



Projekt zagospodarowania ternu

Stan istniejący

Istniejąca działka jest obecnie niezabudowana, zbliżona kształtem do kwadratu o boku 60m i przylega jednym z boków do ulicy Oficerskiej. Działka wykorzystywana jest na otwarty parking wielostanowiskowy dla samochodów osobowych. Z ulicy oficerskiej na działkę wykonany jest zjazd.

W centralnej części działki rośnie drzewo, dodatkowo kilka mniejszych drzew rośnie w północno- wschodnim narożniku działki. Działka jest płaska.

Dla potrzeb opracowania przyjęto następujące założenia projektowe:

- Wykorzystanie istniejącego zjazdu ulicy Oficerskiej na działkę w celu ograniczenia formalności (pozyskanie zgody na zjazd w innym miejscu) i ograniczenia nakładów finansowych Inwestora (wykonanie nowego zjazdu i strata nakładów poniesionych na wykonanie obecnego),
- Wykorzystanie możliwie największej części istniejącego parkingu na potrzeby funkcjonowania nowoprojektowanego budynku- ograniczenie nakładów finansowych Inwestora,
- Drzewo w centralnej części działki do usunięcia,
- Zminimalizowanie powierzchni manewrowej dla wozów asenizacyjnych przy jednoczesnym zapewnieniu komfortu i ergonomii rozwiązań projektowych

Układ komunikacyjny

W projekcie wykorzystano istniejący zjazd z ulicy Oficerskiej. Zjazd będzie użytkowany zarówno przez pracowników i interesantów budynku korzystających z parkingu terenowego (14 miejsc, w tym jedno miejsce dla osoby niepełnosprawnej) jak i przez ekipy terenowe i wozy specjalistyczne. Strefa komunikacji kołowej została podzielona na dwie części. Szlaban oddziela strefę dla samochodów osobowych od placu manewrowego z tyłu budynku, który będzie dostępny tylko dla uprzywilejowanych pojazdów. Kontrola ruchu pojazdów będzie możliwa przez okno znajdujące się w pomieszczeniu dyspozytorni znajdującej się na styku części biurowej i garażowo- magazynowej. Ciągi jezdne proponujemy wykonać z trudnościeralnej, impregnowanej nawierzchni betonowej ze spadkami do korytek odwodnienia.

Komunikacja piesza została ograniczona do chodnika od ulicy Oficerskiej i chodnika do części socjalnej w północnej części budynku. W niedalekim sąsiedztwie wejścia na teren inwestycji przewiduje się stojak na rowery i wiatę śmietnikową. Ciągi piesze będą wydzielone z ciągów jezdnych i wykonane z tego samego materiału.

Odprowadzenie wód deszczowych

Istnieją dwie możliwości odprowadzenia wód deszczowych z terenu inwestycji:

- do rowów melioracyjnych.
- do skrzynek rozsączających

W obydwu przypadkach konieczne będzie wykonanie separatora substancji ropopochodnych (w studzience pod placem manewrowym) i pozyskanie operatu wodnoprawnego.

Budynek

Projektowany budynek to jednobryłowy, nowoczesny obiekt wpisujący się skalą w miejsce i sąsiednią zabudowę. Funkcjonalnie i technologicznie został podzielony na dwie części: biurowo- socjalną i garażowo- magazynową.

Część biurowo- socjalna

Do części biurowo- socjalnej budynku prowadzą dwa wejścia. Pierwsze, od strony ulicy Oficerskiej, zostało zaprojektowane na potrzeby części biurowej budynku. Przez podcień można dostać się do biur na parterze budynku, do części socjalnej dla pracowników terenowych i do klatki schodowej, która prowadzi na piętro. Druga część kondygnacji parterowej wyposażona została w oddzielne wejście. Prowadzi ono do strefy higieniczno- sanitarnej z zapleczem dla 40 pracowników terenowych. Każdy blok higieniczno- sanitarny został podzielony na damski i męski.

W każdym znajduje się szatnia czysta, blok łazienkowy z natryskami i wc oraz szatnia brudna. Blisko szatni brudnych znajduje się bezpośrednie wejście do hali garażowej. Przy drugim wejściu do budynku znajduje się dyspozytornia wyposażona w okna i drzwi do części socjalnej i do hali garażowej. Okno na wjazd na plac manewrowy i szlaban zapewnia pracownikowi dyspozytorni kontrolę ruchu pojazdów. Z części socjalnej można wejść do ogólnie- dostępnej kuchni.

