

## Część opisowa projektu architektoniczno – budowlanego

Termomodernizacja oraz przebudowa budynku administracyjno-garażowego wraz z budową zadaszenia stanowiska ładowania autobusu elektrycznego gminy Śniadowo na dz. ewidencyjnej nr 286/5, 688, obręb Śniadowo, gmina Śniadowo

### 1. RODZAJ I KATEGORIA OBIEKTU BUDOWLANEGO BĘDĄCEGO PRZEDMIOTEM ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO

Budynek administracji publicznej – kategoria XII  
Inne budowle – kategoria VIII

### 2. ZAMIERZONY SPOSÓB UŻYTKOWANIA ORAZ PROGRAM UŻYTKOWY OBIEKTU BUDOWLANEGO

Przedmiotem inwestycji jest **termomodernizacja oraz przebudowa istniejącego budynku administracyjno-garażowego** zlokalizowanego na terenie Gminy Śniadowo oraz **budowa zadaszenia stanowiska ładowania autobusu elektrycznego**.

Celem przedsięwzięcia jest poprawa efektywności energetycznej budynku oraz dostosowanie jego funkcji do obecnych potrzeb użytkownika, w tym wsparcie rozwoju niskoemisyjnego transportu publicznego.

#### **Zamierzony sposób użytkowania:**

- Budynek administracyjno-garażowy będzie nadal pełnił swoją dotychczasową funkcję, tj. zaplecza techniczno-administracyjnego dla jednostki organizacyjnej Gminy Śniadowo
- Część administracyjna obejmuje pomieszczenia biurowe, socjalne, techniczne oraz archiwum.
- Część garażowa przeznaczona jest do przechowywania i bieżącej obsługi pojazdów gminnych.

#### **Program użytkowy inwestycji obejmuje:**

##### **Termomodernizację oraz przebudowę budynku, w tym m.in.:**

- docieplenie przegród zewnętrznych (ścian, dachu),
- wymianę stolarki okiennej i drzwiowej na energooszczędną,
- wymiana pokrycia dachowego
- zamurowanie wybranych otworów okiennych i drzwiowych

##### **Budowę zadaszenia stanowiska ładowania autobusu elektrycznego, w tym:**

- wykonanie konstrukcji zadaszenia nad wyznaczonym miejscem postojowym,

Inwestycja nie zmienia podstawowej funkcji budynku, a jedynie ją modernizuje i rozszerza o infrastrukturę wspierającą zrównoważony transport publiczny. Zgodnie z decyzją o warunkach zabudowy obiekt zachowuje zgodność z przeznaczeniem terenu.

3. UKŁAD PRZESTRZENNY ORAZ FORMA ARCHITEKTONICZNA OBIEKTU BUDOWLANEGO, W TYM JEGO WYGLĄD ZEWNĘTRZNY, UWZGLĘDNIAJĄC CHARAKTERYSTYCZNE WYROBY WYKOŃCZENIOWE I KOLORYSTYKĘ ELEWACJI, A TAKŻE SPOSÓB JEGO DOSTOSOWANIA DO WARUNKÓW WYNIKAJĄCYCH Z WYMAGANYCH PRZEPISAMI SZCZEGÓLNYMI POZWOLEŃ, UZGODNIENI LUB OPINII INNYCH ORGANÓW, O KTÓRYCH MOWA W ART. 32 UST. 1 PKT 2 USTAWY, LUB USTALEŃ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, A W PRZYPADKU JEGO BRAKU – Z DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU ALBO UCHWAŁY O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ LUB INWESTYCJI TOWARZYSZĄCYCH

Inwestycja dotyczy istniejącego budynku administracyjno-garażowego zlokalizowanego na terenie Gminy Śniadowo. Obiekt zachowuje dotychczasowy układ przestrzenny, gabaryty oraz funkcje, natomiast w wyniku termomodernizacji uzyska spójną, estetyczną formę architektoniczną odpowiadającą współczesnym standardom efektywności energetycznej i estetyki. Przebudowa polegać będzie na zamurowaniu okna na poddaszu w ścianie szczytowej oraz wykonanie wydłużenia ściany szczytowej stanowiącej ścianę oddzielenia ppoż.

