

DOKUMENTACJA ARCHITEKTONICZNA OBIEKTU ZAPLECZA ADMINISTRACYJNO-GOSPODARCZEGO ROD

INWESTOR

PZD ROD „Jarzębina”
ul. Bydgoska
10-243 Olsztyn

NAZWA ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO

Projekt budynku zaplecza administracyjno-gospodarczego ROD

OBIEKT

Budynek zaplecza administracyjno-gospodarczego ROD

ADRES I KATEGORIA OBIEKTU BUDOWLANEGO

ul. Bydgoska, 10-243 Olsztyn
Miasto Olsztyn, powiat olsztyński, woj. warmińsko-mazurskie
Kategoria obiektu budowlanego: I

POZOSTAŁE DANE ADRESOWE

Nazwa jednostki ewidencyjnej: Olsztyn
Nazwa i numer obrębu ewidencyjnego: Olsztyn, obr. 24
Numery działek ewidencyjnych: 8
Identyfikatory działek ewidencyjnych: 286201_1.0024.8

PROJEKTANT

Architektura:

mgr inż. arch. Adam Łokuciejewski
upr. bud. nr 1/WMOKK/2018

SPIS TREŚCI

1. Przedmiot zamierzenia budowlanego
2. Lokalizacja inwestycji
3. Istniejący stan zagospodarowania terenu
4. Rodzaj i kategoria obiektu budowlanego
5. Charakterystyczne parametry obiektu budowlanego
6. Zamierzony sposób użytkowania oraz program użytkowy
7. Układ przestrzenny oraz forma architektoniczna
8. Rozwiązania konstrukcyjne, architektoniczne i materiałowe
9. Oddziaływanie obiektu
10. Spis rysunków:

Szkic usytuowania obiektu na mapie zasadniczej w skali 1:500

A1 – Rzut parteru w skali 1:50

A2 – Rzut dachu w skali 1:50

A3 – Przekrój A-A w skali 1:50

A4 – Przekrój B-B w skali 1:50

A5 – Elewacja wschodnia w skali 1:50

A6 – Elewacja południowa w skali 1:50

A7 – Elewacja zachodnia w skali 1:50

A8 – Elewacja północna w skali 1:50

A3-KOS – Przekrój A-A w skali 1:50 – (rys. zastosowany do kosztorysu)

A4-KOS – Przekrój B-B w skali 1:50 – (rys. zastosowany do kosztorysu)

1. Przedmiot zamierzenia budowlanego

Przedmiotem zamierzenia budowlanego jest budowa wolnostojącego budynku zaplecza administracyjno-gospodarczego Rodzinnego Ogrodu Działkowego, przeznaczony do obsługi użytkowników ROD.

Obiekt nie jest przeznaczony na cele mieszkalne ani komercyjne.

2. Lokalizacja inwestycji

Budynek zlokalizowany jest na terenie Rodzinnego Ogrodu Działkowego „XX-lecia PRL” przy ulicy Bydgoskiej w Olsztynie, na terenie pozostającym w dyspozycji zarządu ROD, zgodnie z regulaminem ogrodu oraz jego przeznaczeniem.

Adres inwestycji:

ul. Bydgoska, 10-243 Olsztyn

Miasto Olsztyn, powiat olsztyński, woj. warmińsko-mazurskie, działka nr 8, obręb 24

3. Istniejący stan zagospodarowania terenu

Przedmiotowy obiekt budowlany znajduje się na działce nr 8, przy ulicy Bydgoskiej w Olsztynie. Budynek został zaprojektowany w „śladzie” aktualnie znajdującego się tam budynku o tej samej funkcji. Dojazd do działki obsługiwany jest od południa z ulicy Bydgoskiej, a od strony północno-zachodniej z ulicy Oficerskiej. W sąsiedztwie działki nr 8 znajdują się budynki mieszkalne wielorodzinne oraz budynki usługowe i użyteczności publicznej.