Piętro budynku zostało w całości przeznaczone na potrzeby biurowe. Na tym piętrze istnieje możliwość wydzielenia dwóch niezależnych biur.

Jako pomieszczenia uzupełniające biur zaprojektowano toalety, pomieszczenie socjalne (dla obydwu części biurowych), archiwum, serwerownię i dużą, doświetloną salę konferencyjną z zapleczem. Wszystkie kondygnacje projektowanego budynku będą dostępne dla osób niepełnosprawnych.

W celu zmniejszenia kosztów realizacji inwestycji nie przewiduje się podpiwniczenia budynku. Pomieszczenie kotłowni przewidziano w północnej części obiektu. Będzie dostępne z zewnątrz przez oddzielne drzwi. Zakładamy kotłownię o mocy większej niż 60kW.

Wszystkie pomieszczenia biurowe mają wysokość minimum 300cm w świetle i są wyposażone w wysokie, uchylne okna zapewniające odpowiednią do komfortowej pracy ilość światła dziennego.

Część garażowo- magazynowa

Druga część budynku została wyposażona w trzy bramy z drzwiami prowadzące do hali garażowej i jedną do części magazynowej. Bramy będą miały szerokość minimum 350 cm i wysokość nie mniejszą niż 400 cm. W części garażowej swobodnie mieszczą się 4 stanowiska (350x800cm) dla wozów asenizacyjnych i koparek i jedno (350x1200cm) dla wozu specjalistycznego. Dodatkowo z garażu wydzielono jako oddzielne pomieszczenie warsztat.

Część magazynowa dostępna przez zewnętrzną bramę będzie połączona dwuskrzydłowymi drzwiami z garażem. Istnieje możliwość wykonania antresoli w magazynie w celu zwiększenia powierzchni składowania

Zarówno część garażowa jak i magazynowa mają minimalną wysokość 400 cm (do spodu kratownicy). Pomiedzy przeszłami konstrukcji wysokość w świetle będzie wyższa.

Z części warsztatowej zaprojektowano schody (w części ażurowe z kraty pomostowej) prowadzące bezpośrednio do biur na piętrze.

Rozwiązania konstrukcyjne i materiałowe

Pod względem konstrukcyjnym budynek został podzielony na dwie części.

