi zewnętrznych umiejscowionych od strony parkingu . Jako zalewowe, nie będą wykorzystywane - będzie się z nich korzystać sporadycznie.

PARTER - poz. +/- 0,00 m = 3,10 m npm

Na poziom parteru wchodzimy z ulicy drzwiami frontowymi za pomocą 5 schodów z poziomu -0,9 m do zamkniętej *Klatki schodowej*. *Po lewej stronie klatki zaprojektowano Salę konferencyjną* na 20 osób. Naprzeciw niej znajduje się 4-os. pokój *Działu sprzedaży*.

Na wprost klatki schodowej umiejscowiono największy pokój 12 - osobowego *Działu promocji* i organizacji imprez. Bezpośrednio z niego przechodzimy do gabinetu Z-cy Dyrektora i kierownika działu promocji umiejscowionego po lewej stronie, sąsiadującego przez ścianę z *Salą konferencyjną*. Pomieszczenie 3 - osobowego pokoju *Technicznej obsługi imprez* , również dostępne z *Działu promocji* umiejscowiono w narożniku, od strony elewacji tylnej.

Z tego pomieszczenia wchodzi się bezpośrednio do pokoju *Grafika komputerowego* który graniczy ścianą z w/w pokojem Z-cy Dyrektora.

PIĘTRO (poddasze części niższej bryły budynku) - poz. +3,85 m

Na ten poziom dostajemy się z parteru w/w *Klatką schodową*.

Po lewej stronie klatki przechodzimy przez niewielkie, otwarte na klatkę pomieszczenie *Komunikacji* do 4 - osobowego pokoju *Kadr i płac*. Po prawej stronie w/w *Komunikacji* zaprojektowano *WC damski i dla osób niepełnosprawnych*, oraz *WC męski z przedsionkiem* - znajdują się one już w części niższej bryły budynku.

Na tej kondygnacji, na wprost schodów umiejscowiono za dwuskrzydłowymi przeszklonymi drzwiami *Sekretariat*. Stąd jest bezpośredni dostęp do gabinetów: Z-cy Dyrektora ds. marketingu (w lewym narożniku elewacji tylnej), oraz Z-cy Dyrektora ds. technicznych (w prawym narożniku elewacji tylnej). Pomiędzy tymi gabinetami, na wprost wejścia, zaprojektowano 1 - osobowy pokój *Głównej księgowej*. Gabinet *Prezesa zarządu* znajduje się po drugiej stronie (prawej) *Klatki schodowej*, od strony elewacji frontowej, i jest dostępny z pom. *Sekretariatu*.

PODDASZE (części wyższej bryły budynku) - poz. +7,65 m

Na poddasze dostajemy się za pomocą w/w *Klatki schodowej*. Ponieważ klatka schodowa na tej kondygnacji nie ma połączenia już z częścią niższą budynku dzieli tą przestrzeń na dwie części: gdzie po lewej stronie zaprojektowany 3-osobowe pomieszczenie biurowe , a po prawej 6 os. *Pokój spotkań*.

3.3 Izolacje zewnętrzne i wewnętrzne

3.3.1 Izolacje zewnętrzne

wodochronne i paroizolacje:

- posadzka na gruncie w piwnicach z „wanną wodoszczelną” – hydroizolacja ciężka np. Voltex - izolację wywinąć na zewnętrzne ściany do wysokości przepony iniekcyjnej tzn. wysokość nadproży okien piwnicznych ;
- ścian fundamentowych i cokołowych – przepona iniekcyjna np. Dryzone® , HSL - pod nadprożem okien piwnicznych;
- ścian cokołowych z zewnątrz - preparat zabezpieczający np. StormDry® Suchy Mur Icopal;
- okna dachowe - w WC-tach od wewnątrz pokryte warstwą wodoszczelnego poliuretanu;
- dach – dachówka ceramiczna Esówka, folia p/wilgociowa wstępnego krycia wysokoparoprzepuszczalna;

termiczne (wg zaleceń Operatu energetycznego) :

- posadzka na gruncie – Polistyren $\lambda = 0,034$ o gr. 5 cm;
- ściany zewnętrzne fundamentowe i cokołowe - ocieplane od wewnątrz mineralną płytą izolacyjną Multipor o gr. 12 cm z wywinieniem na ściany boczne w Pom. socjalnym;
- ściany zewnętrzne - ocieplane od wewnątrz mineralną płytą izolacyjną Multipor o gr. 18 cm z z wywinieniem na ściany boczne tą samą płytą o gr. 10 cm
- okna zewnętrzne - wymiana istniejących okien na okna na ciepłych profilach aluminiowych i szkleniu o współczynniku przenikania ciepła $U_g = 0,6 \text{ W/(m}^2\text{K)}$;
- drzwi zewnętrzne – aluminiowe z wkładką termiczną;
- ściany kominów w przestrzeni pustki pod dachem - ocieplone wełną szklaną o gr. 15 cm;
- ściany obudowy wentylacji - ocieplone wełną szklaną o gr. 10 cm;
- dach - wełna miner. o gr. min. 28 cm o współczynniku przenikania ciepła $0,045 \text{ [W/mK]}$

3.3.2 Izolacje wewnętrzne

wodochronne i paroizolacje:

- ścian betonowych, dociskowych „wanny wodoszczelnej” - na wysokości iniekcji izolacja pozioma np. Deitermann Superflex 10;
- w pomieszczeniach mokrych (WC, łazienki, pom. gospodarcze) – folia PE i płynna izolacja podpłytkowa np. DEITERMANN;
- ocieplenie poddasza - za warstwą płyt g-k, przed ociepleniem - folia paroizolacyjna.

termiczne i akustyczne:

- strop nad piwnicą - Styropian grafitowy Swisspor gr. 10 cm, Keramzyt L Leca 7 cm - na istn. stropie Kleina;
- strop pod parterem piwnica nieocieplona - ocieplenie natryskowe metodą np. Cafco Therm gr. 5 cm;
- strop nad parterem - Styropian podłogowy gr. 5 cm, Keramzyt izol, L Leca 10 cm - na istn. stropie Kleina, ocieplenie od spodu o szer. 1m wokół ścian zewnętrznych z pł. Multipor gr. 15 cm;
- strop drewniany nad piętrem - Keramzyt izol. L Leca 12 cm; 5 cm wełna mineralna w obwodzie szer. 1 m wokół ścian zewnętrznych, 5 cm wełny mineralnej na stropie podwieszanym na całej płaszczyźnie stropu;
- ściany wewnętrzne z cegły pełnej o gr. 12 cm - $R_{A1R} = 47 \text{ [dB]}$;
- ściany zewnętrzne i wewnętrzne nieocieplonej klatki schodowej - Masa AERO - THERM.

