

jednostka projektowa :

**INWENTARYZACJA BUDYNKU GMINNEGO –
MIESZKALNEGO WILLI „KAMINILIN”, BUDYNKU
GOSPODARCZEGO WRAZ Z EKSPERTYZĄ I ISTNIEJACYM
ZAGOSPODAROWANIEM TERENU**

opracowanie :

**PRZEBUDOWA I REMONT BUDYNKU GMINNEGO -
MIESZKALNEGO, ZMIANA SPOSOBU UŻYTKOWANIA NA
BUDYNEK UŻYTECZNOŚCI PUBLICZNEJ NA POTRZEBY
SPOŁECZNO-KULTURALNE WRAZ Z ROZBIÓRKĄ
BUDYNKU GOSPODARCZEGO ORAZ Z
ZAGOSPODAROWANIEM TERENU.**

obiekt :

05-520 KONSTANCIN-JEZIORNA, UL. PIŁSUDSKIEGO JÓZEFA 42,
DZIAŁKA NR EW. 12/1, 12/2, 14/1, 14/2 OBRĘB 03-10, JEDN. EW.-141802-4
KONSTANCIN-JEZIORNA - MIASTO.

lokalizacja :

**GMINA KONSTANCIN-JEZIORNA
UL. WARSZAWSKA 32
05-520 KONSTANCIN-JEZIORNA**

Inwestor :

Autor opracowania : mgr inż. arch. Jacek MAZUREK
spec. architektoniczna
upr. nr 03/LOIA/03

Autorzy poszczególnych części opracowania :

inwentaryzacja mgr inż. arch. Jacek MAZUREK
zagosp. terenu; spec. architektoniczna
cz.budowlana upr. nr 03/LOIA/03

inwentaryzacja inż. Ryszard MAZUREK
konstrukcja spec. konstrukcyjno - budowlana
ekspertyza upr. nr 216/Lb/76

SPIS ZAWARTOŚCI OPRACOWANIA

1. Strona tytułowa opracowania	str. 298
2. Spis zawartości opracowania	str. 299

I. ISTNIEJĄCE ZAGOSPODAROWANIE TERENU

1. Część opisowa	str. 300
2. Część rysunkowa	
2.1. Orientacja skala 1:2500 rys. nr O1	
2.2. Sytuacja – istniejące zagospodarowanie działki skala 1:500 rys. nr S1	

II. INWENTARYZACJA BUDYNKÓW

1. Część opisowa	str. 308
2. Część rysunkowa	
2.1. Inwentaryzacja budowlana	
2.1.1. Rzut piwnicy skala 1:100 rys. nr 01	
2.1.2. Rzut parteru skala 1:100 rys. nr 02	
2.1.3. Rzut 1 piętra skala 1:100 rys. nr 03	
2.1.4. Rzut poddasza skala 1:100 rys. nr 04	
2.1.5. Rzut dachu skala 1:100 rys. nr 05	
2.1.6. Przekrój skala 1:100 rys. nr 06	
2.1.7. Elewacja północna skala 1:100 rys. nr 07	
2.1.8. Elewacja południowa skala 1:100 rys. nr 08	
2.1.9. Elewacja wschodnia skala 1:100 rys. nr 09	
2.1.10. Elewacja zachodnia skala 1:100 rys. nr 10	

Dokumentacja fotograficzna	str. 324
----------------------------------	----------

III. EKSPERTYZA TECHNICZNA STANU KONSTRUKCJI I ELEMENTÓW BUDYNKÓW Z UWZGLĘDNIENIEM STANU PODŁOŻA GRUNTOWEGO

1. Strona tytułowa	str. 327
2. Spis treści	str. 328
3. Część opisowa	str. 329-336

jednostka projektowa :

**INWENTARYZACJA ISTNIEJĄCEGO
ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

opracowanie :

**PRZEBUDOWA I REMONT BUDYNKU GMINNEGO -
MIESZKALNEGO, ZMIANA SPOSOBU UŻYTKOWANIA NA
BUDYNEK UŻYTECZNOŚCI PUBLICZNEJ NA POTRZEBY
SPOŁECZNO-KULTURALNE WRAZ Z ROZBIÓRKĄ
BUDYNKU GOSPODARCZEGO ORAZ Z
ZAGOSPODAROWANIEM TERENU.**

obiekt :

05-520 KONSTANCIN-JEZIORNA, UL. PIŁSUDSKIEGO JÓZEFA 42,
DZIAŁKA NR EW. 12/1, 12/2, 14/1, 14/2 OBRĘB 03-10, JEDN. EW.-141802-4
KONSTANCIN-JEZIORNA - MIASTO.