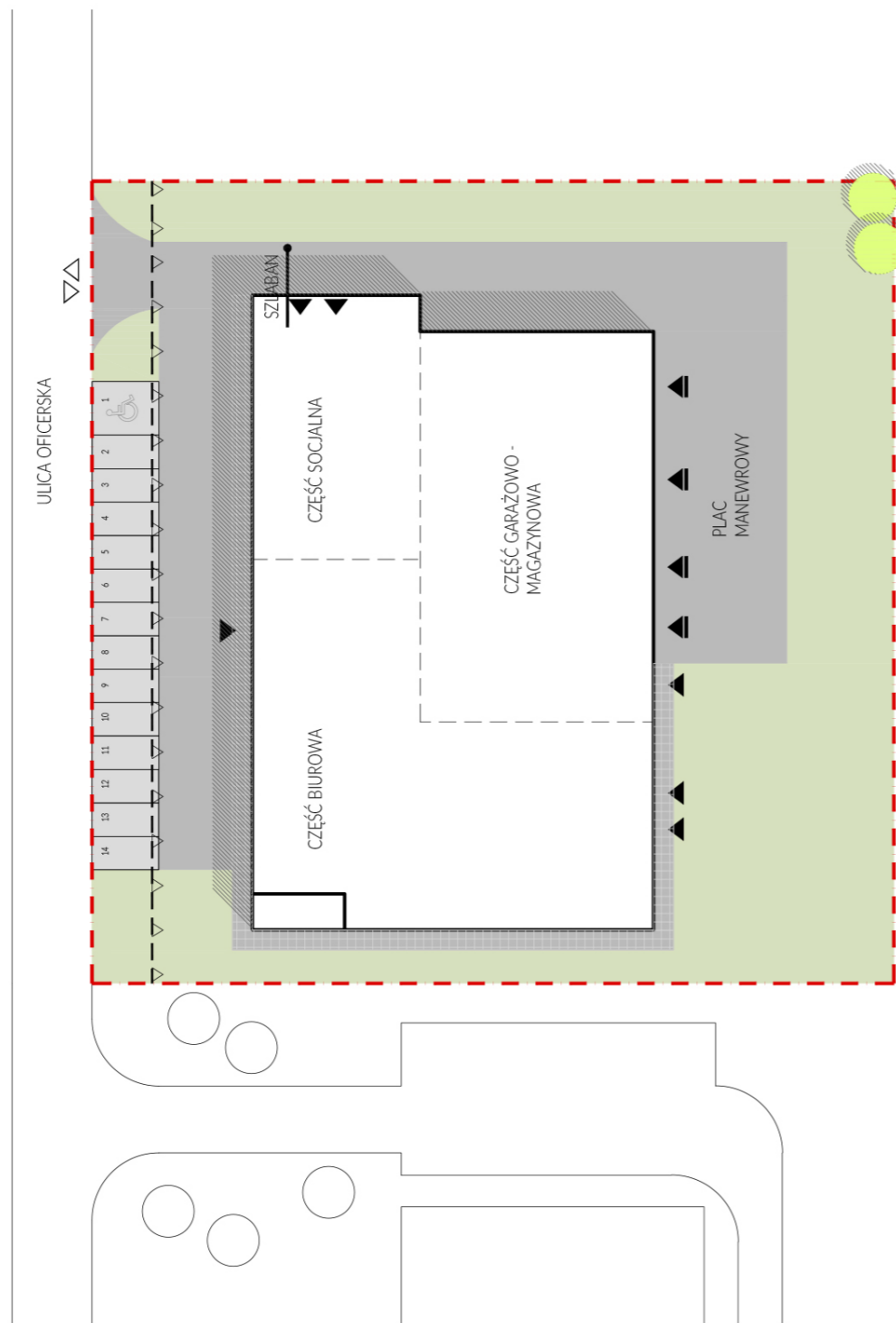
- Część biurowo- socjalna zaprojektowano w konstrukcji murowo- żelbetowej ze stropami monolitycznymi. Główną konstrukcję stanowią ściany murowane wzmocnione trzpieniami żelbetowymi oparte na ławie fundamentowej. Ściany murowane grubości 24cm z cegły Silikatowej klasy 20 na zaprawie klasy M10. Stateczność budynku zapewniona jest przez trzon z klaki schodowej i windy wykonany ze ścian żelbetowych wylewanych na budowie.
- Część garażowo- magazynowa to czteronawowa hala, której stateczność zapewniają prefabrykowane słupy żelbetowe utwierdzone w fundamentach. Dodatkowo przewiduje się mniejsze, żelbetowe słupy wiatrowe. Główny układ konstrukcyjny dachu stanowią belki stalowe oparte na słupach żelbetowych.
- Budynek biurowy zostanie wykończony eleganckimi, szarymi płytami w technologii wentylowanej na stelażu systemowym np. Equitone, lub tynkiem. W części garażowo- warsztatowej pomiędzy belkami w układzie poziomym zastosowano kasety stalowe walcowane o grubości 12 cm z blach 2mm. Kasety wypełnione będą płytami z wełny mineralnej z welonem szklanym Wykończenie elewacji stanowi blacha falista ocynkowana w kolorze grafitowym.
- Obróbki blacharskie i ślusarka okienna zostały zaprojektowane w tym samym, ciemnym i eleganckim kolorze.
- **Rozwiązania instalacji sanitarnych**

Instalacja centralnego ogrzewania zasilac będzie grzejniki znajdujące się w części socjalno- biurowej. Zasilanie centralnego ogrzewania z projektowanej kotłowni. Istnieje możliwość wykonania nagrzewnic w części garażowej budynku. W części biurowo- socjalnej przewiduje się wentylację nawiewno wyciągową, oddzielną dla bloku higieniczno- sanitarnego. Przewiduje się instalację wywiewną usuwającą spaliny i zużyte powietrze z hali garażowej i magazynu. Proponujemy zastosowanie destryfikatorów podsufitowych.

Budynek będzie wyposażony w gaz oraz instalację wod- kan. Istnieje możliwość montażu klimatyzacji z centralą na dachu, ukrytą za wysoką atyką części biurowej. W tej samej przestrzeni istnieje możliwość wykonania ogniw fotowoltaicznych w celu zmniejszenia kosztów eksploatacji budynku. Ogniwa nie będą widoczne od strony ulicy.

