

# **Opis techniczny do projektu zagospodarowania terenu dla rozbudowy basenu rehabilitacyjnego wraz z pijalnią wód leczniczych w Sanatorium Uzdrowskim „Przy Tężni” w Inowrocławiu, ul. Przy Stawku 12**

## **1. KARTA INFORMACYJNA**

- 1.1. INWESTOR: Sanatorium Uzdrowskie „Przy Tężni”  
im. dr Józefa Krzymińskiego  
w Inowrocławiu s.p.z.o.o.  
88 - 100 Inowrocław, ul. Przy Stawku 12
- 1.2. JEDNOSTKA PROJEKTOWANIA: Pracownia Architektoniczna  
"ARUS" sp. z o.o.  
ul. Pestalozziego 15  
85 – 095 Bydgoszcz
- 1.3. ZESPÓŁ AUTORSKI DOKUMENTACJI:
- 1.3.1. Urbanistyka i architektura: mgr inż. arch. Marek Bielski  
mgr inż. arch. Grzegorz Jaworski (sprawdzający)
- 1.3.2. Konstrukcja: dr inż. Józef Strzelecki  
mgr inż. Michał Brochocki (sprawdzający)
- 1.3.3. Instalacja wod. – kan., ciepła i wentylacji mechanicznej mgr inż. Piotr Siekierkowski  
mgr inż. Tomasz Kochanowski (sprawdzający)
- 1.3.5. Instalacje elektryczne i teletechniczne: mgr inż. Wiesław Kolassa  
mgr inż. Marek Jerzyński (sprawdzający)

## **2. PODSTAWA OPRACOWANIA**

- zlecenie Inwestora,
- koncepcja architektoniczna zaakceptowana przez Inwestora,
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego,
- aktualny podkład sytuacyjny – wysokościowy,
- dokumentacja geotechniczna opracowana w marcu 2014 r. przez „Thermhouse” z Inowrocławia,
- projekt technologii basenu,
- wizja lokalna.

## **3. PRZEDMIOT OPRACOWANIA**

Przedmiotem niniejszego opracowania jest projekt budowlany rozbudowy basenu rehabilitacyjnego wraz z pijalnią wód leczniczych w Sanatorium Uzdrowskim „Przy Tężni” w Inowrocławiu.

## **4. INFORMACJE O INWESTYCJI**

- 4.1. Powierzchnia terenu Inwestora: - 15 261, 00 m<sup>2</sup>
- 4.2. Powierzchnia zabudowy (24,0 % terenu Inwestora): - 4 114, 30 m<sup>2</sup>
- w tym: nr 1 - hall główny z łącznikiem: - 260, 86 m<sup>2</sup>
- nr 2 - pawilon mieszkalny – segment 2: - 535, 25 m<sup>2</sup>
- realizowana rozbudowa pawilonu – segmentu 2 - 438, 54 m<sup>2</sup>
- nr 2A - pawilon mieszkalny – segment 2A z pijalnią wód mineralnych: - 1 016, 02 m<sup>2</sup>
- nr 3 - pawilon mieszkalny – segment nr 3 z łącznikiem: - 385, 61 m<sup>2</sup>
- nr 4 - budynek kuchni – baza żywienia: - 637, 22 m<sup>2</sup>
- nr 5 - baza lecznictwa uzdrowskiego: - 789, 02 m<sup>2</sup>
- nr 6 - istniejący budynek basenu: - 396, 44 m<sup>2</sup>
- PROJEKTOWANA ROZBUDOWA BUDYNKU BASENU: - 321, 29 m<sup>2</sup>
- nr 7 – stacja transformatorowa do docelowej dyslokacji -
- 4.3. Powierzchnia projektowanych chodników: - 23, 96 m<sup>2</sup>

## 5. OPIS TECHNICZNY

### 5.1. OPIS TERENU OBJĘTEGO PROJEKTEM ZAGOSPODAROWANIA.

#### 5.1.1. Lokalizacja i granice terenu

Teren objęty projektem zagospodarowania znajduje się we wschodniej części Inowrocławia, przy ulicy Przy Stawku. Od strony północnej teren Inwestora przylega do obszaru zabudowy mieszkaniowej, od wschodniej poprzez ul. Przy Stawku oraz od strony południowej sąsiaduje z parkiem zdrojowym. Na południowy – zachód, w niedalekiej odległości od działki Inwestora, poza ulicą Boczna, zlokalizowane są łącznie solankowe.