**Układ przestrzenny:**

Budynek o prostej, zwartej bryle, z dachem dwuspadowym. Część administracyjna i garażowa są funkcjonalnie zintegrowane. Na terenie przyległym, w rejonie dojazdu, zlokalizowano nowe zadaszenie nad stanowiskiem ładowania autobusu elektrycznego – konstrukcję wsporczą, lekką, niezabudowaną, dostosowaną do obsługi pojazdów komunikacji zbiorowej.

**Forma architektoniczna i wygląd zewnętrzny:**

Po wykonaniu termomodernizacji budynek zyska nową elewację w technologii lekkiej mokrej. Przewiduje się zastosowanie **tynków silikonowo-silikatowych w odcieniach jasnoszarych i bieli**, z elementami w kolorze grafitowym lub antracytowym (np. opaski okienne, detale architektoniczne). Stolarka okienna i drzwiowa zostanie wymieniona na nową, energooszczędną, w kolorze antracytowym lub ciemnoszarym. Pokrycie dachu wymiana na blachodachówkę.

Zadaszenie stanowiska ładowania zaprojektowano jako lekką konstrukcję stalową z pokryciem z blachy trapezowej w kolorze jasnoszarym.

**Dostosowanie do ustaleń WZ:**

Planowana inwestycja jest zgodna z przeznaczeniem terenu oraz ustaleniami decyzji WZ.

4. CHARAKTERYSTYCZNE PARAMETRY OBIEKTU BUDOWLANEGO, W SZCZEGÓLNOŚCI:

a) kubaturę,

Kubatura budynku:

795,83 m<sup>3</sup>

b) zestawienie powierzchni, przy czym:

- powierzchnię użytkową budynku pomniejsza się o powierzchnię: przekroju poziomego wszystkich wewnętrznych przegród budowlanych, przejść i otworów w tych przegrodach, przejść w przegrodach zewnętrznych, balkonów, tarasów, loggii, schodów wewnętrznych i podestów w lokalach mieszkalnych wielopoziomowych, nieużytkowych poddaszy,
- powierzchnię użytkową budynku powiększa się o powierzchnię: antresol, ogrodów zimowych oraz wbudowanych, ściennych szaf, schowków i garderób,

- przy określaniu powierzchni użytkowej powierzchnię pomieszczeń lub ich części o wysokości w świetle równej lub większej od 2,20 m zalicza się do obliczeń w 100%, o wysokości równej lub większej od 1,40 m, lecz mniejszej od 2,20 m – w 50%, natomiast o wysokości mniejszej od 1,40 m pomija się całkowicie,
- przy określaniu zestawienia powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych przez lokal mieszkalny należy rozumieć wydzielone trwałymi ścianami w obrębie budynku pomieszczenie lub zespół pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych,

### **Powierzchnia użytkowa:**

**bez zmian**

c) wysokość, długość, szerokość, średnicę,

#### **BUDYNEK ADMINISTRACYJNO-GARAŻOWY**

Wysokość budynku:	10,34 m od terenu
Szerokość zabudowy:	21,40 m
Głębokość zabudowy:	13,36 m

#### **ZADASZENIE**

Wysokość zabudowy:	5,08 m od terenu
Szerokość zabudowy:	15,00 m
Głębokość zabudowy:	5,00 m

d) liczbę kondygnacji,

Liczba kondygnacji budynku: 3

e) inne dane niż wskazane w lit. a

Nie dotyczy.

### **5. OPINIA GEOTECHNICZNA ORAZ INFORMACJA O SPOSOBIE POSADOWIENIA OBIEKTU BUDOWLANEGO**

Na badanym terenie warunki wodne możemy określić jako dobre. Na całym badanym terenie przeznaczonym pod inwestycję nie występują grunty słabonośne poza warstwą przy powierzchni terenu (warstwa do usunięcia)

Zgodnie z Rozporządzeniem MTBiGM z dnia 25 kwietnia 2012 w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych kategoria geotechniczna obiektu budowlanego jest pierwsza, a warunki gruntowowodne są proste.