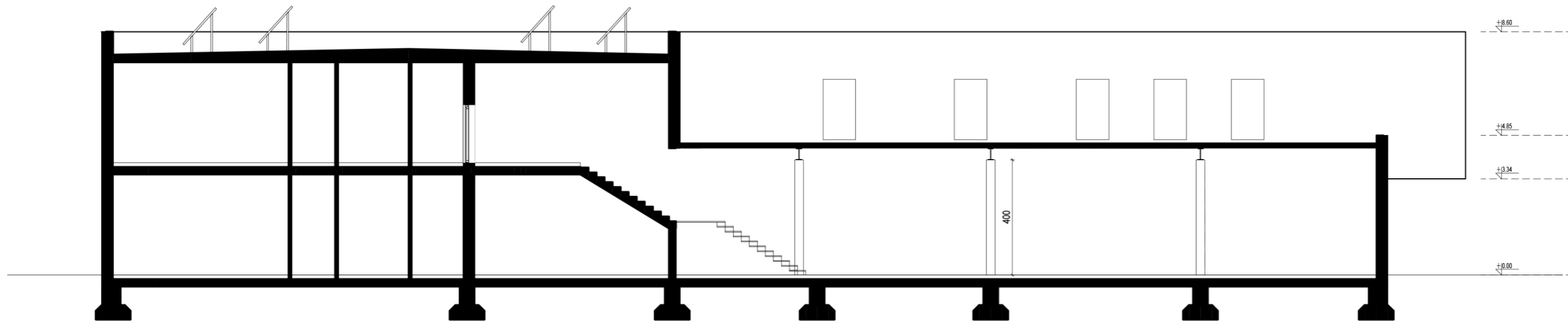
- Proponowane rozwiązania są w zgodzie z obowiązującym miejscowym Planem Zagospodarowania Przesztrznego a także rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie po zmianach ze stycznia 2018 roku.

CZĘŚĆ SOCJALNA			SUMA	555,21
DYSPOZYTORNIA	12,76		CZĘŚĆ BIUROWA - PIĘTRO	
KOTŁOWNIA	12,77		KLATKA SCHODOWA	31,43
SZTANIA CZYSTA	11,98		RECEPCJA	24,42
ŁAŻNIA	8,63		TOALETA	5,22
KORYTARZ	5,65		TOALETA	4,44
TOALETA	4,89		POM. SOCJALNE	15,15
SZATNIA BRUDNA	11,93		POM. BIUROWE	19,05
SZTANIA CZYSTA	11,98		POM. BIUROWE	12,66
ŁAŻNIA	8,63		POM. BIUROWE	12,67
KORYTARZ	5,65		POM. BIUROWE	28,28
TOALETA	4,89		POM. BIUROWE	28,28
SZATNIA BRUDNA	11,93		POM. BIUROWE	12,66
SALA KONFERENCYJNA	35,84		POM. BIUROWE	12,66
KUCHNIA	16,17		POM. BIUROWE	12,66
TOALETA	4,72		POM. BIUROWE	12,66
TOALETA	4,83		POM. BIUROWE	12,66
KORYTARZ	36,42		POM. BIUROWE	13,87
KLATKA SCHODOWA	31,43		POM. BIUROWE	13,86
WIATROŁAP	14,17		POM. BIUROWE	12,67
	SUMA	255,27	POM. BIUROWE	12,67
CZĘŚĆ BIUROWA			POM. BIUROWE	12,67
RECEPCJA	17,60		POM. BIUROWE	28,28
MAGAZYN	34,74		POM. BIUROWE	18,75
KASA	12,67		POM. BIUROWE	15,74
POM. BIUROWE	12,67		POM. BIUROWE	32,21
POM. BIUROWE	12,67		POM. BIUROWE	15,74
POM. BIUROWE	12,67		POM. BIUROWE	17,69
SALA KONFERENCYJNA	28,28		POM. BIUROWE	45,47
POM. BIUROWE	18,74		POM. BIUROWE	13,93
POM. BIUROWE	15,47		POM. BIUROWE	13,93
POM. BIUROWE	15,47		POM. BIUROWE	29,16
POM. BIUROWE	15,47		SALA KONFERENCYJNA	42,90
POM. BIUROWE	15,47		KL. SCHODOWA	9,40
POM. BIUROWE	15,47		PRZEDSIONEK	4,83
POM. BIUROWE	15,47		ARCHIWUM	21,18
POM. BIUROWE	18,15		SERWEROWNIA	11,30
ŚMIETNIK	15,77		POM. TECHNICZNE	4,24
POM. TECHNICZNE	12,88		POM. SOCJALNE	13,50
TOALETA DAMSKA	9,85		TOALETA	4,91
TOALETA MĘSKA	9,85		TOALETA DAMSKA	9,48
TOALETA	4,77		TOALETA MĘSKA	9,48
POM. SOCJALNE	7,28			
POM. TECHNICZNE	8,01		SUMA	672,76
ARCHIWUM	13,38			
	SUMA	342,80		
CZĘŚĆ GARAŻOWO-MAGAZYNOWA				
GARAŻ	348,93			
MAGAZYN	174,69			
WARSZTAT	31,59			

