

PREZYDENT OLSZTYNA

Plac Jana Pawła II 1

UA.6740.21.2024

Olsztyn, dnia 28.03.2024 r.

Nr dokumentu: 134950.03.2024-W

DECYZJA Nr II - 83 / 2024

o zmianie decyzji w sprawie pozwolenia na budowę

Na podstawie art. 36a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (t.j. Dz.U.2023.682 z zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U.2023.775 z zm.), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 23.01.2024 r., l.dz. 158/2024, inwestora- NORD INVEST Spółki z o.o. reprezentowanej przez Pana *[imię i nazwisko]*,

o r z e k a m:

- zmienić decyzję Prezydenta Olsztyna Nr II-184/2023 z dnia 04.08.2023r, znak: UA.6740.62.2023, zatwierdzając projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany i udzielając pozwolenia na 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 ulicy Miłej w Olsztynie (obręb 35 - dz. nr 1 i 2/13).
w zakresie:
 - zmiany i zróżnicowania rzędnej posadowienia wejść do poszczególnych budynków,
 - zmiany wysokości i długości murów oporowych,
 - usytuowania miejsca na gromadzenie odpadów na zewnątrz budynków,
 - podpiwniczenia budynków A1 i B w całości,
 - zwiększenia szerokości budynków w miejscu usytuowania klatki schodowej i windy,
 - zmniejszenia szerokości płyt balkonowych,
- zatwierdzić projekt zamienny zagospodarowania terenu i projekt zamienny architektoniczno - budowlany (zał. nr 1 do decyzji) obejmujące w stosunku do dotychczasowych projektów wyżej wymienione zmiany.
- udzielenia pozwolenia na budowę zgodnie z projektem zamiennym zagospodarowania terenu i projektem zamiennym architektoniczno - budowlanym opracowanym przez:

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

WM-0167,

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

MA/043/11,

Pozostałe roboty budowlane nie objęte projektem zamiennym (j.w.), należy realizować zgodnie z projektem podstawowym, będącym integralną częścią decyzji o pozwoleniu na budowę Nr II-184/2023 z dnia 04.08.2023 r., znak:UA.6740.62.2023, przy zachowaniu wszystkich warunków wynikających z tych decyzji.

Uzasadnienie:

Inwestor działając w oparciu o art.36a ustawy Prawo budowlane wystąpił o zmianę pozwolenia na budowę Nr II- 184/2023 wydanego dnia 04.08.2023 r. przez Prezydenta Olsztyna. Zgodnie z artykułem 10 §1 K.p.a. zawiadomieniem z dnia 09.02.2024 r. znak: UA.6740.21.2024 zapewniono stronom możliwość udziału w postępowaniu oraz możliwość wniesienia swoich uwag i zastrzeżeń. Strony postępowania w ustawowym terminie nie wniosły uwag i zastrzeżeń.

DECYZJA niniejsza stała się
ostateczna w dniu 15.04.2024
wobec nie zaskarżenia jej przez
strony w ustalonym terminie

PODINSPEKTOR

[Podpis]
Weronika Piechalak

15.04

Analiza projektu zamiennego, 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 Dajki”.

Wobec powyższego należało orzec jak powyżej.

Decyzja niniejsza nie jest ostateczna, służy od niej prawo wniesienia odwołania do Wojewody Warmińsko-Mazurskiego za pośrednictwem Prezydenta Olsztyna w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji. Strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania od decyzji. Pisemne oświadczenie o zrzeczeniu się praw do złożenia odwołania od decyzji składa się w terminie 14 dni od daty otrzymania decyzji. Zrzeczenie się prawa do odwołania powoduje, że decyzja stanie się ostateczna i prawomocna tj. nie będzie możliwości zaskarżenia jej do WSA.



ADNOTACJA DOTYCZĄCA OPŁATY SKARBOWEJ:

Odstąpiono od pobrania opłaty skarbowej z uwagi na wniesienie jej przy decyzji pierwotnej.

z up. PREZYDENTA OLSZTYNA

Ewa Bachry
Z-ca Dyrektora Wydziału
Urbanistyki i Architektury

Decyzję + leg. projektu odebrałem 28.03.2024

[Handwritten signature]

Decyzję otrzymują strony w sprawie

1. NORD INVEST Sp.z o.o. – do pełnomocnika Pan T. (egz. proj.)
2. Gmina Olsztyn – GGN w/m
3. Zarząd Dróg, Zieleni i Transportu w Olsztynie
4. aa -l.dz. 158/2024 (+ 1 egz. proj.)

