

UA.6740.62.2023

Nr dokumentu: 182074.08.2023-W

DECYZJA NR II- 184 /2023

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4 i art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2023 r., poz. 682) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2023 r., poz. 775), po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę z dnia 13.03.2023 r., l.dz. 546/2023 uzupełnionego po wezwaniu w dniu 25.05.2023 r., NORD INWEST Sp. z o.o. reprezentowanej przez Pana

**zatwierdzam projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany
i udzielam pozwolenia na budowę
dla:**

**NORD INWEST Sp. z o.o.
10- 410 Olsztyn, ul. Lubelska 43A**

obejmujące:

budowę zespołu trzech budynków usług turystycznych-hotelu z funkcjami towarzyszącymi, dojazdami, dojściami, murami oporowymi i garażem podziemnym nad jeziorem Ukiel w Olsztynie wraz z rozbiórką obiektów budowlanych - budynku niemieszkalnego i czterech innych budowli przy ul. Miłej w Olsztynie (obręb 35 - dz. nr 1 i 2/13).

autorzy projektu:

mgr inż. arch. Damian Kotwicki upr. bud. nr 2/2005/OL
mgr inż. arch. Marcin Bądaruk upr. bud. nr MA/043/11

WM-0167,
MA/043/11,

z zachowaniem następujących warunków:

1. Szczególne warunki zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych:
- zgodnie z projektem zagospodarowania terenu i projektem architektoniczno-budowlanym stanowiącym zał. nr 1,
2. Szczegółowe wymagania dotyczące nadzoru na budowie: na inwestora nakłada się obowiązek ustanowienia inspektora nadzoru inwestorskiego (podstawa prawna, § 2 ust. 1 pkt 1 - rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 19.11.2001r. w sprawie rodzajów obiektów budowlanych, przy których realizacji wymagane jest ustanowienie inspektora nadzoru inwestorskiego w zakresie j.w. – Dz.U. z 2001r., Nr 138, poz. 1554).
3. Kierownik budowy (robót) jest obowiązany:
 - a) zabezpieczyć teren budowy,
 - b) potwierdzić wpisem w dzienniku budowy otrzymanie od inwestora zatwierdzonego projektu budowlanego oraz, o ile jest wymagany - projektu technicznego,
 - c) umieścić na terenie budowy, w widocznym miejscu: tablicę informacyjną oraz ogłoszenie zawierające dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia - w przypadku budowy, na której przewiduje się prowadzenie robót budowlanych trwających dłużej niż 30 dni roboczych i jednoczesne zatrudnienie, co najmniej 20 pracowników lub przewidywany zakres robót budowlanych przekracza 500 osobodni,

- wynikających z art. 36 ust. 1, art. 42 ust.1 pkt 2, 3, 4 art. 45a ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane.

DECYZJA niniejsza stała się
ostateczna w dniu 23.08.2023
wobec nie zaskarżenia jej przez
strony w ustalonym terminie.

INSPEKTOR

M. Budzińska-Byska
Magdalena Budzińska-Byska

UZASADNIENIE

W dniu 13.03.2023 r. do Prezydenta Olsztyna wpłynął wniosek NORD INVEST Sp. z o.o. reprezentowanej przez [redacted] o pozwolenie na budowę trzech budynków usług turystycznych - hotelu z funkcjami towarzyszącymi, dojazdami, dojściami, murami oporowymi i garażem podziemnym nad jeziorem Ukiel w Olsztynie wraz z rozbiórką obiektów budowlanych-budynku niemieszkalnego i czterech innych budowli przy ul. Miłej w Olsztynie (obręb 35- dz. nr 1; 2/13).

Pismem z dnia 27.03.2023 r., znak: UA.6740.62.2023 organ wezwał Inwestora do uzupełnienia wniosku, który uzupełniono dnia 25.05.2023 r.

Zgodnie z art. 61 §4 K.p.a. zawiadomieniem z dnia 09.06.2023 r., znak: UA.6740.62.2023 zapewniono stronom możliwość udziału w postępowaniu oraz możliwość wniesienia swoich uwag i zastrzeżeń. W terminie określonym w zawiadomieniu strony nie wniosły żadnych uwag.

Organ po sprawdzeniu złożonego projektu budowlanego stwierdził, iż występują braki i nałożył na wnioskodawcę postanowieniem z dnia 20.06.2023 r., obowiązek usunięcia wskazanych nieprawidłowości w terminie 60 dni od daty otrzymania postanowienia. Jednocześnie poinformował, że nie usunięcie ich spowoduje wydanie decyzji o odmowie zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę.

W dniu 12.07.2023 r. do Urzędu Miasta Olsztyna wpłynął uzupełniony projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany.

Zgodnie z art. 10 §1 K.p.a. zawiadomieniem z dnia 26.07.2023r., znak: UA.6740.62.2023 zapewniono stronom możliwość zapoznania się z zebrany materiał dowodowy celem zajęcia stanowiska wobec całości dowodów i żądań zawartych w aktach. W terminie określonym w zawiadomieniu strony nie wniosły uwag i zastrzeżeń, dotyczących planowanej inwestycji.

Analiza projektu, pozwala na stwierdzenie, że projekt jest kompletny, został sporządzony przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia budowlane, posiada informację dotyczącą bezpieczeństwa i ochrony zdrowia zawiera wszystkie wymagane przepisami decyzje, opinie, uzgodnienia (w tym rzeczoznawcy higieniczno-sanitarnego i p.poż.), a przedsięwzięcie nim objęte jest zgodne z Uchwałą Rady Miasta Olsztyna Nr LII/599/09 Rady Miasta Olsztyn z dnia 16 listopada 2009r. w sprawie uchwalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego otoczenia jeziora Ukiel w Olsztynie – rejon Dajtki”.

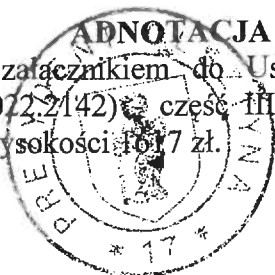
Wobec powyższego należało orzec jak powyżej.

Od decyzji przysługuje odwołanie do Wojewody Warmińsko – Mazurskiego, za pośrednictwem Prezydenta Olsztyna, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna, co oznacza, iż decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do WSA. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

ADNOTACJA DOTYCZĄCA OPŁATY SKARBOWEJ:

Zgodnie z załącznikiem do Ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz.U.2022.2142) w części III pkt 9 ppkt 1a pobrano opłatę skarbową za pozwolenie na budowę w wysokości 1017 zł.



z up. PREZYDENTA OLSZTYNA

Ewa Bachry
Ewa Bachry
Z-ca Dyrektora Wydziału
Urbanistyki i Architektury

Decyzję otrzymują strony w sprawie

1. NORD INVEST Sp.z o.o. – do pełnomocnika Pan ... (+ 1 egz. proj.)
2. Gmina Olsztyn –GGN w/m
3. aa -l.dz. 546/2023 (+ 1 egz. proj.)

Odebratem decyzję + 1 egz.
projektu 04.08.2023

Do wiadomości:

1. Gmina Olsztyn (SD) – w/m
2. Gmina Olsztyn (BZK) – w/m
3. PINB dla m. Olsztyna (+ 1 egz. proj.)
4. Zarząd Dróg, Zieleni i Transportu w Olsztynie

/osoba do kontaktu: Joanna Żwirekło, pok. 301, tel. wew. 89 52731 11 wewn. 333/

Pouczenie:

1. Inwestor jest obowiązany zawiadomić o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych właściwy organ nadzoru budowlanego oraz projektanta sprawującego nadzór nad zgodnością realizacji budowy z projektem, dołączając na piśmie:
 - 1) oświadczenie kierownika budowy (robót) stwierdzające sporządzenie planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz przyjęcie obowiązku kierowania budową (robotami budowlanymi), a także zaświadczenie, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane;
 - 2) w przypadku ustanowienia nadzoru inwestorskiego – oświadczenie inspektora nadzoru inwestorskiego stwierdzające przyjęcie obowiązku pełnienia nadzoru inwestorskiego nad danymi robotami budowlanymi, a także zaświadczenie, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane;
 - 3) informację zawierającą dane zamieszczone w ogłoszeniu, o którym mowa w art. 45a ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (zob. art. 41 ust. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).
2. Do użytkowania obiektu budowlanego, na budowę, którego wymagane jest pozwolenie na budowę, można przystąpić po zawiadomieniu właściwego organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy, jeżeli organ ten, w terminie 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia, nie zgłosi sprzeciwu w drodze decyzji (zob. art. 54 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane). Przed przystąpieniem do użytkowania obiektu budowlanego inwestor jest obowiązany uzyskać decyzję o pozwoleniu na użytkowanie, jeżeli na budowę obiektu budowlanego jest wymagane pozwolenie na budowę i jest on zaliczony do kategorii: V, IX–XVI, XVII (z wyjątkiem warsztatów rzemieślniczych, stacji obsługi pojazdów, myjni samochodowych i garaży do pięciu stanowisk włącznie), XVIII (z wyjątkiem obiektów magazynowych: budynki składowe, chłodnie, hangary i wiaty, a także budynków kolejowych: nastawnie, podstacje trakcyjne, lokomotywnie, wagonownie, strażnice przejazdowe i myjnie taboru kolejowego), XX, XXII (z wyjątkiem placów składowych, postojowych i parkingów), XXIV (z wyjątkiem stawów rybnych), XXVII (z wyjątkiem jazów, wałów przeciwpowodziowych, opasek i ostróg brzegowych oraz rowów melioracyjnych), XXVIII–XXX (zob. art. 55 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).
3. Inwestor może przystąpić do użytkowania obiektu budowlanego przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych pod warunkiem uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie wydanej przez właściwy organ nadzoru budowlanego (zob. art. 55 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).
4. Inwestor zamiast dokonania zawiadomienia o zakończeniu budowy może wystąpić z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie (zob. art. 55 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).
5. Przed wydaniem decyzji w sprawie pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego właściwy organ nadzoru budowlanego przeprowadzi obowiązkową kontrolę budowy zgodnie z art. 59a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane. (zob. art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane). Wniosek o udzielenie pozwolenia na użytkowanie stanowi wezwanie właściwego organu do przeprowadzenia obowiązkowej kontroli budowy (zob. art. 57 ust. 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane).