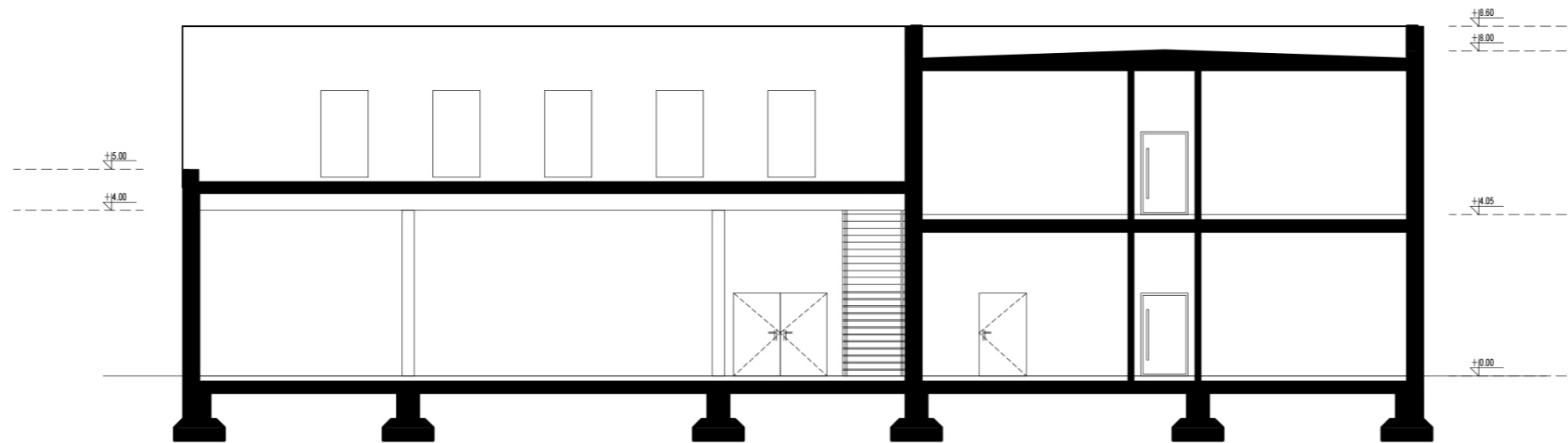




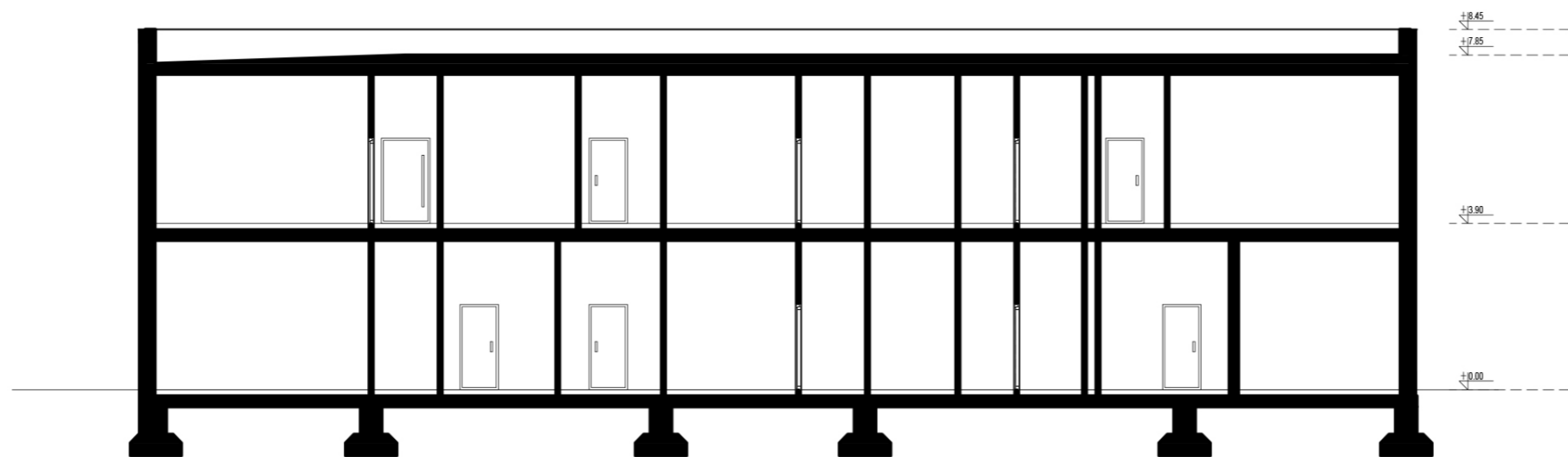




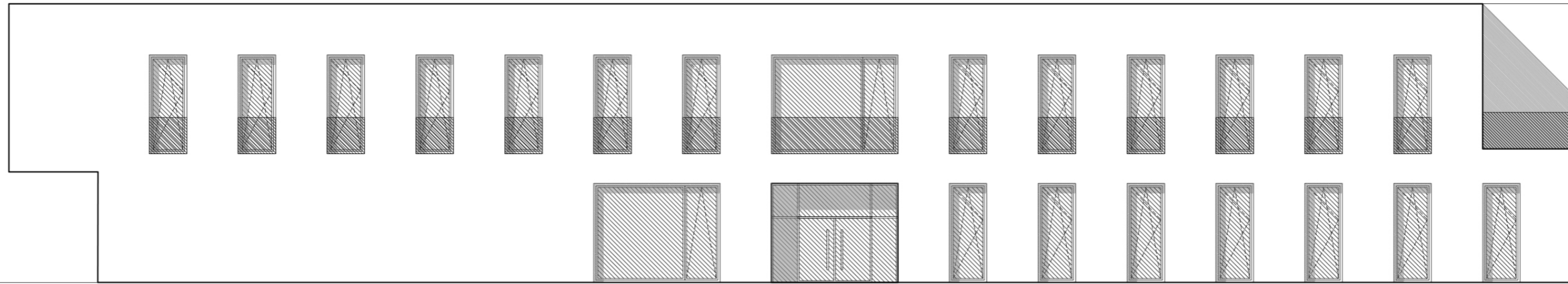