Posadowienie słupów zadaszenia przewiduje się w sposób bezpośredni na stopach fundamentowych w poziomie -1,20 m p.p.t.0

### **6. W PRZYPADKU ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO DOTYCZĄCEGO BUDYNKU – LICZBĘ LOKALI MIESZKALNYCH I UŻYTKOWYCH;**

Liczba lokali mieszkalnych w budynku – 0.

Liczba lokali użytkowych – 0.

7. W PRZYPADKU ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO DOTYCZĄCEGO BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO – LICZBĘ LOKALI MIESZKALNYCH DOSTĘPNYCH DLA OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH, O KTÓRYCH MOWA W ART. 1 KONWENCJI O PRAWACH OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH, SPORZĄDZONEJ W NOWYM JORKU DNIA 13 GRUDNIA 2006 R. (DZ. U. Z 2012 R. POZ. 1169 ORAZ Z 2018 R. POZ. 1217), W TYM OSÓB STARSZYCH;  
Nie dotyczy.
8. OPIS ZAPEWNIENIA NIEZBĘDNYCH WARUNKÓW DO KORZYSTANIA Z OBIEKTÓW UŻYTECZNOŚCI PUBLICZNEJ I MIESZKANIOWEGO BUDOWNICTWA WIELORODZINNEGO PRZEZ OSOBY NIEPEŁNOSPRAWNE, O KTÓRYCH MOWA W ART. 1 KONWENCJI O PRAWACH OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH, SPORZĄDZONEJ W NOWYM JORKU DNIA 13 GRUDNIA 2006 R., W TYM OSOBY STARSZE;  
Bez zmian. Budynek nie jest dostosowany do korzystania przez osoby niepełnosprawne. Część administracyjna budynku przeznaczona jest dla pracowników Gminy o pełnej zdolności ruchowej. W przypadku konieczności obsługi interesanta z niepełnosprawnością lub zatrudnienia osoby z niepełnosprawnością, dostęp do usług i stanowisk pracy zapewniony zostanie w głównym budynku Gminy, dostosowanym do potrzeb takich osób. Główny budynek Gminy znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie budynku objętego opracowaniem.
9. PARAMETRY TECHNICZNE OBIEKTU BUDOWLANEGO CHARAKTERYZUJĄCE WPŁYW OBIEKTU BUDOWLANEGO NA ŚRODOWISKO I JEGO WYKORZYSTYWANIE ORAZ NA ZDROWIE LUDZI I OBIEKTY SĄSIEDNIE POD WZGLĘDEM:
- a) zapotrzebowania i jakości wody oraz ilości, jakości i sposobu odprowadzania ścieków oraz wód opadowych,  
Bez zmian.
- b) emisji zanieczyszczeń gazowych, w tym zapachów, pyłowych i płynnych, z podaniem ich rodzaju, ilości i zasięgu rozprzestrzeniania się,  
Nie przewiduje się emisji zanieczyszczeń gazowych , w tym zapachów, pyłowych i płynnych.
- c) rodzaju i ilości wytwarzanych odpadów,  
Wytwarzane w budynku odpady bytowe bez groźnego wpływu na środowisko. Gromadzenie odpadów stałych (zgodnie z obowiązującą ustawą o odpadach i przyjętą polityką gminy w tym zakresie) w miejscu wyznaczonym - od frontu działki przy zjeździe z drogi  
Segregacja odpadów następować będzie w miejscu ich powstawania; odpady komunalne wywożone, poprzez służby wyspecjalizowanych przedsiębiorstw, do zakładu utylizacji odpadów; odpady inne wywożone we własnym zakresie na odpowiednie składowiska.
- d) właściwości akustycznych oraz emisji drgań, a także promieniowania, w szczególności jonizującego, pola elektromagnetycznego i innych zakłóceń, z podaniem odpowiednich parametrów tych czynników i zasięgu ich rozprzestrzeniania się,  
Projektowana inwestycja nie będzie źródłem hałasu, emisji drgań, a także promieniowania, w tym jonizującego, pola elektromagnetycznego i innych zakłóceń.
- e) wpływu obiektu budowlanego na istniejący drzewostan, powierzchnię ziemi, w tym glebę, wody powierzchniowe i podziemne  
– uwzględniając, że przyjęte w projekcie budowlanym rozwiązania przestrzenne, funkcjonalne i techniczne powinny wykazywać ograniczenie lub eliminację wpływu obiektu budowlanego na środowisko przyrodnicze, zdrowie ludzi i inne obiekty budowlane, zgodnie z odrębnymi przepisami;