#### 5.1.2. Zgodność inwestycji z planem miejscowym

Teren objęty niniejszym projektem budowlanym (działka Sanatorium Uzdrowskiego „Przy Tężni”) jest objęty aktualnym planem miejscowym zagospodarowania przestrzeni zatwierdzonym Uchwałą Nr XV/175/99 Rady Miasta Inowrocławia z dnia 26. 11. 1999 r. Teren ten jest przeznaczony w ww. planie miejscowym pod usługi zdrowotne – przeznaczenie to jest zgodne z obecną jego funkcją. Projektowane zmiany w zagospodarowaniu terenu, związane z rozbudową budynku basenu są zgodne z ww. przeznaczeniem. W projekcie respektuje się określone w prawie budowlanym odległości od innych elementów zagospodarowania terenu.

#### 5.1.3. Zgodność inwestycji z decyzją o uwarunkowaniach środowiskowych

Projektowana inwestycja nie wymaga wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach jej realizacji.

#### 5.1.4. Własność terenu

Działka, na której zlokalizowana jest inwestycja - nr 150, obręb 3 Inowrocław - należy do Inwestora.

#### 5.1.5. Konfiguracja terenu

Teren Inwestora jest płaski, lekko nachylony w kierunku północno - zachodnim. Rzędne wahają się w granicach 87,75 do 89,08 m n.p.m.

#### 5.1.6. Warunki gruntowo - wodne

Szczegółowe omówienie warunków wodno - gruntowych występujących na terenie objętym projektem zagospodarowania terenu znajduje się w dokumentacji geotechnicznej opracowanej w marcu 2014 r. przez „Thermhouse” z Inowrocławia. Dokumentacja ta została załączona do niniejszego projektu budowlanego.

#### 5.1.7. Klasyfikacja gruntu

Działka objęta projektem zagospodarowania terenu ma przeznaczenie budowlane i nie wymaga wydania zezwolenia na jej wyłączenie z produkcji rolnej.

#### 5.1.8. Istniejące zagospodarowanie kubaturowe

Na terenie objętym projektem zagospodarowania występują obiekty kubaturowe które są adaptowane – w tym rozbudowywany budynek basenu.

#### 5.1.9. Istniejący układ drogowy

Teren objęty projektem zagospodarowania leży pomiędzy ulicami: Przy Stawku (pieszojezdnia o nawierzchni asfaltowej) i Boczna (droga gruntowa) z istniejącym z niej wjazdem na teren Sanatorium. W niniejszym projekcie adaptuje się istniejący układ komunikacyjny z niewielką rozbudową chodników.

#### 5.1.10. Istniejące uzbrojenie techniczne terenu objętego projektem zagospodarowania.

Na terenie objętym projektem zagospodarowania znajduje się pełne uzbrojenie podziemne niezbędne dla obsługi Sanatorium. Z projektowaną inwestycją kolidują niektóre elementy uzbrojenia podziemnego: doziemna instalacja kanalizacji deszczowej, doziemna instalacja kanalizacji sanitarnej oraz doziemna instalacja ciepła. W niniejszym projekcie budowlanym zawarty jest projekt usunięcia ww. kolizji.

#### 5.1.11. Istniejąca zieleń.

Na całym terenie Sanatorium występuje zieleń ozdobna: niska, średnia i wysoka. Kilkanaście niewielkich drzewek i krzewów, w różnym stanie, koliduje z projektowaną rozbudową.

#### 5.1.12. Rozbiórki i wyburzenia.

Na terenie objętym projektem zagospodarowania, w ramach realizacji inwestycji, projektuje się rozbiórkę fragmentów doziemnej instalacji kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz nieczynnej komory wodomierzowej znajdujących się w sąsiedztwie budynku basenu.