07 SIE. 2023

wysłano dnia

podpis

1. RODZAJ I KATEGORIA OBIEKTU BUDOWLANEGO.

Przedmiotem inwestycji jest budowa zespołu trzech budynków usług turystycznych - hotelu z funkcjami towarzyszącymi, dojazdami, dojściami, murami oporowymi i garażem podziemnym nad jeziorem Ukiel w Olsztynie oraz rozbiórka obiektów budowlanych – budynku niemieszkalnego i czterech innych budowli na działkach nr 1 i 2/13. Inwestorem przedsięwzięcia jest spółka NORD INWEST Sp. z o.o.; adres: ul. Lubelska 43a; 10-410 Olsztyn. Projekt wykonany został zgodnie z Uchwałą nr LII/599/09 Rady Miasta Olsztyn z dnia 16 listopada 2009 roku w sprawie uchwalenia „Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego otoczenia jeziora Ukiel w Olsztynie - rejon Dajtki”. Projektowane obiekty kwalifikuje się do XIV kategorii budowlanej, natomiast obiekty budowlane przeznaczone do rozbiórki do III kategorii budowlanej.

2. SPOSÓB UŻYTKOWANIA ORAZ PROGRAM UŻYTKOWY OBIEKTU.

Przedmiotem inwestycji jest budowa zespołu trzech budynków usług turystycznych - hotelu z funkcjami towarzyszącymi, dojazdami, dojściami, murami oporowymi i garażem podziemnym nad jeziorem Ukiel w Olsztynie oraz rozbiórka obiektów budowlanych – budynku niemieszkalnego i czterech innych budowli na działkach nr 1, 2/13.

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki i Pracy z dnia 19 sierpnia 2004r. w sprawie obiektów hotelarskich i innych obiektów, w których są świadczone usługi hotelarskie oraz zapisami w/w planu miejscowego; projektowany zespół 3 budynków usług turystycznych – hotelu, kwalifikuje się jako hotel 1- gwiazdkowy, zapewniając minimalne wymagania pod względem wymogów co do wyposażenia oraz zakresu świadczonych usług dla hoteli z uwagi na nadanie inwestycji charakteru jak najbardziej samoobsługowego i zautomatyzowanego. Projektowana inwestycja to kompleksowy obiekt o funkcji usług turystycznych - hotelu zapewniający krótkotrwałe i ogólnodostępne wynajmowanie miejsc noclegowych w jednostkach mieszkalnych oraz świadczenie usług związanych z ich obsługą.

Wynajem miejsc noclegowych odbywa się online lub na miejscu, dostęp do jednostek mieszkalnych jest umożliwiony samoobsługowo – poprzez karty / klucze zostawione w skrzynkach z kodem, znajdujących się przy wejściu do każdego z budynku lub osobiście w recepcji.

W budynku A2 znajduje się obsługa projektowanego kompleksu 3 budynków usług turystycznych - hotelu, w której jest zlokalizowany hol wejściowy, recepcja wielofunkcyjna, wc ogólnodostępny, zaplecze socjalne, jak i również pomieszczenie na potrzeby cateringu. Osoby wynajmujące mogą skorzystać w recepcji z takich udogodnień jak np. przechowywanie bagażu, budzenie, sprzątanie codzienne lub na życzenie gościa, dostarczenie śniadań lub udzielenie pierwszej pomocy w nagłych wypadkach. Osoby chcące skorzystać z możliwości podania śniadań, mogą skontaktować się z recepcją, następnie śniadanie jest dostarczone wózkami przez osobę z personelu obsługi hotelu do danej jednostki mieszkalnej; w śniadania zaopatruje inwestycję catering zewnętrzny. Szafy do przechowywania bagażu znajdują się w pomieszczeniu recepcji. Zaplecze socjalne składa się z łazienki i pomieszczenia socjalnego, przeznaczone jest ono dla personelu obsługi hotelu. Pomieszczenie na potrzeby cateringu służyć będzie do obsługi dostaw cateringu z firmy zewnętrznej, wyposażone jest w wózki do przewożenia śniadań.

W części podziemnej – garażu znajdują się magazyny na czystą i brudną pościel, wózkownia oraz pomieszczenie gospodarcze dostępne dla personelu obsługi hotelu.

Ponadto zespół budynków usług turystycznych – hotelu zapewnia urządzenia rekreacyjno-sportowe takie jak basen zewnętrzny o głębokości 1,2m oraz jacuzzi, które są dostępne dla osób wynajmujących jednostki mieszkalne. Pomieszczenia techniczne zawierające

URZĄD MIASTA OLSZTYNA
Wydział Urzędu Miasta Olsztyna
Biuro Planowania i Inżynierii
10-101 Olsztyn

urządzenia niezbędne do obsługi basenu i jacuzzi zlokalizowano w podziemnej części basenu zewnętrznego (rysunek nr PB-A-PR-18).

Projektowany zespół budynków A1, A2 i B wraz z garażem podziemnym w całości przeznaczony jest na cele usług turystycznych – hotelu. W każdym z budynków zlokalizowane zostały jednostki mieszkalne:

budynek A1: 18 jednostek mieszkalnych, budynek A2: 17 jednostek mieszkalnych oraz budynek B: 6 jednostek mieszkalnych.

W garażu podziemnym znajduje się 48 miejsc postojowych, w tym 6 miejsc przeznaczonych dla osób niepełnosprawnych.

Budynki zostały zaprojektowane w celu stworzenia efektywnego i elastycznego środowiska użytkowania o wysokim standardzie jakościowym i walorach architektonicznych.

Budynki zostały zaprojektowane zgodnie z zamierzeniem Inwestora jako zespół trzech budynków usług turystycznych - hotelu.

Na program użytkowy zespołu trzech budynków usług turystycznych – hotelu z funkcjami towarzyszącymi, dojazdami, dojściami i garażem podziemnym nad jeziorem Ukiel w Olsztynie; składają się:

Budynek A1:

-przestrzeń pobytowe – jednostek mieszkalnych:

18 jednostek mieszkalnych hotelu znajduje się na kondygnacjach nadziemnych (od +1 do +3); przestrzeń ta będzie wykończona według wytycznych Inwestora; w momencie odbioru stan wykończenia tych pomieszczeń zgodny będzie z przepisami umożliwiającymi odbiór powierzchni: wyprawionych ścian, podkładów podłóg, instalacji elektrycznych i podłączeń instalacji sanitarnych oraz innymi ewentualnymi ograniczeniami

-przestrzeń ogólnodostępna (komunikacja):

Wiatrołap, układ komunikacyjny klatki schodowej wraz z przyległymi korytarzami-przestrzeń ta wykończona zostanie w sposób docelowy;

-pomieszczenie śmietnika:

Pomieszczenie śmietnika dostępne od strony wejścia do budynku - przestrzeń ta wykończona zostanie w sposób docelowy;

Budynek A2:

-przestrzeń pobytowe – jednostek mieszkalnych:

17 jednostek mieszkalnych hotelu znajduje się na kondygnacjach nadziemnych (od +1 do +3) przestrzeń ta będzie wykończona według wytycznych Inwestora; w momencie odbioru stan wykończenia tych pomieszczeń zgodny będzie z przepisami umożliwiającymi odbiór powierzchni: wyprawionych ścian, podkładów podłóg, instalacji elektrycznych i podłączeń instalacji sanitarnych oraz innymi ewentualnymi ograniczeniami

-przestrzeń ogólnodostępna (komunikacja):

Wiatrołap, układ komunikacyjny klatki schodowej wraz z przyległymi korytarzami-przestrzeń ta wykończona zostanie w sposób docelowy;

-przestrzeń służąca do obsługi jednostek mieszkalnych:

Recepcja, hol wejściowy, wc ogólnodostępny, pomieszczenie na potrzeby cateringu, łazienka oraz pomieszczenie socjalne dla osób obsługujących hotel - przestrzeń ta będzie wykończona według wytycznych Inwestora; w momencie odbioru stan wykończenia tych pomieszczeń zgodny będzie z przepisami umożliwiającymi odbiór powierzchni: wyprawionych ścian, podkładów podłóg, instalacji elektrycznych i podłączeń instalacji sanitarnych oraz innymi ewentualnymi ograniczeniami

-pomieszczenie śmietnika:

Pomieszczenie śmietnika dostępne od strony wejścia do budynku - przestrzeń ta wykończona zostanie w sposób docelowy;

Budynek B:

-przestrzenie pobytowe – jednostek mieszkalnych:

6 jednostek mieszkalnych hotelu znajduje się na kondygnacjach nadziemnych (od +1 do +3); przestrzenie te będą wykończone według wytycznych Inwestora; w momencie odbioru stan wykończenia tych pomieszczeń zgodny będzie z przepisami umożliwiającymi odbiór powierzchni: wyprawionych ścian, podkładów podłóg, instalacji elektrycznych i podłączeń instalacji sanitarnych oraz innymi ewentualnymi ograniczeniami

-przestrzenie ogólnodostępne (komunikacja):

Wiatrołap, układ komunikacyjny klatki schodowej wraz z przyległymi korytarzami-przestrzenie te wykończone zostaną w sposób docelowy;

-pomieszczenie śmietnika:

Pomieszczenie śmietnika dostępne od strony wejścia do budynku - przestrzenie te wykończone zostaną w sposób docelowy;

Część podziemna garażu:

-przestrzenie techniczne:

Pomieszczenia zawierające wszelkie urządzenia techniczne, związane z dostawą energii elektrycznej, ciepła, wody zlokalizowano na kondygnacji -1 (wodomierz; separator, pomieszczenie węzła cieplnego, pomieszczenie teletechniczne)

-przestrzenie ogólnodostępne (komunikacja):

Układ komunikacyjny klatki schodowej wraz z przyległymi korytarzami-przestrzenie te wykończone zostaną w sposób docelowy;

-przestrzenie ogólnodostępne (rowerownia):

Na kondygnacji -1 zlokalizowana jest rowerownia w strefie klatki schodowej do budynku A2, przeznaczona na potrzeby osób zajmujących jednostki mieszkalne; dostęp klatkami schodowymi poszczególnych budynków lub widną;

-przestrzenie służące do obsługi hotelu:

Pomieszczenie gospodarcze wyposażone w umywalkę, przeznaczone na sprzęt oraz środki utrzymania czystości przestrzeni ogólnodostępnych oraz jednostek mieszkalnych, magazyn pościeli czystej oraz brudnej, wózkownia; zlokalizowano na kondygnacji -1; dostępne dla osób obsługujących jednostki mieszkalne; dostęp klatkami schodowymi poszczególnych budynków lub widną;

-hala garażowa

Miejsca postojowe przeznaczone dla osób zajmujących jednostki mieszkalne, jak i również osób obsługujących hotel; w tym 6 miejsc dla osób niepełnosprawnych; dostęp do hali garażowej klatkami schodowymi poszczególnych budynków lub widną.