Przez obszar inwestycji przebiegają sieci - wodociągowa oraz kanalizacji deszczowej w części opisane na mapie jako „nieczynne”. Układ terenu przedmiotowej działki o niewielkim zróżnicowaniu wysokościowym. Rzędne w granicach od 116,50 m n.p.m. do 122,70 m n.p.m., w tym rzędna w miejscu usytuowania projektowanego obiektu budowlanego 120,5 m n.p.m.

4. Rodzaj i kategoria obiektu budowlanego

Budynek niemieszkalny - zaplecze administracyjno-gospodarcze ROD

Kategoria obiektu budowlanego: I

5. Charakterystyczne parametry obiektu budowlanego

a) Powierzchnia użytkowa - zestawienie:

PARTER

0/1	ŚWIETLICA	20,03 m ²
0/2	POM. GOSPODARCZE	1,58 m ²
0/3	BIURO	3,13 m ²
0/4	POM. GOSPODARCZE	4,93 m ²

Łącznie powierzchnia użytkowa: **29,67 m²**

- b) Powierzchnia zabudowy – **35,00 m²**
- c) Powierzchnia całkowita – **35,00 m²**
- d) Kubatura – **132,00 m³**
- e) Szerokość elewacji frontowej – **10,80 m**
- f) Szerokość elewacji szczytowej – **4,96 m**
- g) Wysokość budynku – **4,50 m**
- h) Wysokość budynku do okapu – **2,30 m**
- i) Ilość kondygnacji nadziemnych – **1**
- j) Ilość kondygnacji podziemnych – **0**
- k) Powierzchnia elewacji drewnianej (bez drzwi i okien) – **78,54 m²**
- l) Powierzchnia dachu – **64,98 m²**
- ł) Rodzaj i geometria dachu – dach stromy dwuspadowy **40°**

6. Zamierzony sposób użytkowania oraz program użytkowy obiektu budowlanego

Projektowany obiekt stanowi wolnostojący budynek zaplecza administracyjno-gospodarczego Rodzinnego Ogrodu Działkowego „XX-lecia PRL”, przeznaczony do obsługi działalności organizacyjnej i gospodarczej ROD oraz do realizacji funkcji wspólnych na potrzeby jego użytkowników.

Budynek służyć będzie w szczególności jako:

- miejsce pracy zarządu ROD (pomieszczenie biurowe);
- zaplecze magazynowe do przechowywania wyposażenia, narzędzi oraz materiałów niezbędnych do bieżącego funkcjonowania ogrodu oraz projektowanego obiektu;
- pomieszczenie wspólne - świetlica ogrodowa, przeznaczona na zebrania, spotkania organizacyjne oraz integracyjne użytkowników ROD.

Sposób użytkowania obiektu ma charakter niekomercyjny i niepubliczny. Budynek przeznaczony jest wyłącznie do użytkowania przez społeczność Rodzinnego Ogrodu Działkowego i nie jest obiektem ogólnodostępnym w rozumieniu przepisów dotyczących obiektów użyteczności publicznej.

Obiekt nie przewiduje funkcji stałego pobytu ludzi w rozumieniu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz nie jest przeznaczony do zamieszkania. Użytkowanie budynku ma charakter okresowy i sezonowy, związany z funkcjonowaniem ROD.

Zakres i sposób użytkowania obiektu są zgodne z przeznaczeniem terenu Rodzinnego Ogrodu Działkowego oraz z regulaminem ROD i nie powodują uciążliwości dla otoczenia ani innych użytkowników ogrodu.

7. Układ przestrzenny oraz forma architektoniczna obiektu budowlanego

Budynek zaprojektowano na planie prostokąta, o zwartej i prostej bryle w formie prostopadłościanu, charakterystycznej dla obiektów o nieskomplikowanej funkcji i konstrukcji.