Do wiadomości:

1. Gmina Olsztyn (SD) – w/m
2. Gmina Olsztyn (BZK) – w/m
3. PINB dla m. Olsztyna (+ 1 egz. proj.)

/osoba do kontaktu: Joanna Żwirekło, pok. 301, tel. 895273111 wew. 333/

28 MAR 2024
wysłano dnia
podpis

ztowej
domien
asata
.....
vemu
satem
.....
(obok)

PROJEKT ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANY ZAMIENNY

ZESPÓŁ 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

Inwestor:
NORD INWEST SP. Z O.O.
10-410 Olsztyn, ul. Lubelska 43a

Urząd Miejski w Olsztynie
Wydział Urbanistyki i Architektury
Plac Jana Pawła II 1
10-101 Olsztyn

Adres obiektu:
Olsztyn, ul. Miła
Działki nr ew. 1, 2/13, obręb 286201_1.0035 Olsztyn,
jednostka ewidencyjna: 286201_1

kategoria obiektu: **XIV, III**

CZĘŚĆ II **PROJEKT ARCHITEKTONICZNO – BUDOWLANY ZAMIENNY**

<u>Jednostka Projektująca:</u> OTOTO Sp. z o.o. Sp.k. ul. Lutniowa 24/2, 02-388 Warszawa	
<u>Projektant:</u> mgr inż. arch. Damian Cyryl Kotwicki spec. architektoniczna do projektowania bez ograniczeń nr upr. bud. 2/2005/OL	mgr inż. arch. Damian Cyryl Kotwicki 2/2005/OL Uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej <i>Damian Kotwicki</i>
<u>Sprawdzający:</u> mgr inż. arch. Marcin Bądaruk spec. architektoniczna do projektowania bez ograniczeń nr upr. bud.: MA/043/11	mgr inż. arch. Marcin Bądaruk MA/043/11 Uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej <i>Marcin Bądaruk</i>

WARSZAWA, 17.01.2024

SPIS TREŚCI CZĘŚCI II

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

CZEŚĆ OPISOWA:	3
• oświadczenie o którym mowa w art.34, ust. 3d pkt.3 ustawy – prawo budowlane.....	4
1. RODZAJ I KATEGORIA OBIEKTU BUDOWLANEGO.....	4
1.2 ZAKRES ZMIAN W STOSUNKU DO PROJEKTU PODSTAWOWEGO, NA KTÓRY WYDANO POZWOLENIE NA BUDOWĘ.....	4-5
2. SPOSÓB UŻYTKOWANIA ORAZ PROGRAM UŻYTKOWY OBIEKTU.....	5-6
3. UKŁAD PRZESTRZENNY I FORMA ARCHITEKTONICZNA OBIEKTU BUDOWLANEGO.....	5
3.1. FUNKCJA I FORMA OBIEKTU.....	5
3.2. SPOSÓB DOSTOSOWANIA DO KRAJOBRAZU, OTACZAJĄCEJ ZABUDOWY I USTALEŃ MPZP.....	6
4. CHARAKTERYSTYCZNE PARAMETRY TECHNICZNE.....	6-7
5. OPINIA GEOTECHNICZNA ORAZ OPINIA O SPOSOBIE POSADOWIENIA OBIEKTU BUDOWLANEGO.....	7
5.1 OPINIA GEOTECHNICZNA.....	7
5.2 SPOSÓB POSADOWIENIA OBIEKTU BUDOWLANEGO.....	7
6. ROZWIĄZANIA ZASADNICZYCH ELEMENTÓW BUDOWLANYCH I WYKOŃCZEŃ.....	7-9
7. ROZWIĄZANIA ZASADNICZYCH ELEMENTÓW WYPOSAŻENIA BUDOWLANO – INSTALACYJNEGO.....	9
7. 1 INSTALACJA WODOCIĄGOWA.....	9
7. 2 INSTALACJA KANALIZACJI SANITARNEJ.....	9
7.3 INSTALACJA GRZEWCZA.....	9
7.4 INSTALACJA OCZYSZCZANIA ŚCIEKÓW DESZCZOWYCH.....	9
7.5 INSTALACJA WENTYLACJI MECHANICZNEJ.....	9
7.6 INSTALACJA ELEKTRYCZNA.....	9
8. ANALIZA TECHNICZNYCH, ŚRODOWISKOWYCH I EKONOMICZNYCH MOŻLIWOŚCI REALIZACJI WYSOCE WYDAJNYCH SYSTEMÓW ALTERNATYWNYCH ZAOPATRZENIA W ENERGIĘ I CIEPŁO.....	9-10
9. ANALIZA TECHNICZNYCH I EKONOMICZNYCH MOŻLIWOŚCI WYKORZYSTANIA URZĄDZEŃ, KTÓRE AUTOMATYCZNIE REGULUJĄ TEMPERATURĘ.....	10
10. DANE TECHNICZNE CHARAKTERYZUJĄCE WPŁYW OBIEKTU BUDOWLANEGO NA ŚRODOWISKO.....	10
11. WYMAGANIA TECHNICZNO – BUDOWLANE W ZAKRESIE ZABEZPIECZENIA PRZECIWPOŻAROWEGO.....	10-13
12. SPOSÓB ZAPEWNIENIA WARUNKÓW NIEZBĘDNYCH DO KORZYSTANIA Z INWESTYCJI PRZEZ OSOBY NIEPEŁNOSPRAWNE.....	13

