



EGZEMPLARZ NR 1

Temat:

„Przebudowa i zmiana sposobu użytkowania istniejącego budynku magazynowo- biurowego zlokalizowanego przy ul.Stalmacha 7 w Zabrzu na budynek usługowy CUS" w ramach inwestycji

„Przebudowa i zmiana sposobu użytkowania istniejącego budynku magazynowo- biurowego zlokalizowanego przy ul.Stalmacha 7 w Zabrzu na budynek usługowy CUS z przeznaczeniem na cele gospodarcze, edukacyjne i kulturalne, rozbiórka istniejącego obiektu parterowego przylegającego do budynku, dobudowa pomieszczeń sanitarno- higienicznych oraz budowa parkingu naziemnego dla samochodów osobowych wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą towarzyszącą”

TOM Ia

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

INWESTOR:	Miasto Zabrze ul. Powstańców Śląskich 5-7 41-800 Zabrze
OBIEKT:	Budynek usługowy
ADRES:	ul. Stalmacha 7 / ul.Cmentarna 41-800 Zabrze
FAZA:	PROJEKT WYKONAWCZY
DZIAŁKA NR:	1034/78, 1054/86
BRANŻA:	Architektura
AUTORZY OPRACOWANIA:	
BRANŻA:	TOM Ia- Architektura
PROJEKTOWAŁ:	mgr inż.arch. Grzegorz Tkacz upr. nr 16/10/SLOOK mgr inż.arch. Tomasz Borkowski upr. nr 141/SWOKK/2012 mgr inż. arch. Piotr Łukasik mgr inż. arch. Weronika Seichter

CZĘŚĆ ARCHITEKTONICZNO- BUDOWLANA

SPIS ZAWARTOŚCI OPRACOWANIA

NR ROZDZIAŁU	TYTUŁ ROZDZIAŁU	NR STRONY
	Strona tytułowa	1
	Spis zawartości opracowania	2-3
	PROJEKT WYKONAWCZY - branża architektoniczno- budowlana i zagospodarowanie terenu	TOM I
	I CZĘŚĆ OPISOWA - Architektoniczno- budowlana	4-20
1.	Informacje ogólne	3
1.1.	Przedmiot opracowania	3
1.2.	Zakres opracowania	3
1.3.	Właściciel	3
1.4.	Inwestor	3
1.5.	Jednostka wykonująca opracowanie	3
2.	Podstawa opracowania	4
3.	Etapowanie inwestycji	4
4.	Zagospodarowanie terenu- stan istniejący	4-5
4.1	Lokalizacja	4
4.2	Dojścia i dojazdy	4
4.3	Ukształtowanie terenu	4
4.4	Zabudowa w terenie	4
4.5	Sieci w terenie	5
4.6	Zieleń istniejąca	5
4.7	Bilans terenu	5
5.	Zagospodarowanie terenu- stan projektowany	5-6
5.1	Lokalizacja	5
5.2	Dojścia i dojazd	5
5.3	Ukształtowanie i warunki geologiczne	5-6
5.4	Budowa nawierzchni	6-7
5.5	Zabudowa w terenie	8-11
5.5.1	Planowane roboty rozbiorcze zewnętrzne	8
5.5.2	Planowane roboty budowlane zewnętrzne	9-11
5.6	Sieci i instalacje w terenie	11
5.7	Zieleń projektowana	11
5.8	Bilans miejsc parkingowych	11
6.	Bilans terenu- projektowany	12
7	Przeciwpowodzeniowe zaopatrzenie w wodę	15
8.	Uwagi końcowe	16
9.	Wytyczne bhp	16

II. CZĘŚĆ RYSUNKOWA

I.p		NAZWA RYSUNKU	SKALA	NR RYSUNKU	
1.		Projekt Zagospodarowania Terenu na mapie zasadniczej	Projekt	skala 1:500	Z-1
2.		Projekt Zagospodarowania Terenu	Projekt	skala 1:150	Z-2
3.		Zestawienie warstw terenowych	Projekt	skala 1: 20	Zwt-1

I. CZĘŚĆ OPISOWA- projekt wykonawczy- część architektoniczna

1. Informacje ogólne

1.1. Przedmiot opracowania:

Przedmiotem niniejszego opracowania jest projekt wykonawczy, architektoniczny pod nazwą: „Przebudowa i zmiana sposobu użytkowania istniejącego budynku magazynowo- biurowego zlokalizowanego przy ul.Stalmacha 7 w Zabrze na budynek usługowy CUS z przeznaczeniem na cele gospodarcze, edukacyjne i kulturalne, rozbiora istniejącego obiektu parterowego przylegającego do budynku, dobudowa pomieszczeń sanitarno- higienicznych oraz budowa parkingu naziemnego dla samochodów osobowych wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą towarzyszącą”

1.2. Zakres opracowania:

Zakres opracowania obejmuje zagospodarowanie terenu w granicy opracowania oraz przy istniejącym budynku magazynowo- biurowym, w obrębie działki nr 1034/78 oraz działki 1054/86.