Budynek nie będzie miał negatywnego wpływu na istniejący drzewostan, powierzchnię ziemi, w tym glebę oraz wody powierzchniowe i podziemne.

Wody opadowe zostaną zagospodarowane na działce własnej, nie nastąpi zmiana naturalnego zastanego kierunku spływu wód opadowych.

**10. W PRZYPADKU ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO DOTYCZĄCEGO BUDYNKU – ANALIZĘ TECHNICZNYCH, ŚRODOWISKOWYCH I EKONOMICZNYCH MOŻLIWOŚCI REALIZACJI WYSOCE WYDAJNYCH SYSTEMÓW ALTERNATYWNYCH ZAOPATRZENIA W ENERGIĘ I CIEPŁO, W TYM ZDECENTRALIZOWANYCH SYSTEMÓW DOSTAWY ENERGII OPARTYCH NA ENERGII ZE ŹRÓDEŁ ODNAWIALNYCH, KOGENERACJĘ, OGRZEWANIE LUB CHŁODZENIE LOKALNE LUB BLOKOWE, W SZCZEGÓLNOŚCI GDY OPIERA SIĘ CAŁKOWICIE LUB CZĘŚCIOWO NA ENERGII Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII, O KTÓRYCH MOWA W ART. 2 PKT 22 USTAWY Z DNIA 20 LUTEGO 2015 R. O ODNAWIALNYCH ŹRÓDŁACH ENERGII (DZ. U. Z 2020 R. POZ. 261, 284, 568, 695, 1086 I 1503), ORAZ POMPY CIEPŁA, OKREŚLAJĄCĄ:**

- a) oszacowanie rocznego zapotrzebowania na energię użytkową do ogrzewania, wentylacji, przygotowania ciepłej wody użytkowej,
- b) dostępne nośniki energii,
- c) wybór dwóch systemów zaopatrzenia w energię do analizy porównawczej: – systemu konwencjonalnego oraz systemu alternatywnego albo – systemu konwencjonalnego oraz systemu hybrydowego, rozumianego jako połączenie systemu konwencjonalnego i alternatywnego,
- d) obliczenia optymalizacyjno-porównawcze dla wybranych systemów zaopatrzenia w energię,
- e) wyniki analizy porównawczej i wybór systemu zaopatrzenia w energię;

**Nazwa projektowanego zamierzenia:**

Termomodernizacja oraz przebudowa budynku administracyjno-garażowego wraz z budową zadaszenia stanowiska ładowania autobusu elektrycznego gminy Śniadowo

**Adres zamierzenia**

Gmina Śniadowo

Obręb Śniadowo

Dz. ewidencyjna 286/5, 688

- a)** oszacowanie rocznego zapotrzebowania na energię użytkową do ogrzewania, wentylacji, przygotowania ciepłej wody użytkowej = 104,04 kWh/(m<sup>2</sup>\*rok) ;
- b)** dostępne nośniki energii,
  - istniejący kocioł olejowy
  - energia elektryczna
  - pompa ciepła
- c)** wybór dwóch systemów zaopatrzenia w energię do analizy porównawczej:  
Do analizy wybrano istniejący kocioł olejowy oraz pompę ciepła.
- d)** obliczenia optymalizacyjno-porównawcze dla wybranych systemów zaopatrzenia w energię,