Pomieszczenia techniczne związane z dostawą ciepła (węzeł cieplny), wody (wodomierz) oraz prądu (pomieszczenie elektryczne) zlokalizowane na kondygnacji -1, planuje się jako jedno wspólne dla trzech budynków A1, A2, B.

3. UKŁAD PRZESTRZENNY I FORMA ARCHITEKTONICZNA OBIEKTU BUDOWLANEGO.

3.1. FUNKCJA I FORMA OBIEKTU.

Zespół budynków stanowią budynki:

-budynek A1 – na planie prostokąta o wymiarach 18mx42m, z „wycięciami” w centralnej części bryły; wysuniętymi balkonami po obrysie budynku, które mają dynamiczny, zharmonizowany kształt w rzucie (na planie wielokąta); dach płaski usytuowany dłuższym bokiem wzdłuż nabrzeża jeziora Ukiel, usytuowany centralnie na

działce nr 2/13,

-budynek A2 – na planie prostokąta o wymiarach 18mx42m, z „wycięciami” w centralnej części bryły; wysuniętymi balkonami po obrysie budynku, które mają dynamiczny, zharmonizowany kształt w rzucie (na planie wielokąta); dach płaski usytuowany w południowej części działki nr 1;

-budynek B – na planie prostokąta o wymiarach 18mx38m, z „wycięciami” w centralnej części bryły; wysuniętymi balkonami po obrysie budynku, które mają dynamiczny, zharmonizowany kształt w rzucie (na planie wielokąta); dach płaski usytuowany krótszym bokiem wzdłuż nabrzeża jeziora Ukiel, usytuowany w północnej części działki nr 1;

Budynki posiadają wspólną kondygnację podziemną stanowiącą garaż, jego kształt jest częściowo pochodną ich obrysu zewnętrznego. Budynek A1 jest w połowie podpiwniczony wraz ze strefą klatki schodowej, budynek A2 jest podpiwniczony w całości, natomiast budynek B ma podpiwniczoną jedynie strefę klatki schodowej stanowiącą komunikację – dostęp do garażu podziemnego pod budynkami A1, A2 i B.

Budynek **A1** będzie miał trzy kondygnacje nadziemne przeznaczone na jednostki mieszkalne, przykryty będzie dachem płaskim. W budynku zaprojektowano 18 jednostek mieszkalnych, zlokalizowane na kondygnacjach +1,+2,+3. Dostęp z zewnątrz, od strony wjazdu z ulicy Miłej (droga dojazdowa 3KD15 (1x2)).

Budynek **A2** będzie miał trzy kondygnacje nadziemne przeznaczone na jednostki mieszkalne, przykryty będzie dachem płaskim. W budynku zaprojektowano 17 jednostek mieszkalnych, zlokalizowane na kondygnacjach +1,+2,+3. Dostęp z zewnątrz, od strony wjazdu z ulicy Miłej (droga dojazdowa 3KD15 (1x2)) przez drogę wewnętrzną.

Budynek **B** będzie miał trzy kondygnacje nadziemne przeznaczone na jednostki mieszkalne, przykryty będzie dachem płaskim. W budynku zaprojektowano 6 jednostek mieszkalnych, zlokalizowane na kondygnacjach +1,+2,+3. Dostęp z zewnątrz, od strony wjazdu z ulicy Miłej (droga dojazdowa 3KD15 (1x2)) przez drogę wewnętrzną.

Na kondygnacji podziemnej będzie znajdował się garaż dla samochodów osobowych na 48 miejsc postojowych, w tym 6 miejsc postojowych dla niepełnosprawnych.

Wykończenie elewacji wszystkich budynków zaprojektowano z dominującą ilością przeszkleń umożliwiających widok na jezioro Ukiel. Poszczególne kondygnacje budynków poprzecinane są poziomymi białymi pasami, stanowiącymi balkony, nadając zabudowie bardziej horyzontalny charakter. Ślusarka okienna w kolorze grafitowym. Ślusarka drzwiowa zintegrowana ze ślusarką okienną, szklana.

Budynki zaprojektowane zostały w celu stworzenia efektywnego i elastycznego środowiska dla stałego pobytu w wysokim standardzie jakościowym i najwyższych walorach architektonicznych.

Komunikacja w każdym z budynków będzie realizowana jedną klatką schodową, do której przylegają wejścia do jednostek mieszkalnych, pośrednio przez korytarze (komunikacja pozioma) – budynek A1/A2; bądź bezpośrednio z klatki schodowej – budynek B.

Główne wejścia do budynków A1/A2 zaprojektowano od strony wschodniej, natomiast do budynku B od strony południowej. Wejście ww. umożliwiają dostęp do budynku osobom niepełnosprawnym.

Śmietniki zaprojektowano w poszczególnych budynkach, są one dostępne dla osób niepełnosprawnych z poziomu chodnika od strony wejścia do budynków wg rzutu parteru (rysunek nr PB-A-RZ-02).

Spełnione są wymagania dotyczące zacieniania i nasłonecznienia istniejących budynków sąsiednich, oraz w budynkach projektowanych, określone w rozdziale I i II Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dn. 12.04.2002 w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015, poz.1422).

Po realizacji inwestycji będą spełnione wymogi zawarte w przepisach § 13 i § 60 ww. rozporządzenia w odniesieniu do sąsiadującej zabudowy.

3.2. SPOSÓB DOSTOSOWANIA DO KRAJOBRAZU, OTACZAJĄCEJ ZABUDOWY USTALEŃ MPZP.

Projektowane budynki poprzez swoją prostopadłościenną formę, ilość kondygnacji, dach, gabaryt i charakter zabudowy nie przekraczają wytycznych zawartych w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego.

Poprzez stonowaną kolorystykę i zastosowanie dobrej jakości materiałów wykończeniowych elewacji budynki dostosowane będą do krajobrazu i otaczającej go zabudowy. Lokalizacja oraz kształt budynków zostały dostosowane do wytycznych terenu UT16 przeznaczonego pod zabudowę usług turystycznych.

Ustalenia szczegółowe dla terenu UT16

-funkcja podstawowa: usługi turystyki i sportu:

-przystań

-hotel

-funkcja dopuszczalna:

-inne usługi sportu;

-usługi ochrony zdrowia;

-rekreacja,

-gastronomia;

-mieszkanie właściciela

1. Nieprzekraczalna linia zabudowy – Jest to linia poza którą nie można sytuować obiektów kubaturowych; linię tę mogą przekraczać, tarasy, schody zewnętrzne oraz balkony i wykusze tych obiektów – jednak nie więcej niż o 1,3m. Określenie linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach jako tożsamy z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznacza możliwość sytuowania ściany z otworami bezpośrednio przy tej linii. Przekroczenia tych linii balkonami i wykusami jak wyżej - **WARUNEK SPEŁNIONY**

2. Intensywność zabudowy maksymalnie 1- **WARUNEK SPEŁNIONY**

3. Powierzchnia biologicznie czynna – min. 35% powierzchni terenu - **WARUNEK SPEŁNIONY**

4. Wysokość zabudowy –max. 3 kondygnacje nadziemne; parter plus 2 piętra w budynkach z dachem płaskim - **WARUNEK SPEŁNIONY**

Zgodnie z §4 ust. 8 planu miejscowego na terenie objętym planem obowiązują ograniczenia wysokości zabudowy i drzew, wynikające z wyznaczonych dla lotniska Dajtki powierzchni ograniczających tj. „powierzchni podejścia” o nachyleniu 1:30 oraz „powierzchni bocznej przejściowej” o nachyleniu 1:7; wg rysunku planu oznaczono zasięg ww powierzchni - dla projektowanej Inwestycji wynosi on 178 m n.p.m.

*Rzędne terenu inwestycji wahają się w granicach od ok. 106,10m n.p.m. do 108,80m n.p.m. Rzędna wejścia do wszystkich budynków wynosi 107,48 m n.p.m.; wysokość 3kondygnacyjnych budynków wynosi 11,88m (119,36 m n.p.m.); w związku z tym projektowana zabudowa wraz z urządzeniami takimi jak : kominy, wywietrzniki itp. nie będzie przekraczała określonej maksymalnej wysokości 178 m n.p.m. Istniejące drzewa zgodnie z inwentaryzacją dendrologiczną (załączono do części III „Opinie, uzgodnienia, pozwolenia i inne dokumenty”) mają maksymalną wysokość 35m (ok. 143,8 m n.p.m.), projektowane nasadzenia zastępcze również nie będą przekraczały tej wysokości - **WARUNEK SPEŁNIONY***

5. Dachy – płaski- **WARUNEK SPEŁNIONY**

6. Obsługa drogą dojazdową 3KD15 (1x2) - **WARUNEK SPEŁNIONY**

7. Miejsca postojowe należy zapewnić w granicach terenu z zastosowaniem współczynnika: min. 4 stanowiska na 10 łózek w jednostkach mieszkalnych dla hotelu - **WARUNEK SPEŁNIONY**

4. CHARAKTERYSTYCZNE PARAMETRY TECHNICZNE.

Obliczenia wskaźników powierzchniowych i kubaturowych wykonano zgodnie z NORMA PN-ISO 9836 październik 1997 właściwości użytkowe w budownictwie.