3.4 Ściany i wykończenie zewnętrzne

Szu Ściana zewnętrzna z uszczelnieniem p/wodnym

	Ściana zewnętrzna - istniejąca, ze skutym tynkiem
1 cm	Zaprawa wyrównująca / renowacyjna
1 cm	Hydroizolacja np.Voltex
15 cm	Ściana żelbetowa zintegrowana z płytą
12 cm	Mineralna pł. izol. Multipor wg systemu
1 cm	Siatka zatopiona w zaprawie Multipor
0,5 cm	Gładź wg systemu

Szo Ściana zewnętrzna ocieplona

	Ściana zewnętrzna - istniejąca ze skutym tynkiem
18 cm	Mineralna pł. izol. Multipor wg systemu
1 cm	Siatka zatopiona w zaprawie Multipor
0,5 cm	Gładź wg systemu

Szn Ściana zewnętrzna bez możliwości ocieplenia

	Ściana zewnętrzna - istniejąca ze skutym tynkiem
	Preparat grzybobójczy
	Tynk renowacyjny
	Preparat gruntujący AT-PENTRACE
0.01 cm	Masa AERO - THERM z 1 m zakładem na ściany boczne

SzL Ściana lukarny

2 cm	Blacha tytanowo - cynkowa na podwójny rąbek stojący
2,4 cm	Deskowanie lub pł.drewnopochodna BFU/OSB
3 cm	Kontrłata / Wentylacja
	Membrana wysokoparoprzepuszczalna
6 cm	Wełna mineralna / Łata
12 cm	Wełna mineralna / Krokiew
6 cm	Wełna mineralna / Ruszt aluminiowy
	Membrana paroszczelna
2,5 cm	2 x Płyta GK ognioodporna Fermacell

Puo Posadzka na gruncie z uszczelnieniem p/wodnym, ocieplona

2 cm	Gres na kleju
5 cm	Wylewka betonowa zazbrojona
5 cm	Polistyren $\lambda = 0,034$
	2 papa na lepiku z zakładem z taśmą uszczelniającą wg rys. konstr.
30 cm	Płyta żelbetowa wg proj.konstr.
1 cm	Hydroizolacja ciężka np.Voltex
	Ubite podłoże istn. min. 10 cm do oczepu

Pu Posadzka na gruncie z uszczelnieniem p/wodnym

2 cm	Gres na kleju
7,5 cm	Warstwa wyrównawcza
	2 papa na lepiku z zakładem z taśmą uszczelniającą wg rys. konstr.
30 cm	Płyta żelbetowa wg proj.konstr.
1 cm	Hydroizolacja ciężka np.Voltex
	Ubite podłoże istn. min. 10 cm do oczepu

D1 Dach (z pustką w szczycie)

3 cm	Dachówka ceramiczna Esówka
4x6 cm	Łaty
4x6 cm	Kontrłaty
	Wiatroizolacja wysokoparoprzepuszczalna
16 cm	Wełna mineralna / Krokiew istniejąca
6 cm	Wełna mineralna / Ruszt aluminiowy
6 cm	Wełna mineralna / Ruszt aluminiowy
	Pustka powietrzna
2,6 cm	Płyta jastrychowa
16 cm	Wełna mineralna
	Membrana paroszczelna
2,5 cm	2 x Płyta GK ognioodporna Fermacell

D1* Dach

3 cm	Dachówka ceramiczna Esówka
4x6 cm	Łaty
4x6 cm	Kontrłaty
	Wiatroizolacja wysokoparoprzepuszczalna
16 cm	Wełna mineralna / Krokiew istniejąca
6 cm	Wełna mineralna / Ruszt aluminiowy
6 cm	Wełna mineralna / Ruszt aluminiowy
	Membrana paroszczelna
2,5 cm	2 x Płyta GK ognioodporna Fermacell

DL - Dach lukarny

2 cm	Blacha tytanowo - cynkowa na podwójny rąbek stojący
	Warstwa rozdzielająca (mata strukturalna)
2,4 cm	Deskowanie lub pł.drewnopochodna BFU/OSB
4 cm	Kontrłata / Wentylacja
	Membrana wysokoparoprzepuszczalna
16 cm	Wełna mineralna / Krokiew
12 cm	Wełna mineralna / Ruszt aluminiowy
	Membrana paroszczelna
2,5 cm	2 x Płyta GK ognioodporna Fermacell

3.5 Ściany, stropy i wykończenie wewnętrzne**So Strop nad piwnicą ocieploną**

0,3 cm	Wykładzina Tarkett
1,5 cm	Warstwa wyrównawcza
5 cm	Wylewka betonowa zazbrojona siatką
0,03	Folia budowlana
12 cm	Styropian grafitowy Swisspor
0,05 cm	Szpryc cementowy
7 cm	Keramzyt izolacyjny M Leca®
	Strop odcinkowy Kleina - istniejący
1 cm	Tynk ogniochronny

Sn	Strop nad piwnicą nieocieploną
0,3 cm	Wykładzina Tarkett
1,5 cm	Warstwa wyrównawcza
5 cm	Wylewka betonowa zazbrojona siatką
0,03	Folia budowlana
12 cm	Styropian grafitowy Swisspor wg Audytu energet.
0,05 cm	Szpryc cementowy
7 cm	Keramzyt izolacyjny M Leca®
	Strop odcinkowy Kleina - istniejący
5 cm	Ocieplenie natryskowe metodą np.Cafco Therm

Sp1	Strop nad parterem
0,3 cm	Wykładzina Tarkett
1,5 cm	Warstwa wyrównawcza
5 cm	Wylewka betonowa zazbrojona siatką
0,03	Folia budowlana
5 cm	Styropian podłogowy
0,05 cm	Szpryc cementowy
10 cm	Keramzyt izolacyjny L Leca®
12 cm	Strop odcinkowy Kleina - istniejący
15 cm	Mineralna pł. izol. Multipor wg systemu w obw. 1 m
	Tynk ognioochronny