lokalizacja :

**GMINA KONSTANCIN-JEZIORNA
UL. WARSZAWSKA 32
05-520 KONSTANCIN-JEZIORNA**

Inwestor :

Autor opracowania : mgr inż. arch. Jacek MAZUREK
spec. architektoniczna
upr. nr 03/LOIA/03

1. OPIS ISTNIEJĄCEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU

1.1. Przedmiot opracowania.

Przedmiotem niniejszego opracowania jest inwentaryzacja stanu istniejącego zagospodarowania terenu dla planowanej przebudowy i remontu budynku gminnego-mieszkalnego, ze zmianą sposobu użytkowania na budynek użyteczności publicznej na potrzeby społeczno-kulturalne, wraz z rozbiórką budynku gospodarczego oraz z zagospodarowaniem terenu, przy ul. Józefa Piłsudskiego 42 w Konstancinie-Jeziornie, działka nr ew.: 12/1, 12/2, 14/1, 14/2 obręb 03-10, jednostka ewidencyjna Konstancin-Jeziorna - miasto.

1.2. Istniejący stan zagospodarowania terenu.

Nieruchomość o numerze ewidencyjnym 12/1, 12/2, 14/1, 14/2 obręb 03-10, położona jest w miejscowości Konstancin-Jeziorna, w jednostce ewidencyjnej Konstancin-Jeziorna - miasto. Zgodnie z wypisem z ewidencji gruntów na przedmiotowym terenie występują dwa rodzaje użytków gruntowych: B – tereny mieszkaniowe i Ls – tereny leśne. Istniejące budynki posadowione są na terenie nie leśnym. Teren jest płaski jedynie w części północno-wschodniej jest nieznacznie zróżnicowany (różnice wysokości w punktach skrajnych wynoszą ~ 1,00 m), pokryty roślinnością niską oraz wysoką – starodrzew iglasty i liściasty. Nieruchomość częściowo położona jest w otoczeniu terenu zabudowanego częściowo graniczy z miejskim parkiem. Działka o nieregularnym kształcie, trzema bokami graniczy z innymi działkami zabudowanymi i jest ze wszystkich stron ogrodzona. Od strony wschodniej graniczy z drogą powiatową (2811W), ul. Piłsudskiego Józefa, a od strony zachodniej z ul. Parkową będącą częścią Parku Zdrojowego im. Hrabiego Witolda Skórzewskiego. Teren posiada dostęp do drogi publicznej poprzez nieutwardzony zjazd z ul. Piłsudskiego Józefa. Teren (dz. nr:12/1, 12/2, 14/1, 14/2) przeznaczony pod niniejszą inwestycję o powierzchni 5 802,00 m² jest ogrodzony z istniejącą bramą wjazdową.

1.2.1. Zabudowę działki stanowią:

BUDYNEK MIESZKALNY MUROWANY

Budynek jest wolnostojący, usytuowany centralnie na działkach nr ew. 14/1, 14/2, o zwartej bryle z dachem wielospadowym.

Podstawowe parametry budynku mieszkalnego – willi „Kamilin”:

maksymalna szerokość 20,56 m

maksymalna długość 12,76 m

wysokość (mierzona od poziomu terenu)... 10,77 m.

Budynek jest dwukondygnacyjny z poddaszem nieużytkowym częściowo podpiwniczony. Główne wejście do budynku usytuowane jest od strony wschodniej.

BUDYNEK GOSPODARCZY BLASZANY

Budynek gospodarczy o powierzchni zabudowy 11,00 m² to budynek współczesny blaszany zwieńczony dachem jednospadowym, opartym o kratownicę i belki. Poszycie budynku to blacha ocynkowana powlekana.

1.2.2. Istniejące uzbrojenie terenu:

- 1.2.2.1. przyłącze energetyczne do sieci eNN,
- 1.2.2.2. przyłącze wodociągowe,
- 1.2.2.3. przyłącze kanalizacyjne,

Działka objęta jest planem zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzonym uchwałą nr 236/VII/18/2016 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 24 lutego 2016 r. (Dz. U. Woj. Mazowieckiego z dnia 21 kwietnia 2016 r. poz. 3954) w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ew. 12/1, 12/2, 14/1 i 14/2 z obrębu 03-10, położonych w mieście Konstancin-Jeziorna. Teren oznaczony jest, w załączniku graficznym, symbolem 1U.