Niniejsze opracowanie przedstawia TOM Ia projekt zagospodarowania terenu wraz z inwentaryzacją stanu istniejącego. Stanowi on nierozłączną całość dokumentacji projektowej z pozostałymi opracowaniami:

TOM Ia- Projekt zagospodarowania terenu- niniejsze opracowanie

TOM Ib- Projekt architektoniczny

TOM II- Część konstrukcyjna

TOM III- Instalacje elektryczne

TOM IV- Instalacje niskoprądowe z instalacją telekomunikacyjną

TOM V- Instalacje sanitarne: wod-kan, c.o., gazowa

TOM VI- Instalacje sanitarne: wentylacja mechaniczna

Niniejsze opracowanie nie obejmuje projektów przyłączy: przyłączy wodociągowego, kanalizacji deszczowej i sanitarnej, które objęte zostały odrębnymi opracowaniami i dla których przyjęto zgłoszenie wykonania robót. Budynek zasilany będzie w gaz i energię energetyczną z przyłączy istniejących zlokalizowanych w poziomie parteru.

1.3. Właściciel:

Gmina Miejska - Zabrze
ul. Powstańców Śląskich 5-7
41-800 Zabrze

1.4. Inwestor:

Miasto Zabrze
ul. Powstańców Śląskich 5-7
41-800 Zabrze

1.5. Jednostka wykonująca opracowanie:

Projekt Plus Architekci s.c. G.Tkacz, T.Borkowski
Plac Krakowski 10
41-800 Zabrze

Architekci:

- mgr inż.arch. Grzegorz Tkacz 16/10/SLOKK
- mgr inż.arch. Tomasz Borkowski 141/SWOKK/2012
- mgr inż. arch. Piotr Łukasik
- mgr inż. arch. Weronika Seichter

2. Podstawa opracowania:

- 2.1. Umowa z inwestorem
- 2.2. Wytyczne inwestora i Użytkownika
- 2.3. Dz.U.00.106.1126 USTAWA z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane
- 2.4. Dz.U.02.75.690 ROZPORZĄDZENIE MINISTRA INFRASTRUKTURY z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. (Dz. U. dnia 15 czerwca 2002 r.) Na podstawie art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2000 r. Nr 106, poz. 1126, Nr 109, poz. 1157 i Nr 120, poz. 1268, z 2001 r. Nr 5, poz. 42, Nr 100, poz. 1085, Nr 110, poz. 1190, Nr 115, poz. 1229, Nr 129, poz. 1439 i Nr 154, poz. 1800

3. Etapowanie Inwestycji

Przewiduje się wykonanie inwestycji objętej opracowaniem jednoetapowo

4. Zagospodarowanie terenu- stan istniejący

4.1 Lokalizacja

Budynek magazynowo- biurowy objęty opracowaniem zlokalizowany jest na działce numer 1034/78 przy ul.Stalmacha 7 w Zabrze.

4.2 Dojścia i dojazdy

Istniejące dojście i dojazd do budynku odbywają się bezpośrednio od strony ul.Cmentarnej poprzez istniejący zjazd na parking oraz istniejące dojście z drogi publicznej, a także dodatkowe wejście i dojazd z dziedzińca od ul.Stalmacha.

4.3 Ukształtowanie terenu

Teren w poziomie dojazdu od ul.Stalmacha płaski nieutwardzony, w poziomie dojazdu od ul.Cmentarnej z pochyleniem w kierunku wschodnim porośnięty trawą, ogrodzony z ograniczonym dostępem. W obrębie działki widoczna różnica terenu pomiędzy placem wewnętrznym i terenem przy ul.Cmentarnej zabezpieczona żelbetowym murem oporowym.

4.4 Zabudowa w terenie

Budynek magazynowo- biurowy objęty opracowaniem zlokalizowany jest w granicy z działką nr 1054/86 (str.pn), w linii zabudowy oraz w odległościach większych niż 4,00m od pozostałych granic. W bezpośrednim sąsiedztwie inwentaryzowanego obiektu (od strony zachodniej) na działce nr 1034/78 znajduje się budynek oznaczony na mapie jako inwentarski parterowy. Budynek ten został przeznaczony do rozbiórki według odrębnego opracowania.

4.5 Sieci w terenie

Z mapy do celów projektowych wynika, że działka nr 1034/78 jest uzbrojona w następujące instalacje: kanalizację sanitarną, kanalizację deszczową, wodociągową, energię. Z uwagi na fakt, że budynek jest wyłączony z użytkowania odcięto od budynku ww instalacje poza kanalizacją deszczową od ul.Cmentarnej, gdzie woda deszczowa odprowadzana jest do kanalizacji deszczowej poprzez istniejące przyłącze. Pozostałe miejsca rur spustowych uszkodzone, nie posiadają podłączenia do kanalizacji deszczowej. W obrębie opracowania występuje kanalizacja sanitarna zinwentaryzowana jako niedrożna powodująca częste wybijanie i zalewanie przyległego terenu.

4.6 Zieleń istniejąca

Na istniejącym terenie występuje zieleń wysoka w postaci drzew (5 topoli, 1 brzoza) oraz krzewy (tzw.samosiejki)

4.7 Bilans terenu- istniejący

Stan istniejący

1.	Powierzchnia działki 1034/78	11 654 m ²
2.	Powierzchnia opracowania	2121,73 m ²
3.	Powierzchnia zabudowy Segmenty A i B	857,00 m ²
4.	Powierzchnia zabudowy budynek parterowy	28,37 m ²
5.	Powierzchnia utwardzona	359,60 m ²
6.	Powierzchnia zieleni	828,00 m ²
7.	Powierzchnia murków oporowych i szachtów	48,76 m ²

5. Zagospodarowanie terenu- stan projektowany

5.1 Lokalizacja

Teren przewidziany pod inwestycję stanowi własność Gminy Miejskiej Zabrze i zlokalizowany jest przy ul.Stalmacha 7 w Zabrze. Zakres opracowania obejmuje działkę 1034/78 w obrębie budynku objętego opracowaniem. Na działce nr 1034/78 występują obecnie objęte opracowaniem: budynek biurowo- magazynowy, budynek parterowy od strony zachodniej przeznaczony do rozbiórki według odrębnego opracowania oraz wiaty garażowe w konstrukcji murowanej i stalowej od strony wschodniej przeznaczone do rozbiórki objęte niniejszym opracowaniem.