Sp1* - Strop nad parterem (w WC)

1,5 cm	Płytki gresowe na kleju
1 cm	Warstwa wyrównawcza
5 cm	Wylewka betonowa zazbrojona siatką
0,03	Folia budowlana
5 cm	Styropian podłogowy
0,05 cm	Szpryc cementowy
9 cm	Keramzyt izolacyjny L Leca®
12 cm	Strop odcinkowy Kleina - istniejący
15 cm	Mineralna pł. izol. Multipor wg systemu w obw. 1 m
	Tynk ognioochronny

Sp2 - Strop nad piętrem

2 cm	Posadzka drewniana przemysłowa na kleju
3,6 cm	Płyty jastrychowe ognioodporne
4 cm	Keramzyt podsypkowy wyrównujący
0,02 cm	Szpryc cementowy
12 cm	Keramzyt izolacyjny M Leca®
2,5 cm	Ślepa podłoga istniejąca
5 cm	Pustka powietrzna /
	w obwodzie 1 m wokół ścian zewnętrznych wypełniona Wełną mineralną
5 cm	Wełna mineralna
	Ruszt aluminiowy
2,5 cm	2 x Płyta GK ognioodporna Fermacell na ruszcie

- **ściany wewnętrzne nowoprojektowane:**
cegła pełna lub Silka 8 i 12 cm;

- **okładziny:**
w pomieszczeniach: WC, aneksach kuchennych, przy zlewozmywakach – Glazura do wys. min. 2 m z izolacją podpłytkową;;
- **posadzki:**
w pom. biurowych - Tarkett;
pom. klatki schodowej - Tarkett np. Tapiflex TX Stairs lub podobne;
w pom. WC, piwnicach ocieplonych i w Wentylatorni - Terakota lub Gres na kleju z izolacją podpłytkową;
- **opierzenia, rynny, rury spustowe:** z blachy tytanowo - cynkowej;
- **barierka schodów:** do renowacji części metalowe i drewniana poręcz - zabezpieczone p/poż.

3.6 Atesty:

- **higieniczno – sanitarne** – wszystkie materiały użyte do realizacji projektu, wykończenia, wystroju i wyposażenia wnętrz, powinny mieć atesty dopuszczające je do stosowania ze względów zdrowotnych;
- **pożarowe** – materiały użyte do wykończenia wnętrz powinny mieć atesty o ich trudnozapalności;

3.7 Instalacje wewnętrzne i zewnętrzne.

3.7.1 Instalacje sanitarne

wentylacja mechaniczna, instalacje wod. kan. c.o., inst.gazowa, przyłącze wody
— wg opracowania branżowego - INSTALACJE SANITARNE TOM.III

3.7.2 Instalacje elektryczne

instalacje wewnętrzne i zewnętrzne
— wg opracowania branżowego - INSTALACJE ELEKTRYCZNE TOM.IV

3.8 Rozwiązania konstrukcyjno - budowlane.

- wg opracowania branżowego - KONSTRUKCJA TOM.II

3.9 Uwagi dotyczące ochrony środowiska

Odpady z fazy budowy muszą być usuwane na bieżąco do odpowiednich pojemników służących do celów budowlanych, a te po wypełnieniu niezwłocznie wywożone przez firmy specjalistyczne w celu zapewnienia ochrony środowiska naturalnego i zdrowia ludzi tam przebywających.

3.10 Dostępność dla osób niepełnosprawnych.

Z uwagi na uwarunkowania architektoniczno - budowlane istniejącego budynku, a także zalecenia konserwatorskie wynikające z Planu budynek nie może w pełnym zakresie być przystosowany dla osób niepełnosprawnych.

Patrz: zał.E

Ekspertyza techniczna nr 86/2016 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie wykonana przez Rzeczoznawcę Budowlanego nr wpisu 1/01/R w opracowaniu mgr inż. arch. Macieja Furmańczyka.

W budynku nie będą zatrudniane osoby niepełnosprawne z racji charakteru pracy i obowiązków wykonywanych przez pracowników określonych w projekcie działań znajdujących się w omawianym budynku Żegluga Szczecińskiej zajmujących się głównie organizacją imprez przez miasto i firmę na nabrzeżach.

Dla osób niepełnosprawnych, przebywających sporadycznie zastosowano doraźne rozwiązania takie jak wyposażenie budynku w teleskopowe szyny składane lub schodołaz. Z racji tego że te rozwiązania wymagają pomocy osób trzecich, przy wejściu do budynku będzie zamontowany domofon, przez który osoba niepełnosprawna poinformuje pracowników i otrzyma stosowną pomoc dostania się na określoną kondygnację.

Ponadto jedną z toalet na piętrze zaprojektowano jako dostosowaną dla osób niepełnosprawnych.

4. Analiza możliwości wykorzystania źródeł energii odnawialnych

Na etapie projektu budowlanego przeprowadzono analizę wykorzystania źródeł energii odnawialnych takich jak: energia słoneczna, wiatrowa, geotermalna, wodna i z biomasy.

- Energia geotermalna i wodna - na obszarze inwestycji nie ma możliwości wykorzystania tych źródeł energii ponieważ nie występują.
- Energia wiatrowa - uzyskanie tej energii ze względu na koszty inwestycji, oraz uwarunkowania jakie muszą spełniać tego typu elektrownie jest niedostępna.
- Energia słoneczna - przeanalizowano możliwość wykorzystania i ze względu na wielkość zapotrzebowania - zysk byłby na tyle mały, że z ekonomicznego punktu widzenia inwestycja byłaby nieopłacalna.

5. Warunki ochrony przeciwpożarowej

Przedmiotem niniejszego opracowania jest wskazanie warunków ochrony przeciwpożarowej w budynku biurowym zlokalizowanym w Szczecinie przy ul. Tadeusza Wendy na działce nr 12/10 obręb 1083/1084 w Szczecinie.

5.1. Powierzchnia, wysokość i liczba kondygnacji

Powierzchnia zabudowy budynku:	185,96 m ²
Powierzchnia wewnętrzna budynku:	431,26 m ²
Kubatura budynku:	2120 m ³
Wysokość budynku:	11,6 m
Liczba kondygnacji:	3 nadziemne i 1 podziemna

Wysokość budynku wynosi 11,6 m - budynek niski wg Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie § 6. „Wysokość budynku, (...) mierzy się od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do górnej powierzchni najwyższej położonego stropu, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej (...)”