CZEŚĆ RYSUNKOWA:

PB-A-RZ-01 – RZUT GARAŻU	14
PB-A-RZ-02 – RZUT PARTERU	15
PB-A-RZ-03 – RZUT PIĘTRA 1	16
PB-A-RZ-04 – RZUT PIĘTRA 2	17
PB-A-RZ-05 – RZUT DACHU	18
PB-A-PR-06 – PRZEKRÓJ A-A – BUDYNEK A1, A2, B	19
PB-A-PR-07 – PRZEKRÓJ B-B – BUDYNKU A1 i MURÓW OPOROWYCH	20
PB-A-PR-08 – PRZEKRÓJ C-C – BUDYNEK A2	21
PB-A-EL-09 – ELEWACJA PÓŁNOCNO-WSCHODNIA – BUDYNEK A1, A2, B	22
PB-A-EL-10 – ELEWACJA POŁUDNIOWO-ZACHODNIA – BUDYNEK A1, A2, B	23
PB-A-EL-11 – ELEWACJA PÓŁNOCNO -ZACHODNIA – BUDYNEK B	24
PB-A-EL-12 – ELEWACJA POŁUDNIOWO - WSCHODNIA – BUDYNEK B	25
PB-A-EL-13 – ELEWACJA PÓŁNOCNO -ZACHODNIA – BUDYNEK A2	26
PB-A-EL-14 – ELEWACJA POŁUDNIOWO - WSCHODNIA – BUDYNEK A2	27
PB-A-EL-15 – ELEWACJA PÓŁNOCNO -ZACHODNIA – BUDYNEK A1	28
PB-A-EL-16 – ELEWACJA POŁUDNIOWO - WSCHODNIA – BUDYNEK A1	28
PB-A-PR-17 – PRZEKRÓJ D-D – RAMPA DO GARAŻU PODZIEMNEGO	30

Warszawa, dnia 17.01.2024 r

Oświadczenie projektanta

Zgodnie z treścią art. 34 ust. 3d pkt.3 ustawy z dnia 07.07.94 - Prawo Budowlane, oświadczam, że:

Projekt architektoniczno-budowlany zamienny

ZESPÓŁ TRZECH BUDYNKÓW USŁUG TURYSTYCZNYCH - HOTELU TOWARZYSZĄCYMI, DOJAZDAMI, DOJŚCIAMI, MURAMI OPOROWYMI I GARAŻEM PODZIEMNYM NAD JEZIOREM UKIEL W OLSZTYNIE WRAZ Z ROZBIÓRKĄ OBIEKTÓW BUDOWLANYCH – BUDYNKU NIEMIESZKALNEGO I CZTERECH INNYCH BUDOWLI

opracowany na zlecenie Inwestora:

NORD INWEST SP. Z O.O.
10-410 Olsztyn, ul. Lubelska 43a

został wykonany zgodnie z obowiązującymi w Polsce przepisami prawa i zasadami wiedzy technicznej oraz, że jest kompletny z punktu widzenia celu jakiemu ma służyć.

<u>Jednostka Projektująca:</u> OTOTO Sp. z o.o. Sp.k. ul. Lutniowa 24/2, 02-388 Warszawa	
<u>Projektant:</u> mgr inż. arch. Damian Cyryl Kotwicki spec. architektoniczna do projektowania bez ograniczeń nr upr. bud. 2/2005/OL	mgr inż. arch. Damian Cyryl Kotwicki 2/2005/OL Uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej <i>Damian Kotwicki</i>
<u>Sprawdzający:</u> mgr inż. arch. Marcin Bądaruk spec. architektoniczna do projektowania bez ograniczeń nr upr. bud.: MA/043/11	mgr inż. arch. Marcin Bądaruk MA/043/11 Uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej <i>Marcin Bądaruk</i>

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.