Parametry budynku objętego opracowaniem (segment A) wynoszą 33,38m x 14,72m x wysokość w kalenicy 14,26m. Parametry budynku objętego opracowaniem (segment B) wynoszą 35,96m x 10,90m x wysokość attyki 11,05m. Parametry dobudowy pomieszczeń sanitarno- higienicznych wynoszą 8,11m x 2,57m x wysokość attyki 11,05m. Zakres opracowania przedstawiono na rysunku zagospodarowania terenu Z-1. Wysokość poziomu parteru wynosi +0,00m= 240,67mn.p.m.

5.2 Dojścia i dojazd

Planowane dojście i dojazd do budynku odbywają się bezpośrednio od strony ul.Cmentarnej poprzez istniejący zjazd na parking oraz istniejące dojście z drogi publicznej, a także dodatkowe wejście i dojazd z dziedzińca od ul.Stalmacha. Główne wejście do budynku zlokalizowano od strony wschodniej na poziomie +0,00m=240,67m n.p.m. oraz jako wejście dodatkowe od strony dziedzińca (ul.Stalmacha) na poziomie +3,45m=244,12m n.p.m. Utwardzony, pieszy trakt komunikacyjny z cegły klinkierowej układanej w jodełkę stanowi dojście do budynku od strony frontowej. W obrębie działki zorganizowano zieleni niską z nasadzeniami zastępczymi. Dojście do posesji odbywać się będzie w sposób dotychczasowy od ulicy Cmentarnej i Stalmacha. Planowany dojazd odbywać się będzie od ul.Cmentarnej. Do niniejszego opracowania dołączono oświadczenie o możliwości podłączenia działki z drogą publiczną oraz decyzję na lokalizację zjazdu.

Projektowany zjazd według odrębnego opracowania.

5.3 Ukształtowanie terenu i warunki geologiczne

Teren w poziomie dojazdu od ul.Stalmacha płaski utwardzony przy budynku, w poziomie dojazdu od ul.Cmentarnej z niewielkim pochyleniem w kierunku wschodnim, ogrodzony. W obrębie działki widoczna różnica terenu pomiędzy placem wewnętrznym i terenem przy ul.Cmentarnej zabezpieczona żelbetowym murem oporowym.

Ukształtowanie terenu zostało dostosowane do projektowanej przebudowy budynku i zagospodarowania terenu. Wokół projektowanego budynku występuje obecnie nawierzchnia nieutwardzona (chłonna)- ziemia oraz nawierzchnia utwardzona asfaltowa do strony dziedzińca, pełniąc funkcję dojazdu i dojścia do budynku, przeznaczona do rozbiórki i utylizacji. Planuje się wykonanie zgodnie z projektem zagospodarowania terenu nawierzchni biologicznie czynnej (trawnik, kamień, ekoraster) oraz utwardzonej, jako podjazd i parking dla samochodów osobowych do 3,5T.

Warunki geologiczne określone zostały w opinii geotechnicznej, jako II kategoria geotechniczna (warunki proste), załączonej do niniejszego opracowania. Poziom wód gruntowych w odniesieniu do wykonanych 9m odwiertów geotechnicznych ukształtował się około 2,9m- 3,2m. Z dokumentacji geotechnicznej wynika, że grunt został częściowo zanieczyszczony związkami ropopochodnymi, które najprawdopodobniej znalazły się w gruncie na skutek niesprawnej kanalizacji sanitarnej w obrębie dziedzica od ul.Stalmacha i placu od ul.Cmentarnej. Świadczyć może o tym fakt ciągłego wybijania zanieczyszczonej substancji w obrębie szachtu przy murze oporowym. W związku z tym konieczna będzie wymiana instalacji kanalizacji oznaczonej na mapie jako ogólnospławna dn200 na odcinku od studni na dziedzicu do włączenia w ul.Cmentarnej. Należy przyjąć średnicę rur do wymiany dn 200mm i 2 studnie ϕ 80. Na etapie wykonywania robót ziemnych i instalacyjnych będzie możliwe stwierdzenie faktycznej przyczyny powstałego zanieczyszczenia oraz określenie sposobu wymiany instalacji kanalizacyjnej w ziemi. Długość odcinka do wymiany wynosi 45mb.

5.4 Budowa nawierzchni

Projekt przewiduje wykonanie nawierzchni utwardzonej pieszo- jezdnej z kostki brukowej gr.8cm na podbudowie określonej poniżej jako N-2 i nośności drogi jak dla drogi KR-3. Nawierzchnia pod miejsca postojowe wykończona ekorasterem na podbudowie N-1. Ponad to planowane jest wykonanie dojazdu z cegły klinkierowej układanej w jodełkę zgodnie z warstwami N-3 i N-4, nawierzchni trawiastej N-5, schodów żelbetowych N-6, zadaszenia na pojemniki na odpady N-7 i wykończenia wokół budynku N-8.