#### 5.1.13. Ochrona terenu

Teren Sanatorium nie jest wpisany do rejestru zabytków, znajduje się natomiast w strefie A ochrony konserwatorskiej. Zgodnie z zapisem zawartym w planie miejscowym w wypadku natrafienia podczas robót ziemnych na obiekt archeologiczny, należy powiadomić o tym Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Projektowana rozbudowa nie jest zaliczona do mogących znacząco oddziaływać na środowisko, nie wprowadzi istotnych zmian w rodzaju oddziaływań na środowisko, a eksploatacja terenu nie jest związana z koniecznością ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania oraz

nie narusza interesów osób trzecich. Nie ma także konieczności wyznaczenia na terenie inwestycji stref ochronnych.

## 5.2. OPIS PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ PROJEKTOWYCH

### 5.2.1. Koncepcja przestrzenna zagospodarowania terenu inwestycji

Projektowana rozbudowa budynku basenu przewidziana jest po jego południowej i wschodniej stronie. Projektuje się rozbudowę o wysokości 3. kondygnacji funkcjonalnie połączoną z istniejącym budynkiem basenu i poprzez niego z pozostałymi częściami sanatorium. Projektowana rozbudowa nie wpływa w istotny sposób na zmianę funkcjonowania pozostałej części sanatorium. Projektuje się rozbiórkę chodnika, kolidującego z projektowaną rozbudową, biegnącego wzdłuż ul. Przy Stawku, na terenie Inwestora. Projektowana rozbudowa wraz z towarzyszącą przebudową i rozbudową infrastruktury została zaprojektowana zgodnie z zapisami aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, z uwzględnieniem Prawa Budowlanego oraz przepisów wykonawczych z niego wypływających – przede wszystkim z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12. 04. 2002 r. (z późniejszymi zmianami) w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Projektowana zabudowa respektuje zawarte w ww. planie miejscowym zapisy dotyczące parametrów i usytuowania obiektów. Zaopatrzenie w media (woda, kanalizacja sanitarna, kanalizacja deszczowa, ciepło, energia elektryczna) nastąpi z istniejącej na terenie objętym projektem zagospodarowania terenu infrastruktury na podstawie istniejących umów przyłączeniowych Inwestora z dostawcami mediów. Nie zmieni się obsługa komunikacyjna obiektów sanatorium.

### 5.2.2. Opis projektowanej zabudowy

Program użytkowy rozbudowy pawilonu nr 2 obejmuje:

- pomieszczenia gospodarcze, magazynowe i techniczne w piwnicy budynku,
- pomieszczenie nowego basenu na kondygnacji 1. piętra obok pomieszczenia mieszczącego istniejący basen rehabilitacyjny,
- pomieszczenie pijalni wód leczniczych wraz z odpowiednim zapleczem na kondygnacji 2. piętra,
- komunikację: korytarze i klatka schodowa.

Realizację projektowanej rozbudowy przewidziano w technologii tradycyjnej z elementami prefabrykowanymi (nadproża, elementy konstrukcji dachu) i częściowo monolitycznej (fundamenty, słupy, rdzenie, wieńce, podciąg, stropy):

- ławy, stopy, ściany fundamentowe – żelbetowe,
- słupy - żelbetowe,
- ściany z bloczków silka,
- stropy – gęstożebrowe typu Teriva,
- konstrukcja dachu – płytki korytkowe na ściankach ażurowych,
- pokrycie dachu – papa zgrzewalna.

Szczegółowe omówienie rozwiązań architektonicznych budynku znajduje się w projekcie architektury, szczegółowe omówienie konstrukcji znajduje się w projekcie konstrukcji.

W budynku projektuje się pełne wyposażenie instalacyjne z opomiarowaniem: sanitarne, ciepłe (grzejniki wodne), wentylacji mechanicznej oraz grawitacyjnej oraz elektroenergetyczne i teletechniczne. Szczegółowe omówienie projektowanych w budynku instalacji znajduje się w branżowych projektach instalacyjnych.

Przegrody zewnętrzne budynków spełniają wymagania normy cieplnej. Charakterystyka energetyczna zawarta jest w projekcie instalacji cieplnej.

### 5.2.3. Komunikacja

Nie przewiduje się zmiany istniejącej obsługi komunikacyjnej działki sanatorium. Zapewniony jest dojazd do niej z ul. Przy Stawku oraz z ul. Bocznej. Wewnętrzny układ komunikacyjny zawiera również drogę pożarową wymaganą dla sanatorium. Projektowana inwestycja nie wpłynie na zmianę funkcjonowania tej drogi. Projektuje się jedynie wykonanie niewielkiego dojścia do projektowanej rozbudowy.