1.2 ZAKRES ZMIAN W STOSUNKU DO PROJEKTU PODSTAWOWEGO, NA KTÓRY WYDANO POZWOLENIE NA BUDOWĘ

Projekt zamienny zagospodarowania terenu został opracowany do projektu zagospodarowania terenu, na który uzyskano prawomocną Decyzję nr II-184/2023 z dnia 4 sierpnia 2023 r. Olsztyn (znak sprawy UA.6740.62.2023, nr dokumentu 182074.08.203-W).

Podstawowymi istotnymi zmianami w projekcie są:

- zmiana układu komunikacyjnego i funkcjonalnego w budynkach (zmiana lokalizacji szybu windowego i klatki schodowej, lokalizacja wspólnego śmietnika poza budynkami)
 - zmiana układu funkcjonalnego w kondygnacji podziemnej (wprowadzenie dodatkowych powierzchni m.in. pomieszczeń technicznych, magazynowych oraz sportowo – rekreacyjnych; miejsc postojowych)
- Poniższe istotne zmiany są tego konsekwencją:

- zmiana osi konstrukcyjnych budynków
- zmiana i zróżnicowanie rzędnej posadowienia wejść do poszczególnych budynków
- zmiana zagospodarowania terenu (projektowanie wiaty śmietnikowej, wspólnej dla wszystkich budynków, zmiana projektowanych rzędnych i spadków)
- zmiana dot. parametrów inwestycji
- zmiana dotycząca bilansu terenu

*W niniejszym projekcie zamiennym zmiany w części opisowej wprowadzono kolorem niebieskim, podpunkty opisu które nie ulegają zmianie oznaczono adnotacją: – **BEZ ZMIAN W STOSUNKU DO PROJEKTU PODSTAWOWEGO**:*

W projekcie zawarto tylko te rysunki, które uległy zmianie; na rzutach obrysowano na niebiesko linią przerywaną z adnotacją strefy, które uległy zmianie oraz zmienione osie, obrysy balkonów, rzędne itp.; na przekrojach przedstawiono podrys rysunków zatwierdzonych wcześniejszą decyzją nr II-184/2023;

Część III załączników – dokumentacja bez zmian w stosunku do projektu podstawowego; dodano skan decyzji nr II-184/2023 oraz uzgodnienie TE.490.57.2024 ze ZDZiT.

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.

18 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;

Biuro Projektów Usługi
Wydział Urbanistyki i Architektury
Plac Jana Pawła II 1
10-101 Olsztyn

Budynek A2:

-przestrzenie pobytowe – jednostek mieszkalnych:

17 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;

-przestrzenie służące do obsługi jednostek mieszkalnych:

Recepcja, hol wejściowy, wc ogólnodostępny, pomieszczenie na potrzeby cateringu, łazienka oraz pomieszczenie socjalne dla osób obsługujących hotel - 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

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;

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, inne pomieszczenia techniczne); zlokalizowane głównie pod budynkiem A1

-przestrzenie ogólnodostępne (komunikacja):

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

-przestrzenie ogólnodostępne (pomieszczenia rekreacyjno-sportowe):

Na kondygnacji -1 pod budynkiem B zlokalizowano pomieszczenia rekreacyjno-sportowe takie jak fitness, siłownia, pomieszczenie rozrywki oraz szatnia, przeznaczone do spędzania wolnego czasu dla użytkowników wynajmujących jednostki mieszkalne; dostęp klatkami schodowymi poszczególnych budynków lub widną;

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, zlokalizowanych na kondygnacjach +1,+2,+3; oraz 1 jednostkę przeznaczoną do obsługi zespołu trzech budynków usług turystycznych - hotelu (wszystkich jednostek mieszkalnych w budynkach) zlokalizowaną na parterze. 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.

W kondygnacji podziemnej będzie znajdował się garaż dla samochodów osobowych na 52 miejsc postojowych, w tym 2 miejsca postojowe dla niepełnosprawnych oraz komórki magazynowe osobno dla każdej jednostki mieszkalnej - jako oferta usług uzupełniających, dająca możliwość przechowywania indywidualnego sprzętu rekreacyjno-sportowego przez użytkowników hotelu (kajaki, deski windsurfingowe itp.), dostępne z hali garażowej. W strefie kondygnacji podziemnej pod budynkiem A1 projektuje się głównie pomieszczenia techniczne, natomiast pod budynkiem B projektuje się głównie pomieszczenia sportowo-rekreacyjne przeznaczone dla użytkowników obiektu oraz pomieszczenia służące do obsługi hotelu.