N-1 MIEJSCA POSTOJOWE DLA SAMOCHODÓW OSOBOWYCH do 3,5T EKORASTER

Płyty ekoraster 50x50x5cm

Wypełnienie kamieniem o frakcji 8-12mm- gres czarny Nero Ebano gr. 5cm

Geowłóknina 250g/m²

Warstwa żwiru filtracyjnego gr.2cm

Warstwa górna podbudowy- tłuczeń kamienny stabilizowany mechanicznie (1-31,5mm) gr.10cm

Warstwa dolna podbudowy- tłuczeń kamienny stabilizowany mechanicznie (31,5- 63mm) gr.20cm

Warstwa mrozochronna z materiału niewysadzinowego ziarnistego o maksymalnej wielkości ziarn 63 mm, z 50% dodatkiem ziarn przekruszonych i uziarnieniu ciągłym o $W_p > 35$ i $K > 8 \text{ m}^3/\text{dobę}$ gr.10cm

Grunt rodzimy

wymiana gruntu do głębokości około 120cm zgodnie z rysunkami przekrojowymi- piasek gr.120cm zagęszczany co 30cm do nośności $G_1 E_2 \geq 80$

N-2 DROGA DOJAZDOWA- DLA SAMOCHODÓW OSOBOWYCH do 3,5T KOSTKA BRUKOWA

Kostka brukowa betonowa gr. 8 cm 10x20x8cm w kolorze grafit

Podsypka cementowo- piaskowa (1:4) 3cm

Warstwa górna podbudowy- tłuczeń kamienny stabilizowany mechanicznie (1-31,5mm) gr.10cm

Warstwa dolna podbudowy- tłuczeń kamienny stabilizowany mechanicznie (31,5- 63mm) gr.20cm

Warstwa mrozochronna z materiału niewysadzinowego ziarnistego o maks. wielkości ziarn 63mm, z 50% dodatkiem ziarn przekruszonych i uziarnieniu ciągłym- $W_p > 35$ i $K > 8 \text{ m}^3/\text{dobę}$ grubości 10cm

Grunt rodzimy

wymiana gruntu do głębokości około 120cm zgodnie z rysunkami przekrojowymi- piasek gr.120cm zagęszczany co 30cm do nośności $G_1 E_2 \geq 80$

N-3 DOJŚCIE DO BUDYNKU CEGŁA KLINKIEROWA

Cegła klinkierowa 6,5x25x12cm układana w jodełkę

Podsypka cementowo- piaskowa (1:4) 3cm

Warstwa górna podbudowy- tłuczeń kamienny stabilizowany mechanicznie (1-31,5mm) gr.10cm

Warstwa dolna podbudowy- tłuczeń kamienny stabilizowany mechanicznie (31,5- 63mm) gr.20cm

Warstwa mrozochronna z materiału niewysadzinowego ziarnistego o maksymalnej wielkości ziarn 63 mm, z 50% dodatkiem ziarn przekruszonych i uziarnieniu ciągłym o $W_p > 35$ i $K > 8m^3/dobę$ gr.10cm

Grunt rodzimy

wymiana gruntu do głębokości około 120cm zgodnie z rysunkami przekrojowymi- piasek gr.120cm zagęszczany co 30cm do nośności $G1 E2 \geq 80$

N-4 KOMUNIKACJA CEGŁA KLINKIEROWA

Cegła klinkierowa 6,5x25x12cm

Klej

Schody betonowe 12cm

Warstwa odsączająca- podsypka piaskowa 10cm

Warstwa górna podbudowy- tłuczeń kamienny stabilizowany mechanicznie (1-31,5mm) gr.15cm

Grunt rodzimy

wymiana gruntu do głębokości około 120cm zgodnie z rysunkami przekrojowymi- piasek gr.120cm zagęszczany co 30cm do nośności $G1 E2 \geq 80$

N-5 NAWIERZCHNIA TRAWIASTA

Warstwa humusu 15,0cm

Grunt rodzimy

wymiana gruntu do głębokości około 120cm zgodnie z rysunkami przekrojowymi- piasek gr.120cm zagęszczany co 30cm do nośności $G1 E2 \geq 80$

N-6 SCHODY ŻELBETOWE

Schody żelbetowe wykonać z betonu architektonicznego, impregnowane i malowane farbą do betonu w kolorze naturalnego betonu.

N-7 ZADASZENIE POD POJEMIKI NA ODPADKI

Wypełnienie kamieniem o frakcji 8-12mm- gres czarny gr. 5cm

Folia PVC 1,5mm

Warstwa rozdzielająca z włókna FDT

Strop żelbetowy 15cm

N-8 OPASKA PRZY BUDYNKU (NAWIERZCHNIA Z KAMIENIA/ TRAWY/

Kamień czarny Nero Ebano o frakcji 8-12mm/ Trzcinnik warstwa gr. 12cm

Geowłóknina 250g/m²

Podsypka żwirowa 15cm

Grunt rodzimy

Oznaczenia nawierzchni przedstawiono na rysunku zagospodarowania terenu Z-1 oraz na rysunkach przekrojowych zamieszczonych w TOM-ie Ib wraz z widokami elewacji. Przed przystąpieniem do wykonania wierzchniej warstwy nawierzchni należy sprawdzić nośność i zagęszczenie gruntu.