1.3. Projektowane zagospodarowanie działki.

1.3.1. Rozbiórka budynku gospodarczego.

1.3.2. Przebudowa, remont wraz ze zmianą sposobu użytkowania budynku mieszkalnego willi „Kamilin”. Po przebudowie i remoncie wody opadowe z powierzchni budynku będą oprowadzane powierzchniowo na teren działki własnej.

1.3.3. Przewiduje się nowe zagospodarowanie terenu tak aby dostosować do warunków ustalonych w obowiązującym miejscowym planu zagospodarowania przestrzennego oraz z uwzględnieniem obowiązujących przepisów. W tym przewiduje się wykonanie:

- miejsc parkingowych w liczbie sztuk 10 (wraz z miejscami dla osób niepełnosprawnych),
- dojazd i dojazdów,
- miejsc postojowych dla rowerów, nie mniej niż 2 miejsca postojowe,
- oświetlenia terenu i obiektów małej architektury.

Na przedmiotowej działce, przewiduje się do zachowania istniejącą roślinność, planuje się jedynie cięcia sanitarne, jeżeli po wykonaniu inwentaryzacji zieleni, okaże się, że drzewa są obumarłe lub zagrażające bezpieczeństwu. Planuje się nasadzenia zieleni niskiej i pnącej. Projektuje się minimalną zmianę ukształtowania terenu z uwagi na powyżej wymienione projektowane zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem obowiązujących przepisów.

1.3. Zestawienie powierzchni poszczególnych części zagospodarowania:

1.4.1. Powierzchnia terenu 5 802,00 m²

1.4.2. Powierzchnia zabudowy 286,79 m²

w tym:

- budynek mieszkalny (wraz tarasem i schodami zewnętrznymi).. 275,79 m²
- budynek gospodarczy..... 11,00 m²

1.4.3. Powierzchnia zieleni 5 515,21 m²

Łącznie istniejąca powierzchnia:

- zabudowy wynosi 286,79 m² co stanowi 4,94% powierzchni całego terenu,
- biologicznie czynna wynosi 5 515,21 m² co stanowi 95,06% powierzchni całego terenu,

1.5. Dane informujące, czy teren, na którym jest projektowana ww. inwestycja, są wpisane do rejestru zabytków.

Cały teren (dz. nr ew: 12/1, 12/2, 14/1, 14/2) położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego i zespołu budowlanego miasta Konstancin-Jeziorna wpisanego do rejestru zabytków pod Nr 1415-A w dniu 28 lutego 1990 r.

Istniejący budynek mieszkalny willa „Kamilin”, jest ujęty w gminnej ewidencji zabytków i jest objęty ochroną konserwatorską.

1.6. Dane określające wpływ eksploatacji górniczej na teren zamierzenia budowlanego, znajdujące się w granicach terenu górniczego.

Przedmiotowa działka leży w granicach obszaru górniczego „Konstancin-1”.

Po wykonaniu ekspertyzy nie stwierdzono negatywnego wpływu na istniejące zagospodarowanie powierzchni i infrastrukturę techniczną. Istniejące obiekty budowlane, które znajdują się w tym obszarze, nie obniżają się, nie stwierdzono nierównomiernego osiadania lub odkształceń wraz z gruntem. W przypadku obiektu istniejącego na niniejszym obszarze nie stwierdzono konieczności wzmocnienia konstrukcji obiektu, który będzie podlegał przebudowie. Zamierzenie budowlane, prowadzone będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym z uwzględnieniem ewentualnie dotyczących go przepisów odrębnych dotyczących prawa geologicznego i górniczego.

Ponadto:

1.7. Cały obszar objęty planem położony jest w strefie „A” ochrony uzdrowiskowej uzdrowiska Konstancin-Jeziorna.

1.8. Cały obszar objęty planem położony jest w obszarze głównego zbiornika wód podziemnych nr 215 „Subniecka Warszawska”, głównego zbiornika wód podziemnych nr 215A „Subniecka Warszawska – część centralna”, głównego zbiornika wód podziemnych nr 222 „Dolina Środkowej Wisły”.

1.9. Cały obszar objęty planem położony jest w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

1.10. Informacje i dane o charakterze i cechach istniejących i przewidywanych zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników projektowanych obiektów budowlanych i ich otoczenia w zakresie zgodnym z przepisami odrębnymi.