Kubatura brutto:

	Razem: 35846,96 m³
kubatura części podziemnej garaż pod bud. A1/A2/B	5828,4m ³
kubatura części nadziemnej bud. A1	10284m ³
bud. A2	10284m ³
bud. B	9450,56m ³

Wysokość budynków:

Rzędna posadowienia budynków:	+/-0,00=107,50mnpm
Wysokość budynków	11,88 m
Wymiary budynków: bud. A1	18m x 42m
bud. A2	18m x 42m
bud. B	18m x 38m
Ilość kondygnacji nadziemnych	3
Ilość kondygnacji podziemnych	1

Powierzchnia zabudowy:

	Razem: 2128,5m²
Powierzchnia zabudowy: bud. A1	733,5 m ²
bud. A2	733,5 m ²
bud. B	661,5 m ²

Powierzchnia użytkowa:

Powierzchnia użytkowa została policzona zgodnie z normą PN-ISO 9836:2015 oraz zgodnie z Ustawą z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego

SUMA	6911,16 m²
Bud. A1: części nadziemnej, w tym: - przestrzenie pobytowe – jednostek mieszkalnych: - przestrzenie ogólnodostępne (komunikacja): - pomieszczenie śmietnika:	1868,28 m² (18 szt.) 1682,02 m² 179,58 m ² 6,68 m ²
Bud. A2: części nadziemnej, w tym: - przestrzenie pobytowe – jednostek mieszkalnych - przestrzenie ogólnodostępne (komunikacja): - przestrzenie służące do obsługi jednostek mieszkalnych: - pomieszczenie śmietnika:	1864,02 m² (17 szt.) 1602,24 m² 176,14 m ² 78,96 m ² 6,68 m ²

Bud. B: części nadziemnej w tym: - przestrzenie pobytowe – jednostek mieszkalnych: - przestrzenie ogólnodostępne (komunikacja): - pomieszczenie śmietnika:	1707,32 m² (6 szt.) 1617,48 m² 83,16 m ² 6,68 m ²
Bud.A1 / A2 / B: części podziemnej w tym: - przestrzenie ogólnodostępne (komunikacja): - przestrzenie ogólnodostępne (rowerownia): - przestrzenie techniczne: - przestrzenie służące do obsługi hotelu: - hala garażowa:	1471,54 m² 51,20 m ² 7,29 m ² 44,70 m ² 16,70 m ² 1335,66 m²

Bilans miejsc postojowych:

Ilość zaprojektowanych miejsc postojowych:	- wg MPZP ilość miejsc postojowych powinna wynosić ≥ 4 stanowiska na 10 łóżek w jednostkach mieszkalnych dla hotelu, zapewnione w granicach terenu UT16 Ilość projektowanych łóżek z jednostkami mieszkalnych: 118 przyjmowana ilość łóżek na jedną jednostkę mieszkalną w budynku A1 i A2: 2,5 przyjmowana ilość łóżek na jedną jednostkę mieszkalną w budynku B: 5 ilość jednostek mieszkalnych w budynkach: 41 w tym: budynek A1: 18 budynek A2: 17 budynek B: 6 wg MPZP: $(18 + 17) \times 2,5 + (6 \times 5) = 87,5 + 30 = 118$ $120/4 = 30mp$ Ilość projektowanych miejsc postojowych w inwestycji: 60 (wg MPZP $30 \leq 60$) - WARUNEK SPEŁNIONY w tym: - 48mp w garażach; w tym 6 mp dla niepełnosprawnych - 12mp na terenie inwestycji; w tym 2 mp dla niepełnosprawnych
--	---

5. OPINIA GEOTECHNICZNA ORAZ OPINIA O SPOSOBIE POSADOWIENIA OBIEKTU BUDOWLANEGO

5.1 OPINIA GEOTECHNICZNA

Opinia geotechniczna – w części III projektu budowlanego, stanowiącej opinie, uzgodnienia, pozwolenia i inne dokumenty.

5.2 SPOSÓB POSADOWIENIA OBIEKTU BUDOWLANEGO

Z uwagi na wysoki poziom wód gruntowych, kondygnacja podziemna garażu posadowiona jest w technologii białej wanny, dobranej precyzyjnie do specyfikacji miejsca Inwestycji. Płyta żelbetowa odpowiednio uszczelniona i zabezpieczona. Części budynków A1 i B, które nie są podpiwniczone - projektuje się posadowienie bezpośrednie w postaci ław i stóp fundamentowych, ułożonych schodkowo. Szczegóły wg. projektu konstrukcji w Projekcie Technicznym.

6. ROZWIĄZANIA ZASADNICZYCH ELEMENTÓW BUDOWLANYCH I WYKOŃCZEŃ.

Rozwiązania budowlane zostały zawarte na rysunkach przekrojów w tabelkach zestawiających wszystkie przegrody budowlane poziome i pionowe (PB-A-PR-06; PB-A-PR-07; PB-A-PR-08).

Podstawowe rozwiązania budowlane:

Przedstawione poniżej rozwiązania materiałowe są podstawą do wykonania projektu budowlanego. Mogą one ulec zmianie na dalszych etapach realizacji inwestycji pod warunkiem, że nie zmieniają one standardu budynku, nie obniżają charakterystyki energetycznej, akustycznej i przeciwpożarowej budynku.

Ściany zewnętrzne:

kondygnacje nadziemne:

Typ I- Żelbetowe lub murowane z bloczków silikatowych na zaprawie cementowo-wapiennej, grubość 18,0cm / 24,0cm + izolacja termiczna gr. 18,0 cm (wełna mineralna) + membrana wiatroizolacyjna + szczelina wentylacyjna + wykończenie: płytą HPL/spiekiem/okładziną ALUCOBOND lub inny równoważny KOLOR GRAFITOWY lub inny (współczynnik przenikania ciepła U_{max} poniżej 0,2 W/m²xK).

Typ II- Żelbetowe lub murowane z bloczków silikatowych na zaprawie cementowo-wapiennej, grubość 18,0cm / 24,0cm + izolacja termiczna gr. 15,0/10,0 cm (np. styropian) + wykończenie: tynk mineralny gr. 2,0 cm KOLOR GRAFITOWY (współczynnik przenikania ciepła U_{max} poniżej 0,2 W/m²xK).

kondygnacja podziemna:

- żelbetowe gr. 25,0 cm + izolacja przeciwwilgociowa + izolacja termiczna gr. 10,0 cm (np. styrodur)

Ściany wewnętrzne:

kondygnacje nadziemne:

- Ściany działowe- ściany murowane z pustaków wapienno-piaskowych ref. SILKA grubości 12,0cm,

-Wydzielające szachty instalacyjne- ściany murowane z pustaków wapienno-piaskowych ref. SILKA grubości 12,0cm.

- wydzielające jednostki mieszkalne - żelbetowe gr. 24,0 cm (słupy) lub murowane z bloczków cementowo-wapiennych (ref. SILKA), gr 24,0 cm, otynkowane,

- oddzielające jednostki mieszkalne od komunikacji – żelbetowe (słupy) lub z bloczków Porotherm (ref. Porotherm 25AKU) gr. 25,0 cm

kondygnacja podziemna:

- oddzielające halę garażową od pozostałych pomieszczeń w garażu - żelbetowe gr. 20,0 cm (słupy/ściany) lub z bloczków betonowych Amerblock gr. 20,0 cm + wełna mineralna gr. 10,0 cm (jeśli wynika to z przepisów ppoż)

Dach:

Dach nad ostatnią kondygnacją – stropodach płaski, niewentylowany, kryty papą, membraną lub innym materiałem bitumicznym, na stropie żelbetowym

Dach zielony nad garażem podziemnym:

Dach nad kondygnacją podziemną garażu - stropodach płaski, kryty kolejno izolacją przeciwwodną, warstwą przeciw korzenną, warstwą ochronną i gromadzącą wodę, warstwą drenującą, filtracyjną i substratem vegetacyjnym do obsadzeni intensywnych na dachach, który umożliwi naturalną vegetację roślin (warstwy dachu zielonego nad garażem podziemnym opisano dokładnie w części rysunkowej, na przekrojach w zestawieniu przegród poziomych zewnętrznych – warstwa PZ-06)

Tynki wewnętrzne:

część podziemna –ściany żelbetowe nieotynkowane, zatarte na gładko,
część nadziemna – tynki gipsowe, maszynowe,

Okna:

Okna –z profili aluminiowych , uchylno-rozwieralne oraz okna przesuwne typu H-S , kolor RAL 7016 lub inny grafitowy . Szklenie zestawem trójszybowym, szkło bezbarwne. Szklenie części stałych (fix) szkłem bezpiecznym, lub przy zastosowaniu portfenetru, w nim zastosować szklenie bezpieczne.

Izolacyjność termiczna okien: współczynnik przenikania ciepła U max poniżej 0,9 W/(m²xK) dla całego zestawu. Izolacyjność akustyczna okien min. 35 dB. Infiltracja powietrza poprzez automatyczne, higrosterowalne nawiewniki powietrza osadzone górnej części skrzydła lub ramiaka okiennego. Nawiewniki dostosowane do klasy akustycznej zestawu okiennego.

Drzwi:

główne, wejściowe do budynku - witryna przeszklona z drzwiami dwuskrzydłowymi z profili aluminiowych z przekładką termiczną, lakierowana proszkowo na kolor z palety RAL 7016 lub inny grafitowy. Okucia i szklenie antywłamaniowe. Drzwi zintegrowane z systemem kontroli dostępu, wyposażone w klamki/pochwyty, samozamykacze.

ewakuacyjne z garażu, do pomieszczeń technicznych, gospodarczych – stalowe, malowane proszkowo, z właściwą klasą odporności ogniowej i innych właściwych parametrach (termoizolacyjność, przeszklenie, wyposażenie w zamki itp.)

wejściowe do jednostek mieszkalnych - w konstrukcji drewnianej, o szerokości 90cm w świetle ościeżnicy, z progiem systemowym, wyposażone, wizjer szerokokątny, zawiasy. Izolacyjność akustyczna wg norm.

Brama wjazdowa do garażu:

Przyjęto przemysłowe, częściowo ażurowe, segmentowe bramy automatyczne sterowane pilotami z możliwością awaryjnego otwarcia ręcznego. Kolor jak dla elementów stalowych, aluminiowych ustalony dla całości inwestycji (z zapewnieniem odpowiednich otworów do kompensacji powietrza w garażach).

Posadzki:

garaż – płyta betonowa zacierana na gładko powierzchniowo utwardzana posypką, z oznakowaniem miejsc postojowych i znaków poziomych organizacji ruchu w garażu

jednostki mieszkalne - płyta żelbetowa wg proj. konstrukcji +izolacja akustyczna- styropian akustyczny gr. 3,0cm +izolacja termiczna – styropian EPS100 gr. 2,0cm +folia PE gr. 0,2mm (pomieszczenia suche) 0,5mm (pomieszczenia mokre) +jastrych betonowy gr. 7,0cm zbrojony włóknem rozproszonym, dylatowany. Wykończenie użytkownicy wykonują we własnym zakresie.

klatka schodowa - płyta żelbetowa wg proj. konstrukcji +izolacja akustyczna- styropian akustyczny gr. 3,0cm +izolacja termiczna-styropian EPS100 gr. 2,0cm +folia PE gr. 0,2mm (pomieszczenia suche) 0,5mm (pomieszczenia mokre) +jastrych betonowy gr. 7,0cm zbrojony włóknem rozproszonym, dylatowany + gres na zaprawie klejowej (ewentualnie inne wykończenie wg projektu wewnątrz)

Obróbki blacharskie:

Blacha stalowa powlekana lub tytanowo-cynkowa.