5.5 Zabudowa w terenie

5.5.1 Planowane roboty rozbiórkowe zewnętrzne

W obrębie zagospodarowania planuje się wykonanie następujących robót rozbiórkowych:

- Istn. ogrodzenia z cegły pełnej o grubości około 38cm/ 11,5cm i pręseł stalowych od strony frontowej
- istn. budynków parterowych przylegających do obiektu objętego opracowaniem od strony wschodniej
- istn. wiaty garażowej w konstrukcji stalowej i ceramicznej
- istn. schodów betonowych wraz z murkiem oporowym od strony południowej budynku
- istn. schodów zewnętrznych stalowych przy zejściu z poziomu dziedzińca
- istn. muru oporowego z cegły pełnej przy zejściu z poziomu dziedzińca
- istn. balustrady stalowej na murku oporowym
- likwidacja szachtu
- istn. nawierzchni asfaltowej od strony wejścia od dziedzińca
- istn. nawierzchni betonowej w obrębie wejścia od ul.Cmentarnej
- przełożenia istn. kostki brukowej wzdłuż planowanego ogrodzenia od ul.Cmentarnej
- przełożenia istn. kostki brukowej wzdłuż planowanej izolacji ścian fundamentowych od ul.Cmentarnej
- fragmentu muru oporowego ceramicznego w części planowanego wjazdu
- istniejąca kanalizacja ogólnospławna dn200 dł. 45mb i wykonanie nowej instalacji
- 2 studnie kanalizacji ogólnospławnej ϕ 80 i wykonanie nowych studni

Istniejące drzewa oznaczone na rysunku zagospodarowania terenu 1-6 (topole 1-4 i 6) oraz brzoza 5 do wycinki, na które uzyskano pozwolenie na wycinkę. W ich miejscu planowane jest wykonanie nasadzeń zastępczych zgodnie z projektem zagospodarowania terenu. W obrębie opracowania istniejące krzewy do wykarczowania.

Ponad to konieczne będzie ściągnięcie wierzchniej warstwy nawierzchni z nasypów niebudowlanych nieprzydatnych do celów budowlanych zgodnie z rysunkami zagospodarowania terenu Z-1, Z-2 oraz rysunkami przekrojowymi załączonymi w TOM-ie Ib.

Rozbiórka budynku parterowego przylegającego do przebudowywanego obiektu od strony zachodniej (segment A i segment B) objęta będzie odrębnym opracowaniem.

UWAGA,

W obszarze objętym opracowaniem od strony ul.Cmentarnej w miejscu planowanego parkingu dla samochodów osobowych mogą zalegać urządzenia nie zinwentaryzowane na mapie do celów projektowych. W trakcie wykonanych odwiertów geotechnicznych oraz odkopów kontrolnych nie zlokalizowano żadnych urządzeń obcych, jednakże z map archiwalnych wynika, że obiekty takie mogą zalegać w przedmiotowym obszarze. W związku z powyższym zaleca się zachowanie ostrożności w trakcie wykonywania robót ziemnych.

5.5.2 Planowane roboty budowlane zewnętrzne

Na działce nr 1034/78 projektuje się m.in.:

- Przebudowę i zmianę sposobu użytkowania istniejącego budynku magazynowo- biurowego
- dobudowę pomieszczeń sanitarno- higienicznych,
- niwelację terenu zgodnie z rysunkami przekrojowymi załączonymi w TOM-ie Ib,
- wymianę gruntu do głębokości 120cm
- budowę parkingu naziemnego dla samochodów osobowych,
- budowę zjazdu z drogi publicznej według odrębnego projektu
- zagospodarowanie terenu, które obejmuje:

- dojścia (chodniki) i dojazdy (droga wewnętrzna) utwardzone, parkingi dla samochodów osobowych w tym dla osób niepełnosprawnych, zieleń niską (trawniki i trawy) i wysoką (drzewa) oraz elementy małej architektury (schody zewnętrzne, ławki, tablice info)
- wykonanie nowych murów oporowych z betonu architektonicznego,
- oczyszczenie, impregnację i malowanie istniejących żelbetonowych murów oporowych,
- wykonanie ogrodzenia terenu od strony frontowej wraz z furtką wejściową i bramą wjazdową
- wykonanie pomieszczenia na pojemniki na odpady
- infrastrukturę techniczną instalacji zgodnie z opisem w punkcie 5.6
- wykonanie drenażu wzdłuż ściany zachodniej po wykonanej rozbiórce i podłączeniem do kanalizacji,
- wykonanie izolacji przeciwwodnej ścian zewnętrznych po stronie zachodniej po wykonanej rozbiórce, W granicy z działką 1054/86 planowane są izolacja ścian zewnętrznych, wymiana rur spustowych, przebudowa dachu, wykonanie otoku, rozbiórka i budowa nowego ogrodzenia wraz z furtką wejściową i brama wjazdową.

5.5.2.1. Przebudowa i zmiana sposobu użytkowania istniejącego budynku magazynowo- biurowego zlokalizowanego przy ul.Stalmacha 7 w Zabrze na budynek usługowy opisano szczegółowo w TOM-ie Ib załączonym do niniejszego opracowania.