PRZEKRÓJ A-A



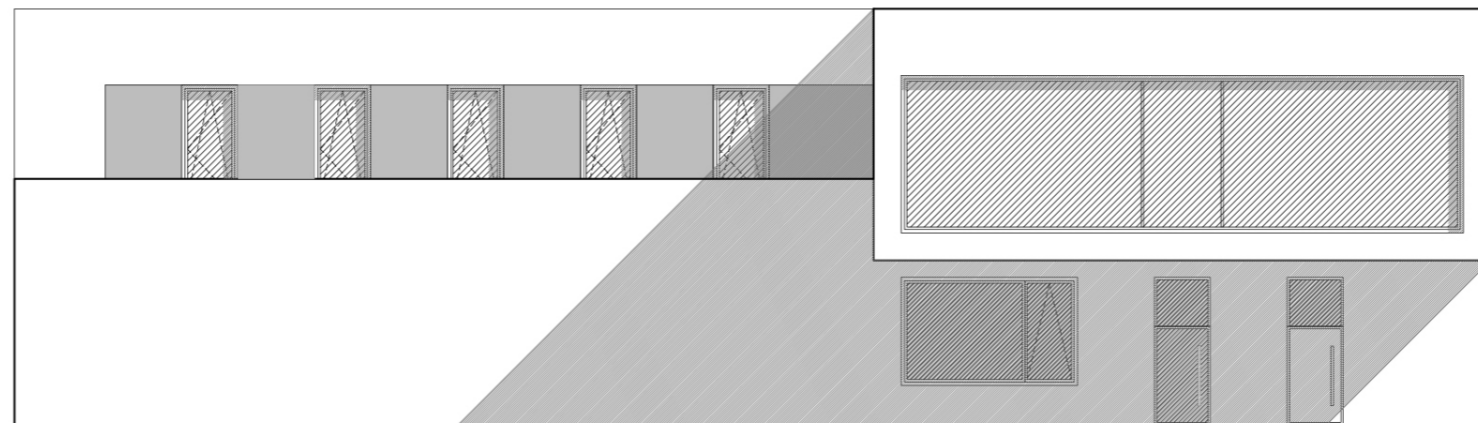
PRZEKRÓJ B-B



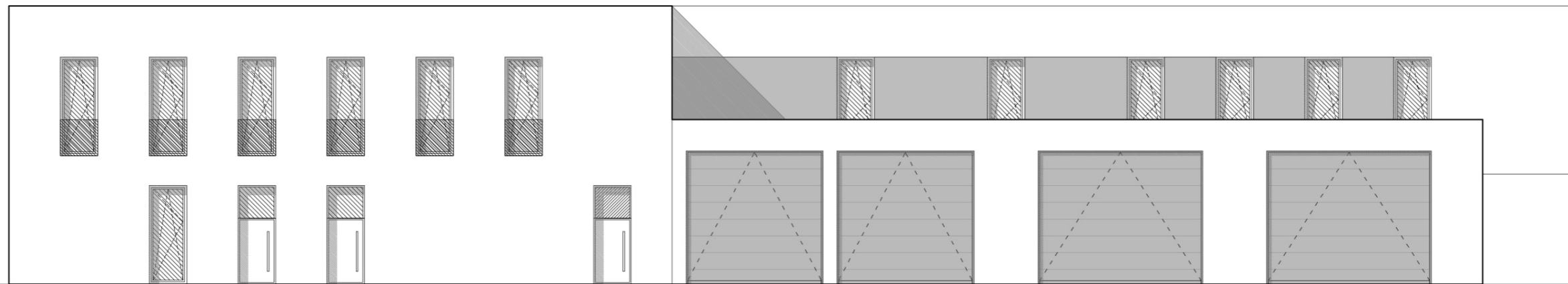
PRZEKRÓJ C-C