	System zaprojektowany	System alternatywny
Koszty inwestycyjne [PLN]	0,00	70 000,00
Roczne Koszty eksploatacyjne [PLN/rok]	5 290,04	2 345,14
EP [kWh/m²rok]	104,04	51,52
Wybrany system	TAK	NIE
Uzasadnienie		

e) wyniki analizy porównawczej i wybór systemu zaopatrzenia w energię;

**Nie planuje się zmiany sposobu ogrzewania. Stopa zwrotu z inwestycji w pompę ciepła wynosi ponad 23 lata.**

11. W STOSUNKU DO BUDYNKU – ANALIZĘ TECHNICZNYCH I EKONOMICZNYCH MOŻLIWOŚCI WYKORZYSTANIA URZĄDZEŃ, KTÓRE AUTOMATYCZNIE REGULUJĄ TEMPERATURĘ ODDZIELNIE W POSZCZEGÓLNYCH POMIESZCZENIACH LUB W WYZNACZONEJ STREFIE OGRZEWANEJ, 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 ODPOWIEDAĆ BUDYNKI I ICH USYTUOWANIE (DZ. U. Z 2019 R. POZ. 1065 ORAZ Z 2020 R. POZ. 1608);

**W ramach termomodernizacji nie przewiduje się zmiany sposobu ogrzewania oraz wykonywania nowych instalacji. Nie dotyczy.**

12. INFORMACJE O ZASADNICZYCH ELEMENTACH WYPOSAŻENIA BUDOWLANO-INSTALACYJNEGO, ZAPEWNIAJĄCYCH UŻYTKOWANIE OBIEKTU BUDOWLANEGO ZGODNIE Z PRZEZNACZENIEM;

Zadaszenie zaprojektowano w konstrukcji stalowej z profili gorącowalcowanych. Przewiduje się posadowienia budynku w sposób bezpośredni na stopach fundamentowych z betonu klasy C20/25. Pokrycie dachu z blachy trapezowej T40P. Odprowadzenie wody za pomocą rynien i rur spustowych mocowanych do konstrukcji zadaszenia.

Zbrojenie wszystkich elementów żelbetowych wg projektu technicznego konstrukcji.

Termoizolacje ścian budynku stanowi styropian o wsp.  $\lambda \leq 0,033$  gr. 15cm oraz wełna mineralna o wsp  $\lambda \leq 0,033$ . Nowe pokrycie na budynku z blachodachówki w kolorze grafitowym, natomiast pokrycie na zadaszeniu ładowarki z blachy trapezowej w odcieniach szarości.

Termoizolacje dachu budynku stanowi wełna mineralna o wsp.  $\lambda \leq 0,033$  o łącznej grubości 25 cm.

Zamurowanie otworów wykonać z cegły silikatowej kl. 15Mpa na zaprawie murarskiej M10 – pierwsza warstwa, pozostałe warstwy na zaprawie do cienkich spoin.

#### **Instalacje**

- Przyłącze wodociągowe – istniejące
- Przyłącze kanalizacyjne – istniejące
- Przyłącze energetyczne – istniejące
- Budynek ogrzewany z kotłowni zewnętrznej z zasilaniem z kotła olejowego

13. DANE DOTYCZĄCE WARUNKÓW OCHRONY PRZECIWPOŻAROWEJ, STOSOWNIE DO ZAKRESU PROJEKTU.

Kategoria zagrożenia ludzi ZL III- na podstawie ROZPORZĄDZENIA MINISTRA SPRAW WEWNĘTRZNYCH z 3 listopada 1992r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów ( Dz. U.1992r. Nr 92, poz.460).

Klasa odporności pożarowej budynku użyteczności publicznej, dwukondygnacyjnego (budynek niski) dobrano klasę odporności ogniowej „C” - na podstawie ROZPORZĄDZENIA MINISTRA INFRASTRUKTURY z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 75, poz.690 z późniejszymi zmianami).

Opracował:  
mgr inż. arch. Magdalena Rafalska

upr. nr 2/02/OL

Sprawdził:  
mgr inż. arch. Agnieszka Rzeczkowska

upr. nr 7/WMOKK/2010