5.2. Charakterystyka zagrożenia pożarowego

w tym parametry pożarowe materiałów niebezpiecznych pożarowo, zagrożenia wynikające z procesów technologicznych oraz w zależności od potrzeb charakterystykę pożarów przyjętych do celów projektowych.

Typowe dla budynków użyteczności publicznej.

Nie przewiduje się w budynku przechowywania substancji niebezpiecznych pożarowo w większych ilościach niż dopuszczają przepisy.

Możliwy przebieg zdarzeń pożarowych.

Spektrum zabezpieczeń obiektu w odniesieniu do możliwych przyczyn pożarów pozwala na poniższe założenia:

- pożar powstały w którejkolwiek części budynku wykryty zostanie przez przebywające w nim osoby, co skutkować będzie:
- telefoniczne zaalarmowanie Państwowej Straży Pożarnej,

Zabezpieczenia bierne i czynne dróg ewakuacyjnych umożliwią bezpieczną ewakuację w czasie dużo dłuższym od wymaganego w przedmiotowym budynku, a ochrona przed oddziaływaniem cieplnym oraz zapewnienie warunków występowania niewielkiej ilości dymu i niskim stężeniu toksycznych związków powstałych w wyniku spalania i rozkładu termicznego, zapewnia dobre warunki dla ekip ratowniczych.

Skutki pożarów.

Każde zdarzenie pożarowe powodować będzie wystąpienie:

zadymienia – ograniczającego widoczność, działającego niszcząco na elementy budynku, wystrój i wyposażenie,

toksycznych związków chemicznych – zagrożenie zatrucia osób przebywających w budynku, wytworzenie środowiska agresywnego chemicznie, które negatywnie oddziaływać może na obiekt i jego wyposażenie,

wysokiej temperatury – zagrożenie dla organizmów ludzkich, destruktywne oddziaływanie na elementy budynku, rozprzestrzenianie pożaru wewnątrz budynku.

Zabezpieczenia przedstawione w rozdziale „Warunki ochrony przeciwpożarowej” niniejszego opracowania uwzględniają również bezpieczeństwo ekip ratowniczych.

5.3. Kategoria zagrożenia ludzi.

Przewidywana liczba osób na każdej kondygnacji i w pomieszczeniach, których drzwi ewakuacyjne powinny otwierać się na zewnątrz pomieszczeń.

Budynek zaliczany jest do kategorii zagrożenia ludzi ZL III.

W obiekcie nie przewiduje się przebywania więcej niż 40 (33 stałych + 7 dodatkowych) osób. W budynku nie ma pomieszczeń przeznaczonych do przebywania ponad 50 osób.

5.4. Przewidywana wielkość gęstości obciążenia ogniowego.

Nie oblicza się dla budynków zaliczanych do kategorii zagrożenia ludzi ZL, niemniej dla pomieszczeń magazynowych i technicznych powiązanych funkcjonalnie z częścią ZL gęstość obciążenia ogniowego nie przekroczy 500 MJ/m².

5.5. Ocena zagrożenia wybuchem pomieszczeń oraz przestrzeni zewnętrznych.

W budynku nie przewiduje się pomieszczeń ani stref zagrożenia wybuchem.

5.6. Klasa odporności pożarowej budynku oraz klasa odporności ogniowej i stopień rozprzestrzeniania ognia elementów budowlanych

Wymagana klasa odporności pożarowej dla budynków – „C”

główna konstrukcja nośna – R 60

konstrukcja dachu – R 15

strop – REI 60

ściany zewnętrzne – EI 30 o↔i

(dotyczy pasa międzykondygnacyjnego o szerokości 0,8 m wraz z połączeniem ze stropem)

ściany wewnętrzne – EI 15

przekrycie dachu – RE 15

biegi i spoczniki schodów – R 60

Elementy budynku będą nierozprzestrzeniające ognia, biegi i spoczniki schodów będą wykonane z materiałów niepalnych o klasie odporności ogniowej R 60.

5.7. Podział obiektu na strefy pożarowe oraz strefy dymowe

Dopuszczalna powierzchnia strefy pożarowej dla niskich budynków ZL III wynosi 8000 m². Obiekt stanowi jedną strefę pożarową o powierzchni 431,26 m².

5.8. Odległość od obiektów sąsiadujących

Odległość od granicy działki - budynek jest umiejscowiony od granic działki:

- 0,00 m — z działką dr nr 12/20 (ul. Zbożowa);
- 57,50 m — z działką nr 2/5;
- 0,00 m — z działką nr 2/8 (ul. Wendy);
- 2,99 m — z działką nr 12/9.

Usytuowanie budynku zostało zaakceptowane postanowieniem Zachodniopomorskiego Komendanta Wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej znak WZ.5595.200.2016 z dnia 3 listopada 2016 r.

5.9. Warunki i strategia ewakuacji ludzi lub ich uratowania w inny sposób

Warunki ewakuacji : z pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi zapewniona jest możliwość ewakuacji w bezpieczne miejsce na zewnątrz budynku.

Wyjścia z pomieszczeń na drogi ewakuacyjne są zamykane drzwiami.

Klatka schodowa zamknięta jest drzwiami.

Długość dojsć ewakuacyjnych spełnia wymagania przepisów.

Szerokość poziomych dróg ewakuacyjnych należy obliczać proporcjonalnie do liczby osób mogących przebywać jednocześnie na danej kondygnacji budynku, przyjmując co najmniej 0,6 m na 100 osób, lecz nie mniej niż 1,4 m.

Drzwi po całkowitym otwarciu nie mogą zmniejszać ww. wymiarów (drzwi takie zostaną wyposażone w samozamykacze).

Na parametry dróg ewakuacyjnych nie spełniających wymagań przepisów uzyskano odstępstwo Zachodniopomorskiego Komendanta Wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej - postanowienie znak WZ.5595.200.2016 z dnia 3 listopada 2016 r.

Obudowa poziomych dróg ewakuacyjnych będzie nie mniejsza niż EI 15 (również przeszkleń).