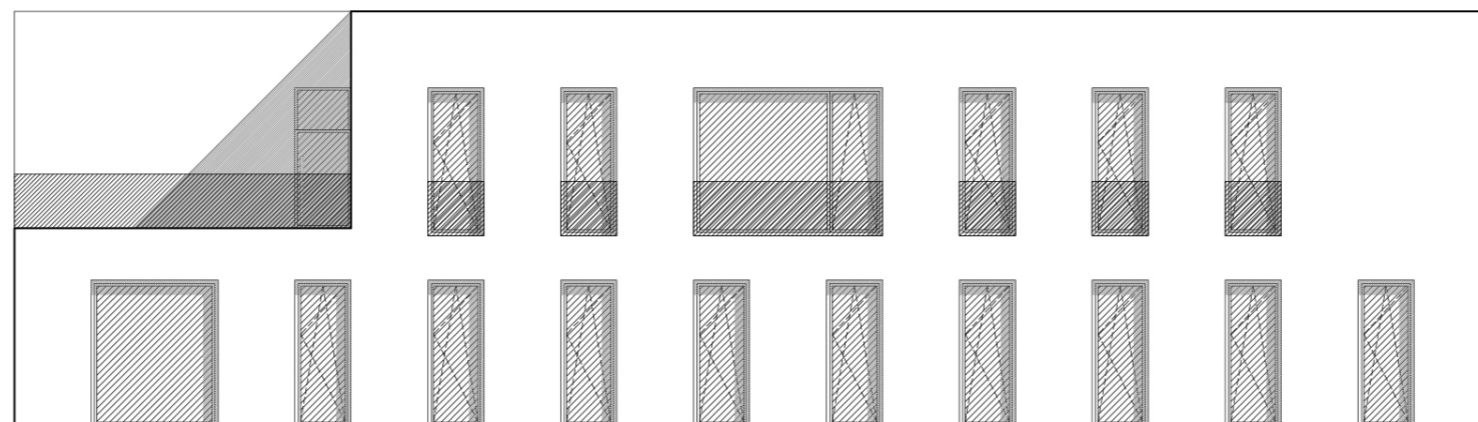
ELEWACJA ZACHODNIA



ELEWACJA PÓLNOCA



ELEWACJA WSCHODNIA



ELEWACJA POŁUDNIOWA