Izolacje termiczne:

styropian, styrodur, wełna mineralna

Izolacje akustyczne:

styropian elastyczny, maty z ekstrudowanej pianki poliuretanowej, wełna mineralna

Nawierzchnie zewnętrzne:

dojście do budynku – kostka betonowa lub płyty kamienne.

zjazd do garażu – kostka betonowa ryflowana, kolor szary lub grafitowy

zieleń – warstwa substratu umożliwiająca naturalną wegetację roślin, nasadzenia w częściach wspólnych, trawa z rolki lub rozchodniki.

Mury oporowe:

Konstrukcja murów oporowych, zlokalizowanych przy granicy działki 2/13 znajduje się w całości na terenie działek inwestora (rysunek przekroju nr PB-A-PR-07).

Szczegóły wg. projektu konstrukcji w Projekcie Technicznym.

7. ROZWIĄZANIA ZASADNICZYCH ELEMENTÓW WYPOSAŻENIA BUDOWLANO – INSTALACYJNEGO.

7.1 INSTALACJE WODOCIĄGOWA

Instalacja zimnej wody użytkowej oraz wody zimnej na cele produkcji ciepłej wody użytkowej dla przedmiotowych budynków będzie dostarczana z projektowanego przyłącza wodociągowego, zasilanego z miejskiej sieci wodociągowej w ul. Miłej. Źródłem ciepłej wody użytkowej dla budynku będzie węzeł cieplny zasilany pompami ciepła.

Rozprowadzenie wody zimnej, ciepłej i cyrkulacji odbywać się pionami zlokalizowanymi w szachtach instalacyjnych.

Rozprowadzenie przewodów wody ciepłej i zimnej w obszarze jednostek mieszkalnych realizowane będzie w warstwach wykończeniowych posadzki. Podłączenia przyborów natomiast realizowane będą przewodami wyprowadzonymi po wierzchu ścian (lub w brzdach).

Główne rurociągi rozprowadzające oraz piony wody zimnej, ciepłej i cyrkulacji wykonane będą z rur stalowych natomiast rurociągi do jednostek mieszkalnych - z tworzywa sztucznego. Wszystkie przewody wodociągowe będą zaizolowane termicznie.

7.2 INSTALACJA KANALIZACJI SANITARNEJ

Instalacja kanalizacji sanitarnej ma za zadanie odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych z projektowanych przyborów sanitarnych. Ścieki sprowadzane będą pionami kanalizacyjnymi PVC110, a następnie łączone do wspólnych przewodów poziomych prowadzonych ze spadkiem pod stropem w obszarze kondygnacji podziemnej. Ścieki bytowe z budynku odprowadza się poprzez projektowane przyłącze (przyłącza poza zakresem tego opracowania) do istniejącego kanału kanalizacji sanitarnej. Piony kanalizacyjne będą wyprowadzone ponad dach budynku i zakończone wywiewkami kanalizacyjnymi oraz zakończone zaworami napowietrzającymi. Wszystkie przewody pionowe kanalizacji sanitarnej wraz z podejściami do przyborów projektuje się z rur PP niskoszumowej lub PVC w obudowie z wełny mineralnej w celu zmniejszenia przenoszenia się hałasu od przepływających ścieków. Przewody poziome w obszarze piwnicy projektuje się z tradycyjnych rur kielichowych PVC – zgodnie z projektem technicznym wg odrębnego opracowania.

7.3 INSTALACJA GRZEWCZA

Źródłem ciepła dla budynku będzie węzeł cieplny zasilany z pomp ciepła. Ogrzewanie grzejnikowe realizowane grzejnikami płytowymi oraz łazienkowymi, drabinkowymi. Instalacja rozdzielaczowa lub trójnikowa. Piony z rur stalowych, natomiast przewody zasilające grzejniki z rur z polietylenu sieciowanego z powłoką antydyfuzyjną łączonych poprzez złączki zaciskowe. Przewody należy prowadzić w otulinach termicznych. Przewody do grzejników prowadzone w warstwach wykończeniowych posadzki.

7.4 INSTALACJA OCZYSZCZANIA ŚCIEKÓW DESZCZOWYCH

Wody opadowe i roztopowe z dachów budynków oraz powierzchni utwardzonych odprowadzane będą przez urządzenie wodne – wylot kanalizacji deszczowej do jeziora Ukiel – jako odbiornika oczyszczonych ścieków deszczowych, zgodnie z zapisami Uchwały Nr LII/599/09 Rady Miasta Olsztyn z dnia 16 listopada 2009 r. Stopień oczyszczenia tych ścieków będzie zgodny z właściwymi przepisami odrębnymi. Projekt tego urządzenia będzie sporządzony wg odrębnego opracowania.

7.5 INSTALACJA WENTYLACJI MECHANICZNEJ

Hala garażowa będzie wentylowana mechanicznie w oparciu o układy nawiewno-wywiewne z odzyskiem ciepła oraz układy wentylatorowe wywiewne. Jednostki mieszkalne będą wentylowane za pomocą systemów z podciśnieniowym nawiewem powietrza zewnętrznego nawiewnikami okiennymi oraz wywiewem wentylatorami dachowymi. Rozdział powietrza realizowany za pomocą kanałów wentylacyjnych ze stali ocynkowanej.

7.6 INSTALACJA ELEKTRYCZNA

Dla projektowanych obiektów przewiduje się wykonanie następujących instalacji i urządzeń elektrycznych i teletechnicznych:

- złącza kablowego
- szaf licznikowych
- tablic rozdzielczych
- tablic administracyjnych
- instalacji oświetleniowej wewnętrznej
- instalacji oświetlenia zewnętrznego
- instalacji paneli fotowoltaicznych
- instalacji gniazd wtyczkowych
- instalacji zasilania urządzeń sanitarnych, technicznych i technologicznych
- urządzeń i instalacji ochrony przeciwprzepięciowej
- instalacji odgromowej i uziomowej
- instalacji internetowej (IT)
- instalacji DVBT i TV-SAT
- instalacji kontroli dostępu (KD)
- Instalacji wykrywania stężeń tlenku węgla i gazu LPG w garażu
- Instalacji sterowania bramami wjazdowymi do garażu

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 maja 2021 r. w sprawie sposobu ustalenia minimalnej mocy przyłączeniowej dla wewnętrznych i zewnętrznych stanowisk postojowych związanych z budynkami użyteczności publicznej oraz budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi; projektowana inwestycja należy do kategorii budynków użyteczności publicznej; w związku z tym zgodnie z § 1 w/w rozporządzenia 20% liczby wszystkich stanowisk postojowych związanych z inwestycją trzech budynków zakwaterowania turystycznego – hotelu, będzie miała możliwość podłączenia ładowarek i ładowania pojazdów energią elektryczną.

Projektowane przyłącze do istniejącej sieci elektroenergetycznej- wg odrębnego opracowania.

Oświetlenie dojeżdż, dojazdów oraz wejść do budynków będzie zainstalowane na budynku, nie będzie stanowić instalacji rozprowadzonej w terenie. Opracowane będzie na etapie projektu technicznego w części branży elektrycznej.

Dokładny opis instalacji i urządzeń elektrycznych, telekomunikacyjnych, piorunochronnych, a także sposób powiązania tych instalacji z sieciami zewnętrznymi, punkty pomiarowe, założenia przyjęte do obliczeń oraz podstawowe wyniki tych obliczeń zawarte zostaną w projekcie technicznym (wg odrębnego opracowania).

8. ANALIZA TECHNICZNYCH, ŚRODOWISKOWYCH I EKONOMICZNYCH MOŻLIWOŚCI REALIZACJI WYSOCE WYDAJNYCH SYSTEMÓW ALTERNATYWNYCH ZAOPATRZENIA W ENERGIĘ I CIEPŁO

Analiza i możliwości racjonalnego wykorzystania odnawialnych źródeł energii:

- kominek na drewno: nie zastosowano z uwagi na konieczność ciągłej obsługi.
- kotły na słomę: charakter obiektu, konieczność stałej obsługi oraz posiadania pomieszczenia składowania materiału jeszcze większego niż w przypadku kotłów opalanych drewnem dyskwalifikują tego typu rozwiązanie – rachunek ekonomiczny jest nieuzasadniony.
- kolektory słoneczne do podgrzewania wody użytkowej: jest możliwe zastosowanie instalacji solarnej, decyzja Inwestora w późniejszym okresie użytkowania.
- pasywne wykorzystanie energii słonecznej: brak możliwości zastosowania odpowiedniego układu strukturalno–materiałowego budynku.
- spalanie biogazu: brak odpowiednich źródeł pozyskiwania i wytwarzania biogazu.
- energia wodna: brak warunków wykorzystania energii spadku wód.
- kolektory słoneczne do podgrzewania powietrza: największe zapotrzebowanie w tego typu obiektach występuje w okresie najmniejszej insolacji (nasłonecznienia) tj. zimą, z tego powodu układ jest nieekonomiczny.
- elektrownie wiatrowe: brak odpowiednich warunków oraz możliwości lokalizacji.
- pompa ciepła wodna: istnieje możliwość zastosowania lecz z uwagi na duży koszt inwestycyjny oraz niskie zapotrzebowanie na ciepło, brak ekonomicznego uzasadnienia.

Niniejsza analiza wykazała, iż optymalnym rozwiązaniem jest zastosowanie systemu alternatywnego, jakim jest system pompy ciepła solanka/woda jako podstawowe źródło ciepła na potrzeby ogrzewania i ciepłej wody użytkowej, dolnym źródłem ciepła będą pionowe sondy gruntowe.

Inwestor przed rozpoczęciem procesu projektowego rozważył możliwość zastosowania alternatywnych systemów zaopatrzenia w energię ze źródeł odnawialnych. Przeprowadzona analiza środowiskowo-ekonomiczna wskazała na zastosowanie systemu pompy ciepła solanka/woda jako podstawowe źródło ciepła na potrzeby ogrzewania i ciepłej wody użytkowej, dolnym źródłem ciepła będą pionowe sondy gruntowe. Jest to rozwiązanie korzystne ekologicznie – brak zanieczyszczeń w miejscu użytkowania oraz ograniczona emisja CO₂, co wynika z produkcji energii w systemie energetycznym. Rozwiązanie, pomimo wyższych kosztów inwestycyjnych, jest uzasadnione ekonomicznie ze względu na niskie koszty eksploatacyjne instalacji. Umożliwia częściowe pokrycie potrzeb grzewczych budynku oraz obniża koszty energetyczne przy wykorzystaniu systemu opustu.