Budynek jest jednokondygnacyjny (parterowy), niepodpiwniczony, posadowiony bezpośrednio na gruncie. Nie przewiduje się realizacji kondygnacji podziemnych ani użytkowego poddasza.

Obiekt przekryty dachem stromym, dwuspadowym, o kącie nachylenia połaci 40°, z wyraźnie zaznaczonymi okapami, wysuniętymi poza lico ścian zewnętrznych. Rozwiązanie to zapewnia właściwą ochronę elewacji przed opadami atmosferycznymi oraz jest zgodne z charakterem zabudowy występującej na terenie Rodzinnych Ogrodów Działkowych.

Wejście główne do budynku zlokalizowane jest od strony wschodniej, podobnie jak wejście do pomieszczenia gospodarczego. Na elewacji wschodniej znalazły się ponadto dwa standardowe okna, zapewniające doświetlenie pomieszczenia świetlicy.

Układ przestrzenny budynku oraz forma architektoniczna zostały zaprojektowane w sposób czytelny i funkcjonalny, odpowiadający przeznaczeniu obiektu.

8. Rozwiązania konstrukcyjne, architektoniczne i materiałowe

Projektuje się posadowienie budynku bezpośrednio na ławach fundamentowych.

Ściany fundamentowe murowane z bloczków betonowych na zaprawie cementowo-wapiennej M5, zabezpieczone izolacją przeciwwilgociową, chroniącą konstrukcję przed podciąganiem kapilarnym wilgoci z gruntu. Izolację poziomą wykonano pomiędzy ścianami fundamentowymi, a konstrukcją nadziemną, zapewniając trwałość i bezpieczeństwo eksploatacyjne elementów drewnianych.

Rozwiązanie posadowienia przyjęto jako proste i typowe dla obiektów o niewielkich gabarytach i lekkiej konstrukcji, zapewniające właściwą stateczność oraz trwałość użytkowania budynku.

Budynek zaprojektowano w technologii konstrukcji drewnianej szkieletowej, wykonanej z drewna konstrukcyjnego klasy C24, przeznaczonego do zastosowań budowlanych.

Konstrukcja dachu oparta jest na więźbie krokwiowo-kleszczowej. Krokwie o przekroju 6×14 cm rozmieszczone są w rozstawie co 80 cm w osiach i oparte na oczepach ścian zewnętrznych.

Oczepy wykonano jako podwójne belki o przekroju 5×10 cm, skręcane ze sobą i łączone na zakładkę o długości min. 110 cm, co zapewnia ciągłość i właściwe przenoszenie obciążeń.

Usztywnienie konstrukcji dachu zapewniają kleszcze o przekroju 6×14 cm, spinające pary krokwi. Kleszcze rozmieszczono w rozstawie tożsamym z rozstawem krokwi, tj. co 80 cm w osiach, tworząc regularny i powtarzalny układ konstrukcyjny.

Ściany budynku wykonano jako konstrukcję szkieletową drewnianą. Słupki ścienne o przekroju 5×10 cm rozmieszczono w rozstawie średnio co 65 cm w osiach, dostosowanym do geometrii ścian oraz lokalizacji otworów. W konstrukcji ścian zastosowano nadproża, rygle oraz zastrzały, również o przekrojach 5×10 cm, pełniące funkcję przenoszenia obciążeń, usztywnienia oraz stabilizacji konstrukcji w płaszczyźnie ścian.

Podwaliny ścian wykonano z drewna o przekrojach 5×10 cm.

Zastosowane rozwiązania konstrukcyjne są proste, typowe i sprawdzone, dostosowane do gabarytów obiektu oraz jego funkcji jako budynku zaplecza administracyjno-gospodarczego Rodzinnego Ogrodu Działkowego.

Pokrycie dachu stanowi blachodachówka w kolorze antracytowym, ułożona na łątach i kontrłatach. Odprowadzenie wód opadowych zapewnia system rynien i rur spustowych z blachy ocynkowanej, odpornych na warunki atmosferyczne i trwałych w eksploatacji.