W pomieszczeniach ZL długość przejść ewakuacyjnych nie przekracza 40 m. Przejście ewakuacyjne prowadzi maksymalnie przez trzy pomieszczenia.

Szerokość przejścia obliczono proporcjonalnie do liczby osób, do których ewakuacji ono służy przyjmując co najmniej 0,6 m na 100 osób, lecz nie mniej niż 0,9 m.

Sufity podwieszane należy wykonać z materiałów niepalnych lub niezapalnych oraz zamocować w sposób gwarantujący niekapanie i nieodpadanie pod wpływem ognia (systemowe rozwiązania).

W strefach pożarowych ZL stosowanie do wykończenia wnętrz materiałów i wyrobów łatwo zapalnych, których produkty rozkładu termicznego są bardzo toksyczne lub intensywnie dymiące jest zabronione.

Na drogach komunikacji ogólnej służących ewakuacji stosowanie materiałów i wyrobów łatwo zapalnych jest zabronione.

Oznakowanie dróg i wyjść ewakuacyjnych oraz przeciwpożarowych wyłączników prądu należy wykonać zgodnie z Polskimi Normami.

5.10. Sposób zabezpieczenia przeciwpożarowego instalacji użytkowych

a w szczególności wentylacyjnej, ogrzewczej, gazowej, elektrycznej, teletechnicznej i piorunochronnej.

Instalacja grzewcza, wentylacyjna, elektroenergetyczna:

Przejścia instalacyjne przez przegrody oddzielen przeciwpożarowych (ściany, stropy), oraz przez ściany pomieszczeń technicznych należy uszczelnić technologią zapewniającą klasę odporności ogniowej wymaganej dla danej przegrody (np. HILTI, PROMAT, ESSVE). Kanały wentylacyjne i klimatyzacyjne oraz inne przejścia i przepusty przechodzące przez oddzielenia przeciwpożarowe i inne przegrody o klasie odporności pożarowej EI 60 lub REI 60 lub wyższej do pomieszczeń zamkniętych¹ należy wyposażać w przeciwpożarowe klapy odcinające lub inne zabezpieczenia o klasie odporności ogniowej, jak element oddzielenia przeciwpożarowego przez który przechodzą. Przewody wentylacyjne i klimatyzacyjne należy zaprojektować z materiałów niepalnych, a palne izolacje cieplne i akustyczne oraz inne palne okładziny przewodów mogą być stosowane tylko na zewnętrznej ich powierzchni w sposób zapewniający nierozprzestrzenianie ognia.

Każdą strefę pożarową o kubaturze ponad 1000 m³ należy wyposażać w przeciwpożarowy wyłącznik prądu odcinający dopływ prądu do wszystkich obwodów, z wyjątkiem obwodów zasilających instalacje i urządzenia, których funkcjonowanie jest niezbędne podczas pożaru. Przeciwpożarowe wyłączniki prądu powinny być usytuowane w pobliżu głównych wejść do budynków lub złącza i odpowiednio oznakowane.

5.11. Dobór urządzeń przeciwpożarowych w obiekcie i innych urządzeń służących bezpieczeństwu pożarowemu

Oświetlenie ewakuacyjne na drogach ewakuacyjnych zostanie wykonane zgodnie z normą PN-EN 1838.

W okolicach głównego wejścia do budynku zostanie zamontowany przeciwpożarowy wyłącznik prądu.

5.12. Scenariusz pożarowy

Scenariusz pożarowy - opis sekwencji możliwych zdarzeń w czasie pożaru, reprezentatywnego dla danego miejsca jego wystąpienia lub obszaru oddziaływania, w szczególności dla strefy pożarowej lub strefy dymowej, uwzględniający przede wszystkim:

- sposób funkcjonowania urządzeń przeciwpożarowych, innych technicznych środków zabezpieczenia przeciwpożarowego, urządzeń użytkowych lub technologicznych, oraz ich współdziałanie i oddziaływanie na siebie,
- rozwiązania organizacyjne niezbędne do właściwego funkcjonowania projektowanych zabezpieczeń.

Możliwe przyczyny pożaru:

strefa ZL III:

- zaproszenie ognia przez osoby przebywające w obiekcie (pracowników, personel, gości, itp.),
- wady, uszkodzenia, niewłaściwa eksploatacja instalacji i urządzeń związanych z obiektem,
- umyślne podpalenia.

Możliwy przebieg zdarzeń pożarowych.

Spektrum zabezpieczeń obiektu w odniesieniu do możliwych przyczyn pożarów pozwala na poniższe założenia:

- Pożar powstały w którejkolwiek części budynku wykryty zostanie przez przebywające w nim osoby, co skutkować będzie:
- telefoniczne zaalarmowanie Państwowej Straży Pożarnej,

- Zabezpieczenia bierne i czynne dróg ewakuacyjnych umożliwią bezpieczną ewakuację w czasie dużo dłuższym od wymaganego w przedmiotowym budynku, a ochrona przed oddziaływaniem cieplnym oraz zapewnienie warunków występowania niewielkiej ilości dymu i niskim stężeniu toksycznych związków powstałych w wyniku spalania i rozkładu termicznego, zapewnia dobre warunki dla ekip ratowniczych.

5.13. Wyposażenie w gaśnice:

Analizowany budynek należy wyposażyć w gaśnice przenośne proszkowe ABC (4 lub 6 kg środka gaśniczego) w ilości 2 kg lub 3 dm³ środka gaśniczego na każde 100 m² powierzchni strefy pożarowej.

Maksymalna odległość z każdego miejsca w obiekcie, w którym może przebywać człowiek, do najbliższej gaśnicy nie może przekraczać 30 m, a szerokość dojścia do nich nie powinna być mniejsza niż 1 m.

5.14. Informacje o przygotowaniu obiektu budowlanego i terenu do prowadzenia działań ratowniczo-gaśniczych

a w szczególności informacje o drogach pożarowych, zaopatrzeniu w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru oraz o sprzęcie służącym do tych działań

5.14.1. Drogi pożarowe

Droga pożarowa dla przedmiotowego budynku nie jest wymagana.

5.14.2. Zaopatrzenie wodne do zewnętrznego gaszenia pożaru

Wymaganą ilość wody do zewnętrznego gaszenia pożaru zapewni hydrant usytuowany w normatywnej odległości od budynku.