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.

Śmietnik w postaci wiaty śmietnikowej na terenie utwardzonym zaprojektowano na zewnątrz, jest on dostępny dla osób niepełnosprawnych z poziomu chodnika od strony wejścia do budynków wg rzutu parteru (rysunek nr PB-A-RZ-02).

Spełnione są wymagania dotyczące zacienienia 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.

Kubatura brutto:

	Razem: 34033,3m ³
kubatura części podziemnej garaż pod bud. A1/A2/B	8649,3m ³
kubatura części nadziemnej bud. A1	8745m ³
bud. A2	8745m ³
bud. B	7894m ³

Wysokość budynków:

Rzędna posadowienia budynków:	+/-0,00=108,31mnpm/+/-0,00=108,65mnpm
Wysokość budynków	11,50 m/11,67m
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: 2147,9m ²
Powierzchnia zabudowy: bud. A1	740,9 m ²
bud. A2	740,9 m ²
bud. B	666,1 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	7873,91 m ²
<u>Bud. A1:</u> <u>części nadziemnej</u> w tym: - przestrzenie pobytowe – jednostek mieszkalnych: - przestrzenie ogólnodostępne (komunikacja):	1887,53 m ² (18 szt.) 1662,70 m² 224,83 m ²
<u>Bud. A2:</u> <u>części nadziemnej</u> w tym: - przestrzenie pobytowe – jednostek mieszkalnych - przestrzenie ogólnodostępne (komunikacja): - przestrzenie służące do obsługi jednostek mieszkalnych:	1886,72 m ² (17 szt.) 1583,20 m² 224,83 m ² 78,69 m ²
<u>Bud. B:</u> <u>części nadziemnej</u> w tym: - przestrzenie pobytowe – jednostek mieszkalnych: - przestrzenie ogólnodostępne (komunikacja):	1731,80 m ² (6 szt.) 1607,92 m² 123,88 m ²
<u>Bud. A1 / A2 / B:</u> <u>części podziemnej</u> w tym: - przestrzenie ogólnodostępne (komunikacja): - przestrzenie ogólnodostępne (komórki magazynowe): - przestrzenie ogólnodostępne (pomieszczenia rekreacyjno-sportowe): - przestrzenie techniczne: - przestrzenie służące do obsługi hotelu: - hala garażowa:	2367,86 m ² 187,44 m ² 161,15 m ² 293,13 m ² 238 m ² 62,48 m ² 1425,66 m ²

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 wegetacyjnym do obsadzeni intensywnych na dachach, który umożliwia naturalną wegetację 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.

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.

– BEZ ZMIAN W STOSUNKU DO PROJEKTU PODSTAWOWEGO

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 bruzdach).

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.

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 – BEZ ZMIAN W STOSUNKU DO PROJEKTU PODSTAWOWEGO

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. – BEZ ZMIAN W STOSUNKU DO PROJEKTU PODSTAWOWEGO

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 :

	<i>Razem: 34033,3m³</i>
kubatura części podziemnej garaż pod bud. A1/A2/B	<i>8649,3m³</i>
kubatura części nadziemnej	
bud. A1	<i>8745m³</i>
bud. A2	<i>8745m³</i>
bud. B	<i>7894m³</i>

- Zestawienie powierzchni :
 - a) powierzchnia wewnętrzna części nadziemnej w sumie: 5994m²
 - A1=2070m²
 - A2=2070m²
 - B=1854m²
 - b) powierzchnia wewnętrzna części podziemnej: 2527m²
 - Liczba kondygnacji nadziemnych – 3
 - Liczba kondygnacji podziemnych – 1
 - Wysokość – 11,50/1,67m
 - 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.

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 oddzielenia 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 ewakuację na zewnątrz budynku, szerokość drzwi wyjściowych minimum 0,9 m;

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 dojściach.

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 dojście 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 poziomie wejścia do budynków zaprojektowano windę dwustronną jako swobodne i komfortowe przemieszczenie się osoby niepełnosprawnej.

Pomieszczenia przeznaczone do obsługi jednostek mieszkalnych są dostosowane dla niepełnosprawnych.