Przyjęte w projekcie architektoniczno-budowlanym rozwiązania budowlane i instalacyjne spełniają wymagania dotyczące oszczędności energii zawarte w przepisach techniczno-budowlanych.

9. ANALIZA TECHNICZNYCH I EKONOMICZNYCH MOŻLIWOŚCI WYKORZYSTANIA URZĄDZEŃ, KTÓRE AUTOMATYCZNIE REGULUJĄ TEMPERATURĘ

Analiza technicznych i ekonomicznych możliwości wykorzystania urządzeń, które automatycznie regulują temperaturę oddzielnie w poszczególnych pomieszczeniach lub w wyznaczonej strefie ogrzewanej (w stosunku do budynku) zgodnie z § 135 ust. 7–10 i § 147 ust. 5–7 rozporządzenia ministra infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (dz. u. z 2019 r. poz. 1065 oraz z 2020 r. poz. 1608):

Do sterowania pracą ogrzewania wodnego zastosowano układ regulacji pogodowej. Temperatura wody zasilającej instalację dostosowywana jest do temperatury zewnętrznej dzięki czujnikowi umieszczonemu na zewnątrz budynku. Wraz ze zmianą temperatury zewnętrznej, zmienia się temperatura wody krążącej w układzie – krzywa grzewcza.

Zastosowano odbiorniki z zaworami termostatycznymi z nastawami umożliwiającymi ustawienie wymaganej temperatury minimalnej i projektowanej.

10. DANE TECHNICZNE CHARAKTERYZUJĄCE WPŁYW OBIEKTU BUDOWLANEGO NA ŚRODOWISKO.

Budowa i użytkowanie projektowanych obiektów nie należą do rodzaju przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Przewiduje się, że proces inwestycyjny będzie realizowany z zachowaniem obowiązujących norm ekologicznych w zakresie emisji zanieczyszczeń tj.: brak możliwości lokacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których raport sporządza się obligatoryjnie. Stosowanie technologii i materiałów budowlanych nie stanowiących zagrożenia dla gleby oraz wód powierzchniowych i podziemnych. Zachowanie ustaleń i ograniczeń wynikających z usytuowania obiektu. Wybrane rozwiązania zagwarantują zminimalizowanie zagrożeń dla środowiska.

Zapotrzebowanie i jakość wody, jakość i sposób odprowadzania ścieków.

Według MPZP, zagospodarowanie wód opadowych i odwodnienie garaży w obrębie własnego terenu. Wody opadowe i roztopowe z dachów budynków oraz powierzchni utwardzonych odprowadzane będą przez urządzenie wodne – wylot kanalizacji deszczowej do jeziora Ukiel – jako odbiornika oczyszczonych ścieków deszczowych. Stopień oczyszczenia tych ścieków będzie zgodny z właściwymi przepisami odrębnymi. Projekt tego urządzenia będzie sporządzony wg odrębnego opracowania. Ścieki bytowe odprowadzane do miejskiej sieci kanalizacyjnej.

Emisja zanieczyszczeń gazowych.

Nie przewiduje się emisji zanieczyszczeń gazowych.

Rodzaj i ilość wytwarzanych odpadów.

Nie przewiduje się wytwarzania odpadów niebezpiecznych. Przewiduje się wytwarzanie wyłącznie odpadów komunalnych segregowanych, usuwanych poprzez wywóz z pojemników do segregacji odpadów, zlokalizowanych w pomieszczeniach przeznaczonych na śmietnik.

Emisja hałasu.

Ochrona pomieszczeń przed hałasem i drganiami. Zaprojektowane budynki spełniają wymogi zapisów dotyczących ochrony przed hałasem i drganiami.

Wpływ obiektów na istniejący drzewostan, powierzchnię ziemi i wody podziemne.

Na podstawie sporządzonej inwentaryzacji zieleni na terenie w/w inwestycji, która załączona jest w części III „Opinie, uzgodnienia, pozwolenia i inne dokumenty” stwierdzono, iż na terenie przeznaczonym pod inwestycję nie występuje chroniony starodrzew. Przewiduje się wycinkę drzew wyłącznie pod projektowany zjazd i drogę na posesje, miejsca parkingowe oraz pod projektowanymi budynkami; tak aby w maksymalnym stopniu zachować istniejącą zielenią wysoką (zgodnie z § 5 ust. 9). W miejsce usuwanych drzew planowane jest wykonanie nasadzeń zastępczych stanowiących kompensację przyrodniczą, spełniające § 4 ust. 8 planu miejscowego dot. dopuszczalnej wysokości drzew w zasięgu ograniczeń spowodowanych lokalizacją lotniska Dajtki. Nie przewiduje się wpływu na wody podziemne oraz powierzchnię ziemi.

11. WYMAGANIA TECHNICZNO – BUDOWLANE W ZAKRESIE ZABEZPIECZENIA PRZECIWOŻAROWEGO.

1. WARUNKI OCHRONY PRZECIWOŻAROWEJ

Warunki ochrony przeciwpożarowej określono zgodnie z wykazem informacji, jakie powinny być podstawą do uzgodnienia projektu, określonych w Rozporządzeniu Ministra Spraw

Wewnętrznych i Administracji z dnia 17 września 2021 r. w sprawie uzgadniania projektu zagospodarowania działki lub terenu, projektu architektoniczno-budowlanego, projektu technicznego oraz projektu urządzenia przeciwpożarowego pod względem zgodności z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej. (Dz.U. 2021 poz. 1722)

1.1. Podstawa opracowania

- Uzgodnienia projektowe z Inwestorem,
- Prawo Budowlane, Dz.U. 1994 nr 89 poz. 414 tekst jednolity z 2019r
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. (Tekst jednolity Dz.U. 2015, poz. 1422 z późn. zmianami)
- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz.U. 2010 nr. 109 poz. 719 z późn. zmianami)
- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz.U. 2009 Nr. 124 poz. 1030)
- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 17 września 2021 r. w sprawie uzgadniania projektu zagospodarowania działki lub terenu, projektu architektoniczno-budowlanego, projektu technicznego oraz projektu urządzenia przeciwpożarowego pod względem zgodności z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej (Dz.U. 2021 poz. 1722)
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 6 czerwca 2016 r. w sprawie wymagań dla urządzeń i systemów ochronnych przeznaczonych do użytku w atmosferze potencjalnie wybuchowej (Dz. U. 2016 poz. 817)
- Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 8 lipca 2010 r. w sprawie minimalnych wymagań, dotyczących bezpieczeństwa i higieny pracy, związanych z możliwością wystąpienia w miejscu pracy atmosfery wybuchowej (Dz.U. 2010 nr. 138 poz. 931)
- Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 21 listopada 2005 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać bazy i stacje paliw płynnych, rurociągi przesyłowe dalekosiężne służące do transportu ropy naftowej i produktów naftowych i ich usytuowanie (Tekst jednolity Dz. U. 2014 poz. 1853 z późn. zmianami)

2. BUDYNKI USŁUG TURYSTYCZNYCH – HOTELU Z GARAŻEM PODZIEMNYM

2.1. Informacje o powierzchni wewnętrznej, wysokości i liczbie kondygnacji.

- Kubatura :

	Razem: 35846,96 m ³
kubatura części podziemnej garaż pod bud. A1/A2/B	5828,4m ³
kubatura części nadziemnej	
bud. A1	10284m ³
bud. A2	10284m ³
bud. B	9450,56m ³

- Zestawienie powierzchni :

a) powierzchnia wewnętrzna części nadziemnej w sumie: 5955m²

— A1=2055m²

— A2=2055m²

— B=1845m²

b) powierzchnia wewnętrzna części podziemnej: 1558m²

- Liczba kondygnacji nadziemnych – 3

- Liczba kondygnacji podziemnych – 1

- Wysokość – 11,88m

- Grupa wysokości – „N”

2.2. 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.

Budynki zakwalifikowano do kategorii zagrożenia ludzi ZL V i ZL III (pomieszczenia obsługujące jednostki mieszkalne znajdujące się na parterze w budynku A2). Ilość ludzi, jaka może przebywać w budynku to max 50 osób. W tym 15 osób w jednostkach mieszkalnych hotelu na poszczególnych piętrach. W podziemiu zaprojektowano garaż podziemny.

2.3. Informacje o klasyfikacji pożarowej z uwagi na przeznaczenie i sposób użytkowania; Budynek kwalifikowany jest jako zamieszkania zbiorowego z garażem podziemnym.

2.4. Informacje o kategorii zagrożenia ludzi oraz przewidywanej liczbie osób na każdej kondygnacji, a także w pomieszczeniach, których drzwi ewakuacyjne powinny się otwierać na zewnątrz pomieszczeń.

W części nadziemnej strefy pożarowej, kwalifikuje się do kategorii zagrożenia ludzi ZL V i ZL III (pomieszczenia obsługujące jednostki mieszkalne znajdujące się na parterze w budynku A2). Na kondygnacji podziemnej, w pomieszczeniach technicznych zaklasyfikowanych do kategorii PM gęstość obciążenia ogniowego nie przekroczy 500 MJ/m². W pomieszczeniach magazynowych funkcjonalnie związanych z głównym przeznaczeniem budynku, gęstość obciążenia ogniowego nie przekracza 500 MJ/m². W budynku nie przewiduje się występowania pomieszczeń i stref zagrożonych wybuchem.

Liczba osób na każdej kondygnacji – 15

Wykaz pomieszczeń dla pow. 50 osób – nie dotyczy

Wykaz pomieszczeń pow. 300 m² – nie dotyczy

2.5. Informacje o podziale na strefy pożarowe

W celu ograniczenia możliwości rozprzestrzeniania się pożaru budynek zostanie podzielony na strefy pożarowe. Zgodnie z wymaganiami przepisów techniczno-budowlanych, w części zakwalifikowanej do kategorii zagrożenia ludzi ZL V i ZL III strefa pożarowa nie może przekraczać 8000 m². Na granicy stref pożarowych zastosowano oddzielenia przeciwpożarowe REI 120 z otworami EI 60. Budynki zostały podzielony na następujące strefy pożarowe:

- 1) Garaż obejmujący kondygnacje -1, posiada niezależny wjazd i stanowi odrębną strefę pożarową o pow. do 1500 m², z podstrefami (pomieszczenia techniczne).
- 2) Części nadziemne - budynki A1, A2, B ZL V i ZL III o pow. stref poniżej 8000 m².
- 3) Inne pomieszczenia techniczne (np. rozdzielnia główna NN wraz z trafostacją, rozdzielnia odbiorów pożarowych, pompownia itp.)