5.14.3. Inne

Wszystkie projekty wykonawcze urządzeń przeciwpożarowych należy uzgodnić z rzeczoznawcą ds. zabezpieczeń przeciwpożarowych.

Materiały, elementy budynku, instalacje, systemy i urządzenia przeciwpożarowe zastosowane w obiekcie muszą posiadać prawem przewidziane dopuszczenia, adekwatnie do wymaganych cech i właściwości pożarowych.

Podawane wymiary należy rozumieć jako wymiar w świetle.

Wszystkie zamknięcia przeciwpożarowe i drzwi dymoszczelne należy wyposażyć w samozamykacze.

Należy wykonać wszystkie rozwiązania zaakceptowane postanowieniem Zachodniopomorskiego Komendanta Wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej znak WZ.5595.200.2016 z dnia 3 listopada 2016 r.

Przed przystąpieniem do użytkowania budynku należy opracować instrukcję bezpieczeństwa pożarowego, wyposażyć budynek w gaśnice oraz oznakować drogi ewakuacyjne, miejsca usytuowania urządzeń przeciwpożarowych i gaśnic.

6. Obszar oddziaływania.

Obszar oddziaływania projektowanych obiektów budowlanych, o których mowa w art.28 ust 2 ustawy Prawo Budowlane mieści się w granicach działki Inwestora. Rozbudowywany budynek nie spowoduje zagrożenia dla środowiska, higieny i zdrowia jego użytkowników i najbliższego otoczenia oraz nie spowoduje ponadnormatywnego zacielenia działek sąsiednich. Inwestycja nie zalicza się do przedsięwzięć mogących pogorszyć stan środowiska w rozumieniu przepisów Rozporządzenia Rady Ministrów z dn.09.11.2004 (Dz.U.Nr 257 poz.2573).

Określenie obszaru oddziaływania dokonano w oparciu o przepisy :

- Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- Decyzja nr 164/2016 o Warunkach Zabudowy z dn.26.04.2016 r.
- Rozporządzenie w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy.

7. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy
wg Uchwały nr XII/270/11 Rady Miasta Szczecin z dnia 24 października 2011 r. w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Międzyodrze Wyspa Grodzka – Łasztownia 2” w Szczecinie

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne dla obszaru planu

6. Komunikacja:

3) Realizację każdego nowego obiektu budowlanego oraz rozbudowę, przebudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania obiektu istniejącego, warunkuje się zapewnieniem na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, nie mniejszej niż ta, która wynika z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych realizacją przedsięwzięcia; Do obliczania zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych przyjmuje się następujące wskaźniki liczby miejsc postojowych:

a) dla terenów elementarnych S.M.8020.UK, S.M.8022.UK, **S.M.8023.U**, S.M.8024.MC, S.M.8025.MC, S.M.8027.UK, S.M.8034.MC, S.M.8035.MC, S.M.8036.UA,U, S.M.8037.MC, S.M.8038.UC,MC, S.M.8045.UO, S.M.8046.MC, S.M.8072.KPP,U:

Lp.	Obiekt lub teren	Jednostka obliczeniowa	Wskaźnik liczby miejsc postojowych
6.	Biura, urzędy, poczty, banki	100 m ² pow. użytkowej *	2

* do powierzchni użytkowej, w przypadku obliczeń zapotrzebowania miejsc postojowych, nie zalicza się: powierzchni garaży i urządzeń technicznych, magazynów, archiwów, itp.

Na istniejącym (utwardzonym) terenie przy budynku biurowym projektuje się parking na 14 m.p. w tym 1 dla osób niepełnosprawnych. Powierzchnia użytkowa przebudowywanego obiektu wynosi ok. 345 m² - **WARUNEK SPEŁNIONY.**

4) Realizację nowego obiektu budowlanego oraz rozbudowę, przebudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania obiektu istniejącego, warunkuje się zapewnieniem na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla rowerów, nie mniejszej niż ta, która wynika z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych realizacją przedsięwzięcia.

5) Do obliczania zapotrzebowania na miejsca postojowe dla rowerów przyjmuje się następujące wskaźniki liczby miejsc postojowych:

L.p.	Obiekt lub teren	Jednostka obliczeniowa	Wskaźnik liczby miejsc postojowych
6.	Biura, urzędy, poczty, banki	100 m ² pow. użytkowej *	nie mniej niż 1

* do powierzchni użytkowej, w przypadku obliczeń zapotrzebowania miejsc postojowych, nie zalicza się: powierzchni garaży i urządzeń technicznych, magazynów, archiwów, itp.

6) W przypadku, gdy wynik obliczeń liczby miejsc postojowych nie jest liczbą całkowitą, to wynik zaokrągla się, pomijając końcówki wyniku obliczeń niższe lub równe 0,5, zaś końcówki wyższe od 0,5, zaokrągla się w górę do liczby całkowitej.

Na projektowanym parkingu umiejscawia się zintegrowaną ze śmietnikiem osłonę rowerową na ok. 16 rowerów. Powierzchnia użytkowa przebudowywanego budynku biurowego wynosi ok. 345 m²

- WARUNEK SPEŁNIONY.

§ 29. Teren elementarny S.M.8023.U (Łasztownia) powierzchnia 0.37 ha

1. przeznaczenie terenu

- 1) usługi kultury, w tym wystawiennicze, wyspecjalizowane obiekty kulturalno – edukacyjne, upowszechniania kultury, obiekty nauki i szkolnictwa wyższego, studia i pracownie artystyczne, **usługi wystawienniczo – targowe, rozrywki,**
- 2) usługi towarzyszące: turystyczne, hotelarstwa, pobytu kwalifikowanego (klubowego), ośrodki pielęgnacyjne, rehabilitacji, odnowy biologicznej, gastronomii, handlu, **bussinesu,**
- 3) w nowej zabudowie zblokowane: stacja transformatorowa 15/0,4 kV zasilana linią kablową 15 kV, przepompownia ścieków sanitarnych, zespół sanitarny ogólnodostępny, osłona śmietnikowa,
- 4) wyklucza się: usługi produkcyjne, produkcję i składowanie,
- 5) sezonowe usługi: wystawienniczo – turystyczne, gastronomii, handlu, **organizacja imprez publicznych o charakterze kulturalno – rozrywkowym,**
- 6) do czasu realizacji ustaleń planu, dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe związane z sezonowymi imprezami plenerowymi, oraz dopuszcza się obecne zagospodarowanie terenu i sposób użytkowania, z możliwością prowadzenia prac remontowych;

Przebudowywany budynek będzie użytkowany przez Żeglugę Szczecińską Sp. z o.o. jako obiekt biurowy - budynek użyteczności publicznej - przeznaczony dla pracowników obsługujących nadbrzeże, jednostki pływające i imprezy organizowane na nabrzeżach

- WARUNKI SPEŁNIONE.

2. kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu

- 1) utrzymanie i adaptacja zabudowy zabytkowej,
- 2) powierzchnia nowej zabudowy do 5 % powierzchni terenu,
- 3) wysokość nowej zabudowy do okapu (gzymsu koronującego) frontowego, do 6,0 m n.p.t.,
- 4) dach nowej zabudowy płaski z szerokim okapem, o wysięgu min. 80 cm,
- 5) zabudowa wolno stojąca,
- 6) wykończenie elewacji nowej zabudowy z cegły licowej,

Nie projektuje się nowej zabudowy

- NIE DOTYCZY.

7) dla zabytku przy ul. Wendy, oznaczonym na rysunku planu symbolem E, obowiązuje:

- a) zachowanie bryły budynku, zakaz nadbudowy,
- b) utrzymanie kompozycji elewacji,
- c) zachowanie liczby, rozmieszczenia i kształtu wykrojów otworów okiennych, utrzymanie/ odtworzenie oryginalnej stolarki okiennej o podziale symetrycznym ze szczeblinkami,
- d) zakaz ocieplenia elewacji od zewnątrz – utrzymanie wykończenia elewacji z cegły licowej,

Nie zmienia się elewacji zewnętrznej budynku - odtworzenie istniejącego okna w elewacji bocznej jest odtworzeniem stanu pierwotnego (przeciwległa elewacja jest też trójdzielna).

Nie rozbudowuje się istniejącego budynku. Budynek ociepla się od wewnątrz. Zachowuje się oryginalne podziały okien i drzwi zewnętrznych

- WARUNKI SPEŁNIONE.

- 8) urządzenia techniczne, stacje transformatorowe, przepompownie, wentylatornie, itp. oraz pomieszczenia do gromadzenia odpadów wyłącznie wbudowane,

Nie ma możliwości w istniejącym budynku zaprojektowania śmietnika wbudowanego.

Projektuje się śmietnik w lekkiej zabudowie zintegrowany z wiatą rowerową, odizolowany obudową i zadaszony
- **WARUNEK SPEŁNIONY.**

9) obowiązuje budowa oświetlenia ekspozycyjnego zabudowy,

Projektuje się oświetlenie ekspozycyjne - patrz: INSTALACJE ELEKTRYCZNE TOM.IV
- **WARUNKI SPEŁNIONE.**

10) zakaz wygradzania własności – teren o dostępie ogólnym, likwidacja istniejącego muru i ogrodzeń,

11) utrzymanie i kontynuacja nawierzchni kamiennej,

12) pomiędzy zabudową podwójny szpaler drzew zieleni średniowysoka, wg orientacyjnego schematu obsadzeń przedstawionego na rysunku planu, obowiązuje jednorodny gatunek i odmiana,

Przy granicy działki z ulicą Wendy pozostawia się 2,5 m pas zieleni izolacyjnej
- **WARUNEK SPEŁNIONY.**

13) obowiązuje likwidacja napowietrznych instalacji technologicznych
- **NIE DOTYCZY.**

3. zasady parcelacji

1) dopuszcza się podział terenu na działki przynależne zabudowie istniejącej, o powierzchni minimum 1000 m²,

2) granice podziału prostopadłe do osi ulic;

- **NIE DOTYCZY.**

4. ochrona środowiska i przyrody

1) teren w granicach portu morskiego,

2) powierzchnia terenu biologicznie czynna min. 20 % powierzchni terenu;

Teren biologicznie czynny na terenie działki wynosi 20,46 %
- **WARUNEK SPEŁNIONY.**

5. ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków

1) teren w granicach zabytkowego zespołu dawnej rzeźni miejskiej przy ul. T.A. Wendy 1, 3, wpisanego do rejestru zabytków; w rejestrze zabytków, na terenie elementarnym występują:

b) budynek mieszkalny (budynek nr 8 na rysunku planu),

c) stajnia (nr 9),

d) budynek gospodarczy (nr 10),

e) nawierzchnie brukowe,

- **NIE DOTYCZY.**

2) **ochrona zabytku przy ul. Wendy, oznaczonego na rysunku planu symbolem E, ujętego w ewidencji konserwatorskiej,**

3) teren objęty strefą „A” ochrony konserwatorskiej,

4) teren objęty strefą „E” ochrony ekspozycji,

5) teren objęty strefą „W III” ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych;

- **NIE DOTYCZY.**

6. komunikacja

1) obsługa z terenu S.M.8033.KD.L i/lub S.M.8030.KPJ,

2) ilość miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 6,

3) wzdłuż terenu elementarnego dopuszcza się umieszczenie w zatokach parkingowych w terenie S.M.8033.KD.L do 25 % wymaganej ilości miejsc postojowych,

- 4) lokalizacja wymaganej – z zastrzeżeniem pkt 3 ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych w granicach terenu S.M.8021.KS i/lub S.M.8039.KS;

7. infrastruktura techniczna

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: S.M.8033.KD.L, S.M.8030.KPJ,
- 2) istniejąca sieć elektroenergetyczna oraz kanalizacja sanitarna i rurociąg tłoczny ścieków sanitarnych z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy sieci i rurociągu w nowej lokalizacji,
- 3) istniejąca przepompownia ścieków sanitarnych – do przebudowy i rozbudowy,
- 4) projektowana stacja transformatorowa 15/0,4 kV zasilana linią kablową 15 kV zblokowana z przepompownią ścieków sanitarnych,
- 5) **projektowana studnia awaryjna,**
- 6) dopuszcza się lokalizację przepompowni ścieków sanitarnych.

W miejscu projektowanej studni awaryjnej nie projektuje się zabudowy.

Teren ten, obecnie pokryty sześciokątną kostką brukową jedynie się porządkuje z przeznaczeniem na miejsca parkingowe dla pracowników obiektu, lub obsługę terenu nabrzeża przy imprezach masowych np. zaprojektowano możliwość podłączenia kontenerów sanitarnych.

