

OPIS TECHNICZNY

DO PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU REMONTU I ADAPTACJI ISTNIEJĄCYCH BUDYNKÓW PO BYŁYM ZESPOLE SZKÓŁ DRZEWNYCH, NA POTRZEBY OKRĘGOWEJ KOMISJI EGZAMINACYJNEJ W ŁOMŻY PRZY AL. LEGIONÓW 9 W ŁOMŻY – II ETAP INWESTYCJI.

1. DANE OGÓLNE:

Adres inwestycji: Łomża, Al. Legionów 9, działka nr 10937.

Inwestor: Okręgowa Komisja Egzaminacyjna w Łomży.
ul. Nowa 2, 18-400 Łomża.

Jednostka projektowa:

Usługi Projektowe - Lech Żendzian

15-024 Białystok, ul. J.I. Kraszewskiego 21a/10.

Projektant: mgr inż. arch. Lech Żendzian.

2. PODSTAWA OPRACOWANIA:

- Umowa nr 04/2010 z Okręgową Komisją Egzaminacyjną w Łomży z dn. 05.07.2010 r.
- Wytyczne Podlaskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
- Wytyczne projektowe przekazane przez Inwestora.
- Program funkcjonalno – użytkowy uzgodniony z Inwestorem,
- Decyzja nr 262/10 – Pozwolenie na budowę I etapu inwestycji,
- Obowiązujące przepisy ustawy - Prawo budowlane oraz normy PN.

3. PRZEDMIOT INWESTYCJI:

Przedmiotem inwestycji jest wykonanie adaptacji i remontu budynków byłego Zespołu Szkół Drzewnych przy Al. Legionów nr 9 w Łomży na potrzeby Okręgowej Komisji Egzaminacyjnej w Łomży, obejmujących w II etapie zagospodarowanie terenu oraz remont elewacji i dachu budynku głównego oraz gospodarczego (garaży).

Przedmiotem opracowania II etapu jest wykonanie dokumentacji projektowej obejmującej w/w zakres prac.

Przedmiotem opracowania projektu zagospodarowania terenu jest aktualizacja projektu, wykonanego w ramach opracowania I etapu, w którym wskazano zakres prac przewidzianych do realizacji w etapie II.

4. LOKALIZACJA I STAN ISTNIEJĄCY:

Przedmiotowy budynek znajduje się w Łomży przy Al. Legionów 9.

Działka o nr ewidencyjnym 10937, graniczy:

- od strony północno – zachodniej z Aleją Legionów,
- od strony północno – wschodniej z zespołem pawilonów handlowych z parkingami,
- od strony południowo – wschodniej z budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi,
- od strony południowo – zachodniej z parkiem miejskim.

Dostęp do obiektu jest możliwy od północnego zachodu, od strony Alei Legionów i od strony północno – wschodniej, ulicą lokalną, połączoną z Aleją Legionów. Od strony południowo-wschodniej działka graniczy z terenem zabudowanym budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym, a od strony południowo-zachodniej znajduje się Park Miejski.

Działka jest zagospodarowana, podzielona ogrodzeniem na dwie części, z których jedna część nie jest ogrodzona i jest dostępna od strony Alei Legionów. Druga część jest ogrodzona i dostępna poprzez furtkę oraz bramę wjazdową na teren dziedzińca z parkingami od ulicy dojazdowej.

Dojścia i dojazdy do budynku są utwardzone. Do wejścia głównego prowadzi chodnik z kostki betonowej, od strony parkingów się znajduje się utwardzona powierzchnia betonowa.

W części południowo-wschodniej znajduje się murowany budynek gospodarczy garaży, którego remont jest objęty opracowaniem.

Działka jest zadrzewiona i zakrzewiona. Wzdłuż granicy działki oraz wzdłuż chodnika wejścia głównego znajduje się żywopłot.

Od strony dziedzińca, wzdłuż istniejącego parkingu znajduje się szpaler drzew, a ponadto znajdują się liczne drzewa wolno rosnące również w bezpośrednim sąsiedztwie budynku oraz na zieleńcu przed budynkiem.

Ukształtowanie terenu jest zasadniczo płaskie z niewielkim spadkiem w kierunku Al. Legionów. Odprowadzenie wód opadowych z dziedzińca odbywa się powierzchniowo, w kierunku istniejącego wpustu. Pozostałe – powierzchniowo.

5. PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

Obok przewidywanego remontu elewacji i dachu budynku głównego i garaży, planowane w II etapie prace obejmują zmiany w zagospodarowaniu terenu. Będą one polegać m.in. na podniesieniu powierzchni terenu w bezpośrednim sąsiedztwie budynku i przebudowie podestów wejść od strony dziedzińca. Poza tym przewiduje się przebudowę nawierzchni dziedzińca, w sposób umożliwiający utworzenie dodatkowych miejsc postojowych w miejscu likwidowanych murków i dawnych fundamentów oraz utworzeniu placu gospodarczego w miejscu istniejącego ogrodzenia i budynku gospodarczego. Powyższe prace związane są z koniecznością przebudowy części ogrodzenia i wykorzystaniem fragmentu powierzchni działki, dotychczas znajdującego się poza ogrodzeniem.

Na terenie objętym opracowaniem znajdują się elementy zagospodarowania wymagające likwidacji. Należą do nich: znajdujący się w linii ogrodzenia parterowy budynek kwiaciarni z przyległą pergolą i pobliskim kwietnikiem drewnianym, a także nie użytkowany obecnie skład opału wraz z przyległymi fragmentami dawnych fundamentów i trzepakiem stalowym, betonowe kwietniki z siedziskami przy wejściu do budynku oraz maszt stalowy w centralnej części placu.

W II etapie przewiduje się również remont ogrodzenia i wymianę przęseł stalowych z uzupełnieniem odcinka ogrodzenia w miejscu likwidowanej kwiaciarni i planowanym placu gospodarczym. Przebudowie ulegnie brama wjazdowa oraz furtka. Planuje się uzupełnienie istniejących żywopłotów po likwidacji istniejących kwietników oraz obsadzenie krzewami placu gospodarczego. Nie przewiduje się w ramach obecnej inwestycji uzupełniania linii istniejącego żywopłotu z drzew iglastych, po likwidacji kwiaciarni oraz kwietnika. Również naturalne ubytki żywopłotu (na skutek przemarznięcia) od strony parku zostaną uzupełnione w późniejszym etapie.

Pozostałe elementy zagospodarowania terenu nie ulegają zmianie. Nie przewiduje się ingerencji w istniejący układ komunikacyjny, pozostaną również istniejące parkingi oraz obszary zielone.

Sposób zagospodarowania terenu nie ulega zmianie w stosunku do projektu zatwierdzonego w I etapie inwestycji. Wszystkie prace, wskazane wówczas do wykonania w II etapie, zostały ujęte w projekcie zagospodarowania i przeznaczone do realizacji.

6. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA:

Warunki przyłączenia do istniejącej infrastruktury nie ulegają zmianie.

Wodociąg istniejący wA50 – zaopatrzenie w wodę z sieci miejskiej istniejącej.

Kanalizacja sanitarna istniejąca ks200 – podłączenie do istniejącego przyłącza kanalizacyjnego.

Centralne ogrzewanie – podłączenie do miejskiej sieci ciepłej poprzez istniejące przyłącze i węzeł cieplny w budynku.

Zasilanie w energię elektryczną istniejące – z sieci miejskiej istniejącej.

Odprowadzenie wód opadowych – powierzchniowo na teren własnej działki oraz do istniejącego wpustu ulicznego - od strony utwardzonego dziedzińca.

W ramach remontu budynku garaży przewiduje się wymianę kabla zasilającego rozdzielnię główną budynku garaży z budynku głównego, traktowanego jako zewnętrzna instalacja doziemna.

7. BILANS TERENU:

Bilans terenu w granicach opracowania nie zmienia się w stosunku do I etapu.

Powierzchnia zabudowy -	905,50 m ²	22,5 %
Drogi ,chodniki, schody -	1 097,50 m ²	27,3 %
Zieleń	2 018,00 m ²	50,2 %

Razem -	4 021,00 m ²	100 %
---------	-------------------------	-------

BILANS MIEJSC POSTOJOWYCH.

Bilans miejsc postojowych nie zmienia się w stosunku do I etapu.

Parkingi istniejące (I etap realizacji)	– 14 szt.
Garaże istniejące (I etap realizacji)	– 5 szt.
Parkingi projektowane (II etap realizacji)	– 6 szt.
Razem	– 25 szt.

8. WARUNKI OCHRONY PRZECIWPOŻAROWEJ.

Patrz – Projekt architektoniczno – budowlany.

9. ODDZIAŁYWANIE NA ŚRODOWISKO.

Inwestycja nie jest uciążliwa dla środowiska.

Forma obiektu nie została zmieniona i nie koliduje z krajobrazem oraz otaczającą zabudową.

Zieleń istniejąca pozostaje nie naruszona.

Budynek znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej, jest wpisany do rejestru zabytków.

Opracował:
mgr inż. arch.
Lech Żendzian