Dopuszczalne powierzchnie stref pożarowych nie są przekroczone. Strefy pożarowe wydzielone przegrodami REI 120 w garażach podziemnych i REI 60, pomiędzy strefami na elewacji budynku zachowane pionowe pasy EI60 z materiałów niepalnych i szerokości minimum 2 m.

2.6. Maksymalna gęstość obciążenia ogniowego poszczególnych stref pożarowych PM wraz z warunkami przyjętymi do jej określenia.

Gęstość obciążenia ogniowego w pomieszczeniach technicznych i komórkach lokatorskich do 500 MJ/m².

2.7. Informacje o klasie odporności pożarowej oraz klasie odporności ogniowej i stopniu rozprzestrzeniania ognia przez elementy budowlane.

Z uwagi na przeznaczenie i wysokość budynku (N) budynki zostaną wykonane w klasie „C” odporności pożarowej. Projektowane klasy odporności ogniowej elementów budynku przedstawiono w tabeli 1.

Tabela 1. Projektowana klasa odporności ogniowej elementów budynku

Klasa odporności pożarowej budynku	Klasa odporności ogniowej elementów budynku					
	główna konstrukcja nośna	konstrukcja dachu	strop	Ściana zewnętrzna	Ściana wewnętrzna	Przekrycie dachu
C	R60	R 15	REI60 ⁴⁾	EI30 ¹⁾	EI15 ³⁾	RE30 ²⁾

- 1) dotyczy pasa międzykondygnacyjnego o minimalnej szerokości 0,8 m
- 2) do 20% powierzchni dachu może nie spełniać tego wymagania
- 3) nie dotyczy ścian oddzielających pomieszczenia w przestrzeni zaaranżowanej w układzie „open space” oraz przypadku przejścia ewakuacyjnego przez max. trzy pomieszczenia

4) strop nad kondygnacją podziemną REI 120

Pozostałe wymagania:

- 1) Klasa odporności ogniowej schodów – R 60,
- 2) Klasa odporności ogniowej ścian stanowiących oddzielenia przeciwpożarowe - REI 120.
- 3) Klasa odporności ogniowej drzwi w ścianach oddzieleni przeciwpożarowych - EI 60.
- 4) Klasa odporności ogniowej drzwi do klatek schodowych - EI30.
- 5) Klasa odporności ogniowej obudowy klatek schodowych REI 60
- 6) Klasa odporności ogniowej ścian przedsionka przeciwpożarowego na poziomie garaży – REI 120
- 7) Klasa odporności ogniowej drzwi do przedsionka przeciwpożarowego – EI30,
- 8) Elementy budynku nie będą rozprzestrzeniać ognia.
- 9) Elementy ściany zewnętrznej nie będą odpadać pod wpływem ognia przez czas nie krótszy niż 30 min.

2.8. Informacje o występowaniu materiałów wybuchowych oraz zagrożenia wybuchem, w tym pomieszczeń zagrożonych wybuchem.

Nie dotyczy.

2.9. Informacje o warunkach i strategii ewakuacji ludzi lub ich uratowania w inny sposób uwzględniające liczbę i stan osób przebywających w obiekcie

Do ewakuacji ludzi z poszczególnych kondygnacji budynków przewidziano klatki schodowe obudowane pożarowo ścianami w klasie REI 60 zamykane drzwiami w klasie EI 30 oraz ewakuację do innych stref pożarowych. Klatki schodowe oddymiane. Wyjście końcowe z klatki schodowej prowadzi na zewnątrz budynku lub przez wydzielony hol ścianami w klasie REI 60 i drzwiami EI30. Na poziomie garażu klatka schodowa została oddzielona przedsionkiem przeciwpożarowym wentylowanym. Ze stref pożarowych garaży zapewniono minimum dwa wyjścia ewakuacyjne.

Pozostałe wymagania:

- szerokość biegów klatek schodowych min 1,2 m, przedsionków przeciwpożarowych min. 1,4 m, korytarzy oraz wyjść ewakuacyjnych z pomieszczeń zapewnią nie przekroczenie wskaźnika 100 osób/0,6m,
- długość przejścia ewakuacyjnego prowadzącego od miejsca, w którym może się znajdować człowiek do wyjścia ewakuacyjnego z pomieszczenia lub zespołu nie więcej niż trzech pomieszczeń nie przekracza 40 m,

- długość dojścia ewakuacyjnego przy jednym kierunku ewakuacji w części nadziemnej wynosi 10 m, przy wielu dojściach 40 m i 80 m;
- z wybranych pokoi i pomieszczeń zaplanowano ewakuacje na zewnątrz budynku, szerokość drzwi wyjściowych minimum 0,9 m;
- szerokość wejść i wyjść z klatek schodowych, a także szerokość każdych następných drzwi w świetle na drodze ewakuacyjnej prowadzącej na zewnątrz budynku będzie nie mniejsza niż szerokość biegów tych klatek schodowych.
- drzwi wyjściowe z budynku będą się otwierać zgodnie z kierunkiem ewakuacji,
- drogi ewakuacyjne będą wyposażone w oświetlenie awaryjne ewakuacyjne.

2.10. Informacje o doborze urządzeń przeciwpożarowych oraz o innych instalacjach i urządzeń służących bezpieczeństwu pożarowemu, wraz z określeniem zakresu i celu ich stosowania.

W projektowanych budynkach zostaną zastosowane niezbędne urządzenia i instalacje przeciwpożarowe, tj:

- instalacja wodociągowa, przeciwpożarowa z hydrantami 33 w garażach podziemnych,
- instalacja wodociągowa, przeciwpożarowa z hydrantami 25 w części nadziemnej,
- instalacja do usuwania dymu w klatkach schodowych;
- awaryjne oświetlenie ewakuacyjne,
- klapy przeciwpożarowe w kanałach wentylacyjnych,
- przeciwpożarowy wyłącznik prądu,
- instalacja odgromowa,
- wentylacja mechaniczna przedsiionków ppoż. garaży,

Instalacja wodociągowa przeciwpożarowa

Hydranty 33

Do ochrony kondygnacji garaży przewidziano hydranty 33 wyposażone w prądownicę i wąż o długości 30 m. Zasięg jednego hydrantu wynosi 40 m. Nominalna wydajność jednego hydrantu wynosi 1,5 dm³/s. Zakłada się jednoczesne działanie 2 hydrantów.

Hydranty 25

Do ochrony kondygnacji nadziemnych przewidziano hydranty 25 wyposażone w prądownicę i wąż o długości 30 m. Zasięg jednego hydrantu wynosi 33 m. Nominalna wydajność jednego hydrantu wynosi 1,0 dm³/s. Zakłada się jednoczesne działanie 2 hydrantów.

Zasilanie w wodę

Pompa zasilająca instalację wodociągową będzie zapewniać wymagane ciśnienie w najwyższej lub najbardziej niekorzystnie położonych hydrantach, przy największym poborze wody. Pompa zostanie wyposażona w układ pomiarowy składający się z ciśnieniomierza, przepływomierza i zaworu regulacyjnego, umożliwiający okresową kontrolę jej parametrów pracy. Zasilanie pompy z sieci elektroenergetycznej będzie zapewnione obwodem niezależnym od wszystkich innych obwodów w obiekcie, spełniającym wymagania dla instalacji bezpieczeństwa, określone w Polskiej Normie dotyczącej instalacji elektrycznych w obiektach budowlanych.

Instalacja oddymiająca

Do oddymiania ewakuacyjnych klatek schodowych przyjęto wentylację grawitacyjną. Klapy dymowa lub atestowane okna usuwające dym o powierzchni czynnej nie mniejszej niż 5 % największego rzutu poziomego klatki schodowej, będą zamontowane w dachu. Otwarcie klapy dymowej będzie następowało automatycznie w przypadku wykrycia dymu wewnątrz klatki schodowej przez czujki dymu umieszczone pod stropem ostatniej i 2 kondygnacji klatki schodowej. Do ręcznego (zdalnego) otwarcia klapy dymowej przewidziano przyciski umieszczone na parterze, i ostatniej kondygnacji klatki schodowej. Do zasilania i sterowania klapy dymowej przewiduje się centralę sterującą oddymianiem (CSO) zmontowaną pod

stropem klatki schodowej. Napływ powietrza do klatki schodowej w czasie oddymiania będzie zapewniony przez automatyczne otwarcie drzwi wyposażone w siłowniki na parterze (powierzchnia napływu 30% większa od powierzchni oddymiania).

Awaryjne oświetlenie ewakuacyjne

W budynkach zostanie wykonane awaryjne oświetlenie, zgodnie z Polskimi Normami. Do oświetlenia dróg ewakuacyjnych: klatek schodowych, holi windowych, korytarzy ewakuacyjnych wyznaczonych dróg komunikacyjnych i przestrzeni otwartych w przestrzeniach biurowych oraz garaży przewiduje się oświetlenie ewakuacyjne o natężeniu nie mniejszym niż 1lx. Czas działania oświetlenia awaryjnego będzie wynosić nie mniej niż 1h od momentu zaniku zasilania podstawowego. Czas pracy w trybie awaryjnym podświetlonego znaku ewakuacyjnego wynosi 2h. Stan pracy lamp awaryjnego oświetlenia ewakuacyjnego będzie monitorowany.

Przeciwpożarowy wyłącznik prądu

Budynki będą wyposażone w przeciwpożarowy wyłącznik prądu umożliwiający odłączenie dopływu prądu do wszystkich obwodów oprócz obwodów przeznaczonych do zasilania urządzeń, których działanie jest przewidziane w czasie pożaru.

Sterowanie przeciwpożarowym wyłącznikiem prądu zostanie zlokalizowane w pobliżu głównego wejścia do budynku (np. w pomieszczeniu alarmowym). Przeciwpożarowy wyłącznik prądu będzie odpowiednio oznakowany.

Instalacja odgromowa

Budynki zostaną objęte podstawową ochroną odgromowa zgodnie z Polskimi Normami.

Wentylacja mechaniczna przedsionków ppoż. prowadzących do i z garaży

W przedsionkach zostanie zaprojektowana wentylacja mechaniczna, wentylatory zasilane z przed PWP.

2.11. Informacje o przygotowaniu obiektu budowlanego i terenu do prowadzenia działań ratowniczych, w tym informacje o punktach poboru wody do celów przeciwpożarowych, nasadach służących do zasilania urządzeń gaśniczych i innych rozwiązaniach przewidzianych do tych działań oraz dźwigach dla ekip ratowniczych i prowadzących do nich dojeżdżaniach.