Przy budowie projektowanej studni awaryjnej nie będzie w tym miejscu kolizji

- WARUNEK SPEŁNIONY.

8. Zestawienie pomieszczeń i powierzchni parteru budynku.

Zestawienie pomieszczeń - Stan projektowany				
Kondygnacja	Nr	Nazwa pomieszczenia	Powierzchnia	Pow. użytkowa powyżej 190 cm
Piwnica				
	-1.01	Kl.sch.	6,1	6,1
	-1.02	Pom.gosp.	2,67	1,92
	-1.03	Serwerownia	13,25	13,25
	-1.04	Pom.socjalne	15,52	15,52
	-1.05	Przedsionek	1,77	1,77
	-1.06	WC	1,6	1,6
	-1.07	Pom.piwnic	32	0
	-1.08	Pom.piwnic	15,57	0
	-1.09	Pom.piwnic	18,37	0
	-1.10	Wentylatornia	12,24	12,24
			119,09 m²	52,40 m²
Parter				
	0.01	Klatka schodowa	13,77	13,77
	0.02	Sala konferencyjna	22,5	22,5
	0.03	Dział org. i promocji imprez	48,6	48,6
	0.04	Z-ca Dyr. ds.org. impr.	10,22	10,22
	0.05	Grafik komputer.	7,66	7,66
	0.06	Tech. obsługa imprez	12,22	12,22
	0.07	Dział sprzedaży	14,11	14,11
			129,08 m²	129,08 m²
Piętro				
	1.01	Klatka schodowa	15,14	14,77
	1.02	Komunikacja	2,02	2,02
	1.03	Księgowność i kadry	20,61	20,61
	1.04	Komunikacja	3,29	3,29
	1.05	WC d / dla niepełnosprawnych	4,36	3,17
	1.06	WC m	2,27	1,9
	1.07	Przedsionek	1,65	1,65
	1.08	Sekretariat	24,83	22,01
	1.09	Z-ca Dyr. ds.marketingu	17,54	15,15
	1.10	Gł.księgowy	7,25	7,25
	1.11	Z-ca Dyr. ds.techn.	16,13	13,33
	1.12	Prezes Zarządu	14,19	14,19
			129,28 m²	119,34 m²
Poddasze				
	2.01	Klatka schodowa	12,17	12,17
	2.02	Pom.biurowe	24,91	19,67
	2.03	Pokój spotkań	16,1	11,83
			53,18 m²	43,67 m²
			430,63 m²	344,49 m²

9. Kolorystyka

- Ściany zewnętrzne istniejące: cegła klinkierowa istniejąca, płyty cokołowe istniejące.
- Dach - dachówka Essówka w kolorze terakoty.
- Opierzenia, rynny, rury spustowe: blacha tytanowo - cynkowa w kolorze ciemnoszarym (postarzana fabrycznie).
- Ściany i dach lukarn, opierzenie czerpni ponad dachem - blacha tytanowo - cynkowa na rąbek stojący (postarzana fabrycznie).
- Okna zewnętrzne - białe RAL 9003 lub biel złamana szarością RAL 7035.
- Drzwi zewnętrzne, widoczne krokwie i elementy drewniane - w kolorze brunatnoszarym RAL 7006.
- Drzwi i okna wewnętrzne - wg projektu wnętrz stanowiącego osobne opracowanie.

Z uwagi na rozbieżności w kolorystyce RAL należy przedstawić próbki kolorów wybranych produktów projektantom do akceptacji.

10. Uwagi końcowe.

Każdy produkt i wyrób budowlany stosowany w budownictwie musi posiadać dokumenty potwierdzające jego dopuszczenie do obrotu handlowego.

Po dokonaniu certyfikacji wyrobu budowlanego producent udostępnia deklarację zgodności wyrobu z dokumentem odniesienia, czyli normami, przepisami, normą zharmonizowaną (oznakowanie CE) lub Aprobata Techniczną (oznakowanie B), która stanowi zobowiązanie producenta, że wyrób wykonano zgodnie z udzieloną aprobatą, czyli co najmniej z jakością i parametrami użytkowymi określonymi w tym dokumencie.

W projekcie niekiedy przyjęto konkretne wyroby na które wykonawca może stosować wyroby zamienne pod warunkiem że ich parametry techniczne i użytkowe nie będą gorsze od przyjętych.

Do każdego wyrobu powinna być dołączona szczegółowa informacja techniczna zawierająca dane dotyczące parametrów jakościowych i użytkowych materiału lub urządzenia, potwierdzająca dotrzymanie zadeklarowanych parametrów i właściwości.

W przypadku np. systemów ociepleń, czyli w przypadku stosowania zestawu wyrobów objętego jednym dokumentem odniesienia, montaż zestawu jest dopuszczalny tylko w kompletnym zestawie potwierdzonym przez dostawcę odpowiednim kompletem dokumentów dopuszczających do obrotu dla całego zestawu, a nie dla pojedynczych komponentów zestawu.

Podobne zasady obowiązują w przypadku urządzeń technicznych i instalacji. Prace budowlane należy wykonywać zgodnie ze sztuką budowlaną, obowiązującymi przepisami i normami oraz wg rozwiązań systemowych.

Materiały i urządzenia użyte do budowy powinny posiadać odpowiednie atesty i świadectwa dopuszczające je do użytku w naszym kraju.

Wszystkie wymiary należy sprawdzać na miejscu budowy.

W przypadku zauważenia przez wykonawcę wystąpienia niezgodności koordynacyjnej międzybranżowej należy się skontaktować z Projektantem prowadzącym.

Zmiany zasadnicze wprowadzone w dokumentację projektową wymagają zgody projektanta.

Parametry cieplne elementów przyjmować nie mniejsze niż w „Audycie energetycznym”. Parametry tłumienia akustycznego dla okien i drzwi przeszklonych przyjmować min. 30 dB dla szyby i 40 dB dla części pełnej (wg PN-B-02151-3-1999 dla poziomu dźwięku 66/70 db).

Klamki okien i drzwi metalowe, okucia ukryte, drzwi z przylgami gwarantującymi tłumienie akustyczne.

Opracowanie: arch. Lidia Trzebiatowska
arch. Bohdan Bay