5.5.2.2. Dobudowa pomieszczeń sanitarno- higienicznych

Dobudowa pomieszczeń sanitarno- higienicznych planowana jest od strony wschodniej istniejącego obiektu po uprzednim wyburzeniu fragmentów ścian zewnętrznych określonych w TOM-ie Ib i wskazanych na rysunku zagospodarowania terenu. Parametry dobudowy wynoszą 8,11 x 2,57m i wysokości w attyce 11,50m.

5.5.2.3 Niwelacja terenu

Istniejący teren od ul.Cmentarnej ze spadkiem w kierunku wschodnim od budynku stanowi nasyp niebudowlany. Planuje się ściągnięcie i wywóz wierzchniej warstwy nasypu do głębokości około 120cm (wymianę gruntu), a następnie wykonanie warstw podbudowy i nawierzchni ze spadkiem w kierunku wschodnim zgodnie z rysunkami przekrojowymi w TOM-ie Ib i zestawieniem poszczególnych warstw nawierzchni ujętych w punkcie 5.4. Teren w strefie wjazdowej na parking o nachyleniu 12,0%.

5.5.2.4 Budowa parkingu naziemnego dla samochodów osobowych

Planuje się wykonanie parkingu dla samochodów osobowych w ilości 20 miejsc postojowych od ul.Cmentarnej (w tym 1 dla osoby NP) oraz 6 miejsc postojowych od strony dziedzińca- ul.Stalmacha (w tym 1 dla osoby NP) + 3 miejsca postojowe jako rezerwa zgodnie z decyzją o WZ i warstwami przedstawionymi w punkcie 5.4. W obrębie parkingu przewiduje się wykonanie nawierzchni przepuszczalnej z ekoastru (kolor czarny) z wypełnieniem białym oraz dojazdu z kostki brukowej betonowej 10x20x8cm w kolorze szarym (od ul.Cmentarnej i ul.Stalmacha). Nawierzchnie wykończyć obrzeżami drogowymi lub chodnikowymi zgodnie z rysunkiem zagospodarowania terenu. Teren utwardzony zniwelować w kierunku projektowanych wpustów ulicznych.

5.5.2.5 Budowa zjazdu z drogi publicznej

Projektuje się utwardzony zjazd z drogi publicznej –ul.Cmentarnej (działki 1054/86) na działkę 1034/78 według odrębnego opracowania, dla którego przyjęto zgłoszenie robót niewymagających pozwolenia na budowę

5.5.2.6 Dojścia -chodniki

W obrębie opracowania projektuje się nawierzchnie utwardzone z cegły klinkierowej, układanej w jodełkę zgodnie z układem warstw opisanym w punkcie 5.4. W strefie przedwejściowej wykonać wycieraczki zewnętrzne aluminiowo- gumowe o parametrach około 2,34x2,56m przy wejściu od ul.Cmentarnej oraz około 3,32x2,04m przy wejściu od ul.Stalmacha.

5.5.2.7 Zieleń niska- trawniki, trawy, kamień

zgodnie z rysunkiem zagospodarowania terenu bezpośrednio przy budynku projektuje się strefę wykończoną kamieniem czarnym Nero Ebano o frakcji 80-120mm na geowłókninie 250 g/m² oraz obsadzoną trawami Trzcinnik (wysokości około 1,70m). Rodzaj podbudowy określono w punkcie 5.4. W obrębie parkingu oraz na poziomie dziedzińca (między murem oporowym a wymieniającą balustradą) zaprojektowano zielen niską w formie trawników.

5.5.2.8 Zieleń wysoka- drzewa

W związku z wycinką 6 drzew i wykarczowaniem istniejących samosiejek i krzewów projektuje się nasadzenia zastępcze w postaci 16 drzew szczepionych. ŚLIWA PRUNUS CERASIFERA PISARDII jest najpiękniejszą formą szczepioną- czerwonoлистną. Małe drzewo dorastające do 5 m. wysokości i 3 m szerokości. Liście duże purpurowoczerwone nie zmieniające koloru przez cały rok. Kwiaty jasnoróżowe ukazują się przed rozwojem liści. Dobrze znosi stanowiska słoneczne, bez szczególnych wymagań glebowych. Lokalizacja nasadzeń zgodnie z rysunkiem zagospodarowania terenu.

5.5.2.9 Schody zewnętrzne

Projektuje się schody zewnętrzne łączące poziom dziedzińca od ul.Stalmacha z parkingiem naziemnym od ul.Cmentarnej. Schody wykonać w konstrukcji żelbetowej z widocznym odciskiem deskowania, następnie zaimpregnować małowazsteczkowym alkiloalkoksyliloksanem i pomalować w kolorze naturalnym farbą do. Schody wejściowe zewnątrz od ul.Cmentarnej betonowe, wykończyć cegłą klinkierową. Balustrada ze stali nierdzewnej- 2 sztuki oraz ze szkła hartowanego od strony budynku.

5.5.2.10 Wykonanie nowych murów oporowych

W obrębie wjazdu na parking naziemny z istniejącej drogi publicznej, wzdłuż projektowanego ogrodzenia od ul.Cmentarnej, przy zewnętrznych schodach wejściowych głównych oraz przy schodach zewnętrznych zejściowych z poziomu dziedzińca projektuje się żelbetowe ściany oporowe z betonu architektonicznego zgodnie z projektem konstrukcji. Ściany należy zaimpregnować małowazsteczkowym alkiloalkoksyliloksanem i pomalować w kolorze naturalnym farbą do betonu.