Elewacje budynku wykonano z desek drewnianych, zabezpieczonych preparatem ochronnym typu Osmo, chroniącym drewno przed działaniem czynników atmosferycznych oraz promieniowaniem UV. Okładzinę elewacyjną zamocowano na ruszcie drewnianym o grubości 2 cm, który pełni jednocześnie funkcję dystansową, tworząc szczelinę wentylacyjną umożliwiającą prawidłowe odprowadzanie wilgoci z warstwy izolacji termicznej.

Zastosowano paroprzepuszczalną wiatroizolację (membranę), zabezpieczającą warstwę izolacji cieplnej przed przewiewaniem i zawilgoceniem, przy jednoczesnym umożliwieniu dyfuzji pary wodnej na zewnątrz przegrody.

Wykończenie ścian wewnętrznych przewidziano w postaci okładzin z desek drewnianych, dostosowanych do charakteru obiektu i jego użytkowania.

Posadzkę wewnątrz budynku zaprojektowano jako posadzkę betonową zbrojoną siatką, wykończoną farbą na bazie żywicy epoksydowej. Zastosowane wykończenie zapewnia zwiększoną odporność powierzchni na ścieranie, uderzenia oraz wilgoć, a także ułatwia utrzymanie czystości oraz bieżącą eksploatację pomieszczeń.

Wentylację pomieszczeń: świetlicy, biura oraz jednego pomieszczenia gospodarczego, zapewniają kominki wentylacyjne, umożliwiające naturalną wymianę powietrza, a także odprowadzenie wilgoci z wnętrza budynku. Rozwiązanie to jest dostosowane do charakteru obiektu oraz jego okresowego i sezonowego użytkowania.

Do budynku prowadzą zewnętrzne schody o dwóch stopniach, wykonane z betonu zbrojonego, zakończone betonowym podestem wejściowym, zapewniającym bezpieczny i wygodny dostęp do obiektu.

Wokół budynku wykonano opaskę betonową na zagęszczonej podsypce piaskowej, której zadaniem jest ochrona strefy przyfundamentowej przed zawilgoceniem, ograniczenie rozchłapywania wód opadowych oraz stabilizacja nawierzchni wokół obiektu.

Stolarkę drzwiową zaprojektowano jako drzwi stalowe w kolorze antracytowym, ocieplane, o podwyższonej odporności na włamanie, przeznaczone do zastosowań zewnętrznych.

Stolarka okienna zaprojektowana jako standardowe okna z profili PVC, w kolorze tożsamym ze stolarką drzwiową.

9. Oddziaływanie obiektu

Obszar oddziaływania projektowanego obiektu ogranicza się wyłącznie do terenu, na którym obiekt został usytuowany, tj. do terenu Rodzinnego Ogrodu Działkowego pozostającego w dyspozycji zarządu ROD.

Z uwagi na niewielkie gabaryty budynku, jego prostą formę architektoniczną oraz niekomercyjny i niepubliczny sposób użytkowania, realizacja i użytkowanie obiektu nie powodują ograniczeń w zagospodarowaniu terenów sąsiednich ani nie wpływają na sposób ich użytkowania.

Obiekt nie generuje uciążliwości w postaci hałasu, drgań, emisji zanieczyszczeń ani zwiększonego natężenia ruchu. Oddziaływanie obiektu nie wykracza poza granice terenu ROD i nie narusza praw osób trzecich.

Zakres oddziaływania obiektu mieści się w granicach działki, na której obiekt jest lokalizowany, co oznacza, że obszar oddziaływania obiektu nie obejmuje działek sąsiednich w rozumieniu przepisów prawa budowlanego.

Opracował:

mgr inż. arch. Adam Łokuciejewski
upr. bud. nr 1/WMOKK/2018