### 5.2.4. Miejsca gromadzenia odpadów, ogrodzenie działki Inwestora

Na terenie sanatorium znajduje się plac gospodarczy. Projektowana inwestycja nie wpłynie na zmianę jego funkcjonowania. Nie zmieni się również ogrodzenie działki Inwestora.

### 5.2.5. Zieleni.

Projektuje się przesadzenie, kolidujących z projektowaną rozbudową, kilkunastu niewielkich drzewek i krzewów w dobrym stanie oraz usunięcie kilku kilkuletnich drzewek i krzewów w złym stanie. Szczegółowy opis projektowanych rozwiązań znajduje się w projekcie zieleni.

## 5.3. PROJEKTOWANE UZBROJENIE TERENU - zaopatrzenie w media projektowanej inwestycji

Rozbudowa przyłącza elektroenergetycznego z abonenckiej stacji transformatorowej należącej do Inwestora a także zaopatrzenie projektowanej rozbudowy w media nastąpi z istniejących

wewnętrznych instalacji w ramach obowiązujących umów przyłączeniowych z dysponentami mediów

W ramach projektowanej inwestycji przewiduje się również:

- likwidację nieczynnej komory wodomierza usytuowanej w sąsiedztwie projektowanej rozbudowy,

- przebudowę doziemnej instalacji kanalizacji deszczowej i sanitarnej oraz doziemnej instalacji cieplnej kolidującej z projektowaną rozbudową.

Szczegółowy opis zaopatrzenia w media projektowanej rozbudowy oraz przebudowy kolidującej z nią infrastruktury znajduje się w projektach branżowych.

#### 5.4. DOSTĘPNOŚĆ PAWILONU DLA OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH

Projektowana rozbudowa basenu – po rozbudowie – będzie w całości dostępna dla osób niepełnosprawnych.

#### 5.5. OCHRONA ŚRODOWISKA

Rozbudowa budynku basenu nie wpłynie istotnie na oddziaływanie całego zespołu Sanatorium na środowisko. W budynku projektuje się niezbędne instalacje: wody, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, ciepłote, elektryczne włączone do sieci miejskich. Eksploatacja rozbudowanego budynku basenu nie będzie związana z koniecznością ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania oraz nie narusza interesów osób trzecich. Przyjęte rozwiązania spełniają wymagania w zakresie ochrony środowiska określone w obowiązującym prawie. Nie ma przesłanek technicznych i organizacyjnych wskazujących na to, że funkcjonowanie budynku nie będzie mogło spełnić wymagań w zakresie ochrony środowiska określonych w obowiązującym prawie, nie będzie również stanowiło zagrożenia ani ujemnie oddziaływało na zdrowie ludzi, inne obiekty budowlane oraz na lokalne środowisko tj. wody powierzchniowe i podziemne, powietrze, powierzchnię ziemi (glebę), świat roślinny i zwierzęcy oraz klimat.

#### 5.6. OBSZAR ODDZIAŁYWANIA INWESTYCJI

Zgodnie z art. 28 ust. 2 ustawy Prawo budowlane w obszarze oddziaływania Sanatorium znajdują się następujące działki: 39, 147/47, 157/2, 157/3, 158/1, 158/2, 164/1 obręb 3 Inowrocław.

#### 5.7. ZEWNĘTRZNA OCHRONA POŻAROWA

Nie zmieniają się istotnie warunki zewnętrznej ochrony pożarowej budynków Sanatorium. Dla poszczególnych budynków funkcjonuje droga pożarowa: częściowo jest to droga miejska biegnąca wzdłuż działki Sanatorium, a częściowo droga na terenie Sanatorium. Ponieważ droga pożarowa – jezdnia ul. Przy Stawku jest oddalona od projektowanej rozbudowy basenu 15 m, zaprojektowano dojście dla straży pożarnej z ww. ulicy do wejścia do projektowanej rozbudowy. Dojście to spełnia odpowiednie wymogi jako elementu zewnętrznej ochrony pożarowej. Dla ochrony budynków Sanatorium służą również usytuowane na zewnętrznej sieci wodociągowej zewnętrzne hydranty pożarowe.

*Opracował: mgr inż. arch. Marek Bielski*