5.5.2.11 Oczyszczenie, impregnacja i malowanie istniejących żelbetowych murów oporowych

Istniejący mur oporowy pomiędzy projektowanym parkingiem naziemnym a dziedzińcem oraz istniejący mur oporowy wzdłuż projektowanego wjazdu oczyścić, a następnie zaimpregnować małowazsteczkowym alkiloalkoksyliloksanem i pomalować w kolorze naturalnym farbą do betonu.

Po zdemontowaniu istniejących balustrad zamontować nowe ze stali nierdzewnej lub ocynkowane i malowane proszkowo w kolorze niestandardowym.

5.5.2.12 Wykonanie ogrodzenia terenu od strony frontowej wraz z furtką wejściową i bramą

Od strony frontowej w miejscu po rozbiórce istniejącego muru projektuje się nowe ogrodzenie wykończone cegłą klinkierową i przęsłami stalowymi zgodnie z częścią rysunkową. Furtka wejściowa i brama wjazdowa przesuwne sterowane elektrycznie z podziałami jak dla przęsł. Istniejący mur ceramiczny przy projektowanym wjeździe do skucia na głębokość około 100cm i wykończenia projektowaną ścianą żelbetową oporową.

5.5.2.13 Wykonanie pomieszczenia na pojemniki na odpadki

W obrębie wjazdu na parking naziemny projektuje się pomieszczenie, z pojemnikami na odpadki z możliwością ich segregacji. Pomieszczenie będzie zamykane furtką stalową w formie jak przęsła ogrodzenia. Od strony parkingu w ścianie pomieszczenia wychodzącego ponad poziom terenu zamontować kratę stalową o wymiarze około 4,0x0,6m pełniącą funkcję przewiewu- wentylacji.

5.5.2.14 Elementy zagospodarowania terenu

Projektuje się wyposażenie terenu w następujące elementy małej architektury: pojemniki na odpadki 35l- 1 sztuka, ławka o długości około 4m i szerokości 50cm- 1 sztuka, stojaki na rowery do 6 stanowisk, tablica informacyjna- pylon o wymiarach około 1,0x 3,0m- 1 sztuka. Projektowane lampy oświetleniowe oraz podświetlenie w obrębie kamienia przy budynku zgodnie z projektem instalacji elektrycznych.

5.6 Sieci i Instalacje w terenie

W granicy opracowania zgodnie z rys. zagospodarowania terenu Z-1 znajdują się następujące sieci, do których zgodnie z załączonymi warunkami technicznymi należy podłączyć:

- kanalizację sanitarną- projekt przyłącza (podłączenia budynku do instalacji kanalizacji sanitarnej) według odrębnego opracowania. Przebieg projektowanej instalacji kanalizacji sanitarnej pokazano na zagospodarowaniu terenu Z-1,
- kanalizację deszczową- projekt przyłącza (podłączenia budynku do instalacji kanalizacji deszczowej) według odrębnego opracowania. Przebieg projektowanej instalacji kanalizacji deszczowej pokazano na zagospodarowaniu terenu Z-1,
- instalację wodociągową- opracowanie projektu przyłącza wody objęte odrębną dokumentacją. Przebieg projektowanej instalacji wodociągowej pokazano na zagospodarowaniu terenu Z-1,
- instalację gazową- opracowanie projektu przyłącza gazu objęte odrębną dokumentacją. Lokalizację przyłącza gazu na ścianie zewnętrznej przedstawiono na rysunku zagospodarowania terenu Z-1,
- instalacje niskoprądowe zgodnie z rysunkiem zagospodarowania terenu i opracowaniem w TOM-ie IV.
- instalacje elektryczne zewnętrzne w zakresie: główna linia zasilająca do złącza kablowo-pomiarowego ZK (w zakresie TAURON), do złącza kablowo- pomiarowego ZK do rozdzielni głównej w budynku oraz instalacji oświetlenia drogi dojazdowej, otoczenia budynku i obszar miejsc parkingowych przy pomocy opraw zamontowanych na słupach – latarnie uliczne oraz niskich opraw parkowych. Przebieg projektowanych instalacji elektrycznych zewnętrznych przedstawiono na rzucie zagospodarowania terenu Z-1 oraz uszczegółowiono w TOM-ie III

5.7 Zieleń projektowana

Na terenie objętym opracowaniem projektuje się zieleni niską w postaci trawników i traw oraz nasadzenia zastępcze w postaci drzew. Rozmieszczenie zieleni przedstawiono na rysunku Z-1.

5.8 Bilans miejsc parkingowych

Zgodnie z załączoną decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu zapotrzebowanie ilościowe miejsc postojowych obliczono proporcjonalnie przyjmując 15mp na każde 1000m² powierzchni użytkowej. Dla przedmiotowej inwestycji zakłada się zorganizowanie 26 miejsc postojowych + 3 miejsca postojowe jako rezerwa (zgodnie z WZ 10% MP) w obrębie inwestycji, w tym 2 dla osób niepełnosprawnych. Lokalizacja miejsc postojowych zgodnie z rysunkiem zagospodarowania terenu.