Istniejąca zabudowa po przebudowie, remoncie i zmianie sposobu użytkowania, swym charakterem, nie stwarzają zagrożenia dla środowiska, higieny i zdrowia użytkowników projektowanego obiektu i otoczenia oraz nie wywołują negatywnego wpływu na środowisko. Nie przewiduje się ponadnormatywnej emisji hałasu, wibracji, promieniowania. Projektowane użytkowanie obiektu, składowanie odpadów bytowych w odpowiednich pojemnikach, gospodarka wodno-ściekowa, woda używana do celów socjalno-bytowych, nie powoduje niekorzystnego oddziaływania oraz nie stanowi zagrożenia dla wód podziemnych. Nie przewiduje się zagrożeń dla higieny i zdrowia użytkowników projektowanego obiektu. Nasilenie hałasu w trakcie trwania budowy nie przekroczy dopuszczalnych parametrów, ich praca wykonywana będzie w godz. od 7.00 do 18.00.

1.11. Powierzchnia zabudowy, budynku, o której mowa w pkt 4, określonej zgodnie z zasadami zawartymi w Polskiej Normie dotyczącej określania i obliczania wskaźników powierzchniowych i kubaturowych wymienionej w załączniku do rozporządzenia.

Powierzchnia zabudowy, projektowanego budynku obliczona zgodnie z zasadami zawartymi w Polskiej Normie dotyczącej określania i obliczania wskaźników powierzchniowych i kubaturowych wymienionej w załączniku do rozporządzenia – **PN-ISO 9836:1997 - wynosi 219,00 m²**

1.13. Dostosowanie do krajobrazu i otaczającej zabudowy

Forma architektoniczna przebudowywanego budynku willi „Kamilin” nawiązuje do miejscowej zabudowy, oraz jest starannie wkomponowana w otaczający krajobraz. Wszystkie budynki zlokalizowane na działce tworzą jednorodną całość architektoniczną pod względem formy, detalu architektonicznego i użytych materiałów.

2. ZAGADNIENIA P.POŻ. – OBIEKT ISTNIEJĄCY

1. Powierzchnia użytkowa obiektu **416,40 m²**; wysokość obiektu **10,77 m**
2. Odległość od obiektów sąsiadujących - **15m od najbliższego budynku mieszkalnego od strony północnej.**
3. Parametry występujących substancji palnych - **nie występują.**
4. Kategoria zagrożenia ludzi :
Budynek mieszkalny ZL IV , Liczba osób w całym budynku - 15 osób
5. Ocena zagrożenia wybuchem - nie istnieje niebezpieczeństwo zagrożenia wybuchem w pomieszczeniach budynku i na przestrzeniach zewnętrznych w sąsiedztwie budynku.
6. Budynek stanowi 1 strefę pożarową - posiadającą bezpośrednie wyjście na zewnątrz budynku :
7. Klasa odporności pożarowej budynku – dla budynku ZL IV(mieszkalnego wielorodzinnego) wymagane D :
Wymagana klasa odporności ogniowej elementów budynku - główna kontr. nośna R30, konstrukcja dachu bez wymagań, strop REI30, ściana zewnętrzna EI30, ściana wewnętrzna bez wymagań, przykrycie dachu bez wymagań,
Istniejące w budynku stropy drewniane, oraz drewniana konstrukcja nośna klatki schodowej, nie spełniają w/w wymagań, w związku z czym niezbędna jest ich wymiana na spełniające wymagania przepisów.
8. Warunki ewakuacji :
Obiekt posiada 3 wyjścia z budynku na zewnątrz poprzez drzwi wyjściowe na parterze budynku o wymaganych przepisami prawa parametrach.
Z wyższych kondygnacji na parter dostać się można poprzez nieobudowaną klatkę schodową o szerokości 108cm i szerokości spoczników 102cm, co jest mniejsze od szerokości wymaganych przepisami prawa.

- Długość dojsć ewakuacyjnych z wyższych kondygnacji przekracza dopuszczalne 40m.
9. Sposób zabezpieczenia przeciwpożarowego instalacji użytkowych - w obiekcie nie znajduje się wymagany przepisami wyłącznik p.poż prądu. Dodatkowo istniejąca instalacja ochrony odgromowej nie spełnia parametrów wynikających z obecnie obowiązujących przepisów.
 10. Urządzenia przeciwpożarowe w obiekcie - brak wyposażenia w gaśnice.
 11. Zaopatrzenie wodne do zewnętrznego gaszenia pożaru - 2 istniejące hydranty zewnętrzne na sieci miejskiej w odległości mniejszej niż 75 m.
 12. Zapewniony jest dojazd pojazdu straży pożarnej do budynku od strony wschodniej.

Opracował:
mgr inż. arch. Jacek MAZUREK
spec. architektoniczna
upr. nr 03/LOIA/03
Lublin, 31 maja 2016 r.