Droga pożarowa nie jest wymagana dla budynku. Zaopatrzenie wodne - przyjęcie w ogólnym bilansie wodnym dwóch istniejących hydrantów o wydajności łącznej 20 l/s.

2.12. Informacje o usytuowaniu z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe, w tym informacje o parametrach wpływających na odległości dopuszczalne.

Budynek zlokalizowany jest w odległości większej niż 8 metrów od innych sąsiadujących budynków.

2.13. Informacje o rozwiązaniach zamiennych w stosunku do wymagań ochrony przeciwpożarowej
- BRAK

12. SPOSÓB ZAPEWNIENIA WARUNKÓW NIEZBĘDNYCH DO KORZYSTANIA Z INWESTYCJI PRZEZ OSOBY NIEPEŁNOSPRAWNE

Budynki zostały zaprojektowane tak, aby mogły z niego korzystać osoby niepełnosprawne. Wejścia do budynków są dostępne poprzez chodniki o minimalnej szerokości użytkowej 1,50m. Do części garażowej jest zapewniony dostęp na wózku inwalidzkim za pomocą windy z poszczególnych pięter budynków. Wjazd i dojeżdżanie do budynku o odpowiedniej szerokości i oświetleniu spełniają przepisy prawa budowlanego. Budynek został wyposażony w windy,

które pozwalają na swobodne przemieszczanie się uwzględniając aspekt mobilności osób niepełnosprawnych.

W klatkach schodowych, na biegu wejściowym zlokalizowanym przy wejściu do budynku zamontowano platformę schodową umożliwiającą swobodne i komfortowe przemieszczenie się osoby niepełnosprawnej.

Pomieszczenia przeznaczone do obsługi jednostek mieszkalnych są dostosowane dla niepełnosprawnych.

W projektowanym budynku oraz otaczającym go terenie nie występują przeszkody i bariery w zakresie dostępności dla osób niepełnosprawnych.

Miejsce na pojemniki do segregacji odpadów i surowców wtórnych w celu umożliwienia selektywnej zbiórki odpadów zostało zaprojektowane na kondygnacji +1, dostępne jest dla osób niepełnosprawnych z poziomu terenu.

W garażu podziemnym zaprojektowano 6 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, z których korzystają osoby niepełnosprawne, natomiast na terenie zewnętrznym są zaprojektowane 2 miejsca postojowe dla osób niepełnosprawnych.

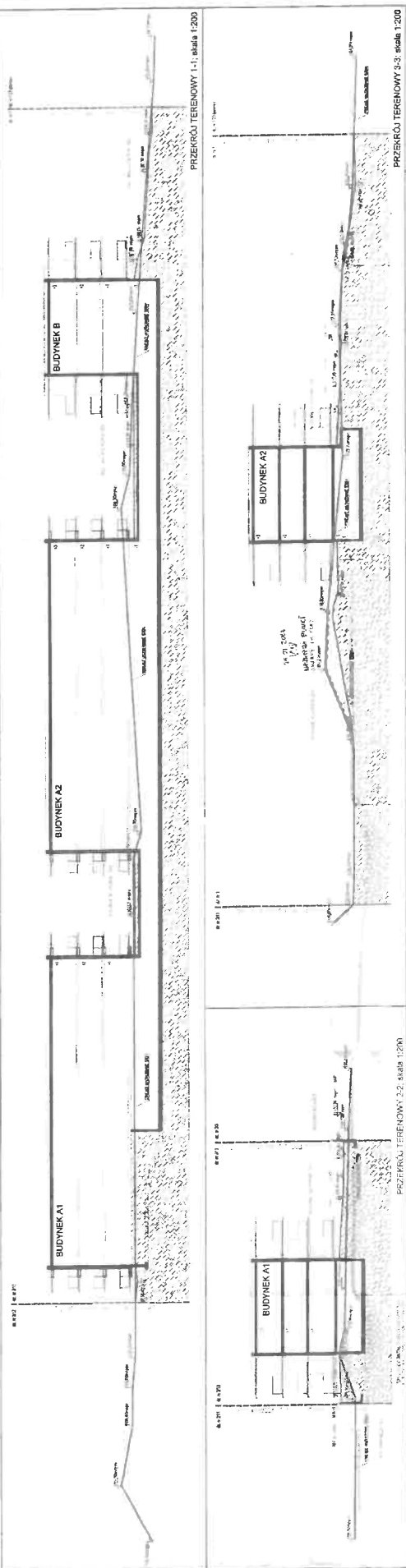
Sprawdzający:
mgr inż. arch. Marcin Bądaruk
nr upr. bud MA/043/11

mgr inż. arch. Marcin Bądaruk
MA/043/11
Uprawnienia budowlane do
projektowania bez ograniczeń
w specjalności architektonicznej

Projektant:
mgr inż. arch. Damian Cyryl Kotwicki
nr upr. bud. 2/2005/OL

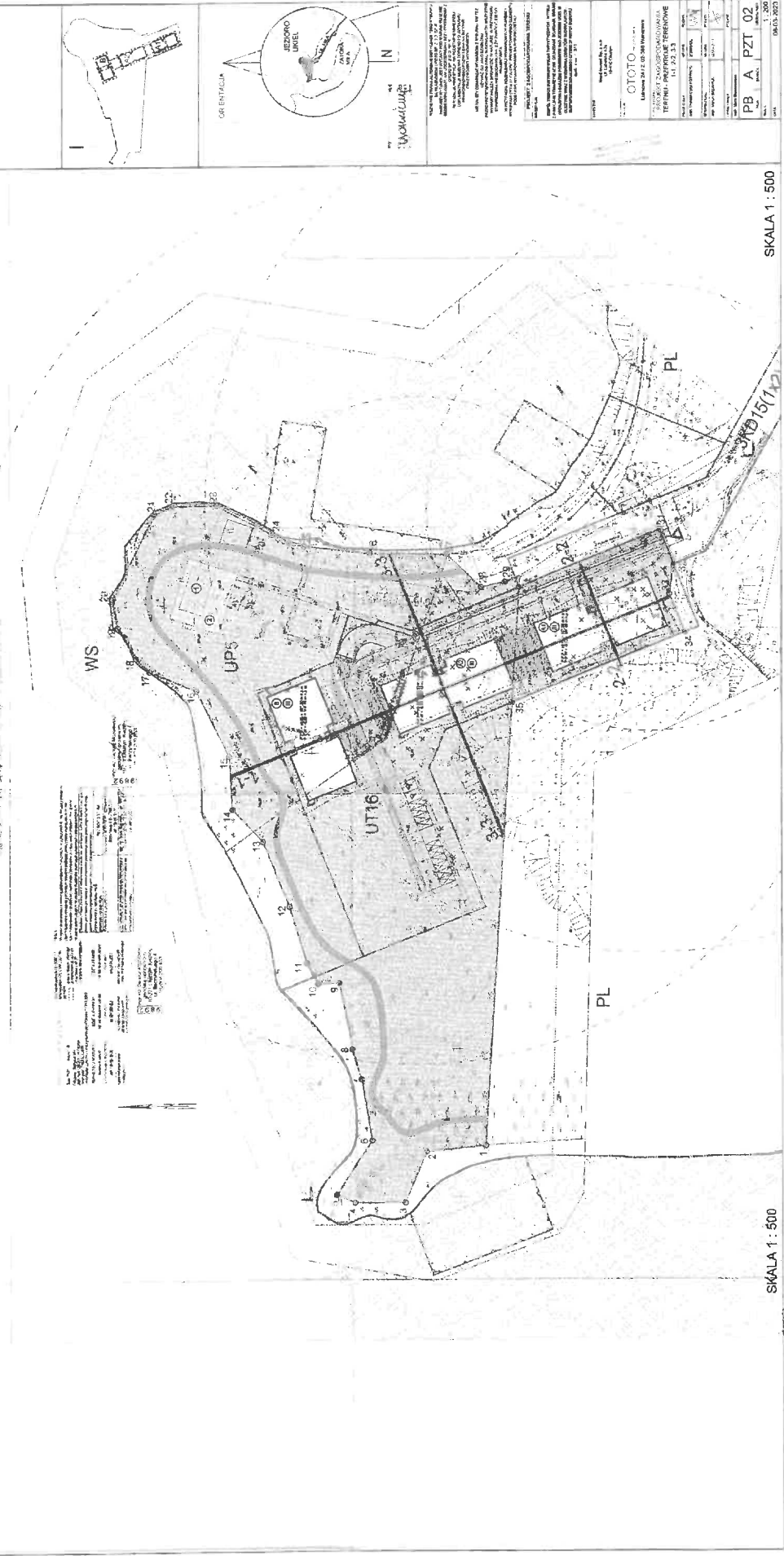
mgr inż. arch. Damian Cyryl Kotwicki
2/2005/OL
Uprawnienia budowlane do
projektowania bez ograniczeń
w specjalności architektonicznej
wojtena

URZĄD MIASTA OLSZTYNA
Wydział Urbanistyki i Architektury
Plac Jana Pawła II 1
10-101 Olsztyn

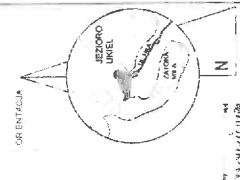


SKALA 1 : 500

SKALA 1 : 500



Nazwa obiektu: ...
 Adres: ...
 Inwestor: ...
 Projektant: ...
 Data: ...
 Skala: ...
 Zawartość: ...
 Uwagi: ...



OTOTO	
Lubuska 24 i 25, 65-100 Lubuska	
TERENY PROJEKTOWANE	
11	11
12	12
13	13
14	14
15	15
16	16
17	17
18	18
19	19
20	20
21	21
22	22
23	23
24	24
25	25
26	26
27	27
28	28
29	29
30	30
31	31
32	32
33	33
34	34
35	35
36	36
37	37
38	38
39	39
40	40
41	41
42	42
43	43
44	44
45	45
46	46
47	47
48	48
49	49
50	50
51	51
52	52
53	53
54	54
55	55
56	56
57	57
58	58
59	59
60	60
61	61
62	62
63	63
64	64
65	65
66	66
67	67
68	68
69	69
70	70
71	71
72	72
73	73
74	74
75	75
76	76
77	77
78	78
79	79
80	80
81	81
82	82
83	83
84	84
85	85
86	86
87	87
88	88
89	89
90	90
91	91
92	92
93	93
94	94
95	95
96	96
97	97
98	98
99	99
100	100

SKALA 1 : 500

SKALA 1 : 500