6. Bilans terenu- projektowany

Stan istniejący

1.	Powierzchnia działki 1034/78	11 654 m ²
2.	Powierzchnia opracowania	2121,73 m ²
3.	Powierzchnia zabudowy Segmenty A i B	857,00 m ²
4.	Powierzchnia zabudowy budynek parterowy	28,37 m ²
5.	Powierzchnia utwardzona	359,60 m ²
6.	Powierzchnia zieleni	828,00 m ²
7.	Powierzchnia murków oporowych i szachtów	48,76 m ²

Stan projektowany

1.	Powierzchnia działki 1034/78	11 654 m ²
2.	Powierzchnia opracowania	2139,91 m²
3.	Powierzchnia zabudowy łącznie w tym: a+b+c+e	879,08 m²
a.	SEGMENT A- istniejąca pow. zabudowy	492,00 m ²
b.	SEGMENT B- istniejąca pow. zabudowy	365,00 m ²
c.	SEGMENT B- projektowana pow. zabudowy	10,70 m ²
d.	Budynek parterowy do wyburzenia	28,37 m ²
e.	Powierzchnia zabudowy –pomieszczenie na odpadki	11,38 m ²
f.	Suma projektowanej powierzchni zabudowy	22,08 m ²
4	Powierzchnia komunikacji w tym:	909,68 m²
a.	Powierzchnia utwardzona kostka brukowa 10x20cm	511,68 m ²
b.	Powierzchnia utwardzona cegła klinkierowa	123,97 m ²
c.	Powierzchnia utwardzona wycieraczka modułowa	14,57 m ²
d.	Powierzchnia parkingu/ ekoraster / kamień czarny nero ebano	259,43 m ²
5.	Pow. zieleni a + b	280,27 m²
6.	<i>Powierzchnia biologicznie czynna w tym:</i>	<i>315,71 m²</i>
a.	Powierzchnia zieleni	280,27 m ²
b.	Powierzchnia gres: kamień czarny nero ebano 70,88m ² / 2	35,44 m ²
7.	Kubatura całkowita	10 582,50 m³
a	SEGMENT A	6 333,50 m ³
b	SEGMENT B	4 249,00 m ³
8.	Powierzchnia całkowita	2 522,41 m²
a	SEGMENT A	1 457,86 m ²
b	SEGMENT B	1 064,55 m ²
9.	Powierzchnia użytkowa	1 782,73 m²
a	SEGMENT A	1 039,83 m ²
b	SEGMENT B	742,90 m ²
10.	Powierzchnia wewnętrzna	2 255,40 m²
11.	Liczba kondygnacji	3 nadziemnych
a	Segment A	3 nadziemne
b	Segment B	2 nadziemne
12.	Liczba miejsc postojowych / w tym dla niepełnosprawnych	26 / 2
14.	Współczynnik projektowanej pow.zabudowy = 22,08m² / 11 654m²	0,18%

UWAGA,

Z uwagi na głębokie wykopy w trakcie robót ziemnych oraz podczas wykonywania instalacji należy bezwzględnie zabezpieczyć je przed możliwością osunięcia ziemi np. poprzez wbijanie stalowych pali kształtowników grodzicowych tworzących larsen.

W trakcie wykonywania robót ziemnych mogą występować instalacje nie ujęte na mapie do celów projektowych, dlatego zaleca się zachowanie szczególnej ostrożności przy prowadzeniu robót. Przebieg istniejących i projektowanych instalacji przedstawiono w części rysunkowej na zagospodarowaniu terenu.

7.0 Przeciwpowodzeniowe zaopatrzenie w wodę

Wymagane przeciwpowodzeniowe zaopatrzenie w wodę wynosi 20 dm³/s. Zgodnie z załącznikiem lokalizacji hydrantów zamieszczonym w niniejszym opracowaniu zapewnia je miejska sieć wodociągowa. Na sieci wodociągowej w odległości do 75 m i do 150 m od budynku znajdują się dwa hydranty DN 80, umożliwiające wymagany pobór wody. Drogę powodziową stanowi ul. Cmentarna zlokalizowana na całej długości elewacji frontowej. Dojazd do obiektu od elewacji północnej poprzez istniejący dojazd od ul. Stalmacha (dziejnia)

8. Uwagi końcowe

- Wszystkie materiały wykończeniowe przed zamówieniem i zamontowaniem przedstawić do akceptacji architekta – autora opracowania,
- Dopuszcza się stosowanie materiałów innych niż wskazane jeśli ich parametry są równoważne z tymi w dokumentacji i po wcześniejszym uzyskaniu zgody Inspektora Nadzoru oraz Autora Opracowania.
- Wszystkie rysunki branżowe rozpatrywać nierozłącznie z projektem zagospodarowania terenu
- Kopiowanie, powielanie i dokonywanie zmian w projekcie bez zgody autora jest prawnie zabronione (Ustawa o prawie autorskim i prawach pokrewnych z dn. 04.02.1994 r.)

9. Wytłumaczenia

Wszystkie miejsca przeznaczone na stały pobyt ludzi doświetlone będą światłem naturalnym. Wymieniana stolarka okienna nie pomniejsza światła otworu istniejącego. Wszystkie materiały wykorzystane w opracowywanym obiekcie muszą posiadać odpowiednie atesty. W częściach przedwejściowych, będących w zakresie opracowania w szczególności w okolicy wejścia należy zastosować materiały nieśliskie i bezpieczne w trakcie użytkowania. Przed przystąpieniem do realizacji inwestycji kierownik budowy jest zobowiązany do zapoznania się z informacją BIOZ zawartą w TOM-ie VII Projektu budowlanego.

Niniejsze opracowanie należy rozpatrywać nierozłącznie z pozostałymi opracowaniami.