

## **OPIS PLANOWANEJ INWESTYCJI**

### **1. PRZEDMIOT ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO**

Przedmiotem zamierzenia budowlanego jest Budowa budynku biurowego - docelowej siedziby Placówki Terenowej Kasy Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego w Przasnyszu - wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działce 2071 obr. 2 Przasnysz, przy ul. Makowskiej w Przasnyszu

### **2. ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWANIA TERENU.**

#### **2.1 LOKALIZACJA**

Projektowane zamierzenie inwestycyjne znajduje się w Przasnyszu, na działce nr 2071 obr. 2 Przasnysz, bezpośrednio przy drodze krajowej nr 57. Do celów realizacji przedmiotowej inwestycji pozyskano warunki zabudowy – decyzję nr 20wz/2024 z dnia 13.08.2024r. zmienioną decyzją nr 20-1/2024 z dnia 11.09.2024r. Przedmiotem zmiany decyzji było ustalenie innej dopuszczalnej wysokości budynku względem decyzji pierwotnej. Działka, na której zlokalizowana będzie inwestycja ma kształt zbliżony do prostokąta, z niewielkim nachyleniem w kierunku południowym. Teren inwestycji posiada istniejący wjazd bezpośrednio z drogi nr 57.

#### **2.2 ISTNIEJĄCA ZABUDOWA**

Przedmiotowa działka jest niezabudowana, porośnięta zielenią niską i wysoką. Przez działkę w północno-wschodnim narożniku przebiega napowietrzne przyłącze energetyczne, wzdłuż północnej granicy działki przebiega przyłącze wodociągowe zasilające sąsiedni budynek mieszkalny.

### **3. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE DZIAŁKI.**

#### **3.1 USYTUOWANIE, UKŁAD FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNY**

Na przedmiotowym terenie projektuje się budowę budynku biurowego - siedzibę Placówki Terenowej Kasy Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz wewnętrznymi instalacjami: wodną, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji opadowej ze zbiornikiem retencyjnym, c.o. z pompy ciepła, wentylacji mechanicznej nawiewno-wywiewnej, elektryczną, klimatyzacji. Wjazd na działkę pozostawia się w istniejącym miejscu. Przed budynkiem zlokalizowany będzie plac manewrowy z miejscami postojowymi. Część miejsc postojowych zlokalizowana będzie w podcieniu budynku oraz jedno miejsce w garażu wbudowanym w projektowany obiekt. Wejście główne do budynku projektuje się od strony wschodniej. Do wejścia prowadzić będzie utwardzone dojście połączone z istniejącym wzdłuż drogi chodnikiem oraz z projektowanym placem manewrowym.

#### **3.2. ZAŁOŻENIA PROJEKTOWE**

Przedmiotowe zamierzenie inwestycyjne zakłada budowę budynku przeznaczonego dla 12 stałych użytkowników oraz dla interesantów. W budynku nie przewiduje się jednoczesnego przebywania powyżej 50 osób w jednym pomieszczeniu. Wejście główne prowadzi do holu stanowiącego poczekalnię dla interesantów. Z poczekalni dostępne są pomieszczenia obsługi,

---

gabinet lekarza rzeczoznawcy, sala szkoleniowa, pomieszczenie pracownika ds. prewencji i rehabilitacji, a także toalety ogólnodostępne. W pozostałej części budynku, niedostępnej dla interesantów, znajdują się pomieszczenia biurowe, gospodarcze i techniczne, składnica akt i zaplecze socjalne dla pracowników. W opisywanym wariantcie koncepcji projektuje się budynek o rzucie opartym na kształcie wielokąta, wykonany w technologii murowanej, ze ścianami nośnymi murowanymi z bloczków silikatowych, na których opiera się konstrukcja stropodachu. Ściany działowe również z silikatów. Budynek przekryty będzie dachem płaskim, wykończony papą lub membraną.

### **3.3. UKŁAD KOMUNIKACYJNY – SPOSÓB DOSTĘPU DO DROGI PUBLICZNEJ**

Przedmiotowy obiekt będzie połączony z drogą publiczną poprzez istniejący wjazd z drogi krajowej nr 57. Wewnętrzny układ komunikacyjny zakłada wykonanie placu manewrowego przed budynkiem, z którego dostępne będą miejsca postojowe.

### **3.4. PROJEKTOWANA ZIELEŃ**

Całość gruntu terenów nieutwardzonych planuje się zagospodarować w postaci trawników. Powierzchnie zielone, które zostaną naruszone podczas prowadzenia prac budowlanych planuje się wyrównać i ponownie obsiać trawą.

Teren inwestycji przed obsianiem trawą należy odpowiednio przygotować - teren biologicznie czynny należy zagospodarować poprzez wywiezienie ewentualnego nadmiaru ziemi, nawiezenie około 20 cm warstwy humusu i obsianie trawą.

### **3.5. BILANS TERENU**

<b>Powierzchnia działki</b>	<b>1269 m<sup>2</sup></b>
<b>Powierzchnia zabudowy</b>	<b>363,35 m<sup>2</sup></b>
<b>Wskaźnik powierzchni zabudowy</b>	<b>29%</b>
<b>Powierzchnia utwardzona</b>	<b>462,59 m<sup>2</sup></b>
<b>Powierzchnia biologicznie czynna</b>	<b>443,06 m<sup>2</sup></b>
<b>Udział powierzchni biologicznie czynnej</b>	<b>35%</b>

## **4. ZAMIERZONY SPOSÓB UŻYTKOWANIA ORAZ PROGRAM UŻYTKOWY OBIEKTU BUDOWLANEGO**

### **Budynek**

Przedmiotowy budynek będzie pełnił funkcję Placówki Terenowej Kasy Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego. Wiodącą funkcją będzie funkcja biurowa i administracyjna. Budynek przystosowany będzie do obsługi interesantów zgodnie z wymaganiami stawianymi przez użytkownika. Z poczekalni dostępnej bezpośrednio ze strefy wejściowej będzie dostęp do stanowisk obsługi, gabinetu lekarza rzeczoznawcy, pokoi stanowisk ds. prewencji i rehabilitacji oraz do Sali szkoleniowej i toalet. Część budynku oddzielona drzwiami z kontrolą dostępu, będzie zawierać pomieszczenia techniczne, archiwum oraz zaplecze socjalne dla pracowników.

### **Zagospodarowanie terenu**

W ramach inwestycji wykonywane będzie zagospodarowanie terenu polegające na wydzieleniu dojścia pieszego do budynku oraz placu manewrowego z miejscami postojowymi. Utwardzenie terenu z kostki betonowej gr. 8cm na podbudowie z kruszywa łamanego.

---

### **Wyposażenie instalacyjne**

Budynek będzie wyposażony w instalacje: wodna, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji opadowej, c.o. z pompy ciepła, elektryczną, wentylacji mechanicznej, klimatyzacyjną, teletechniczną i fotowoltaiczną. W ramach zamierzenia realizowane będą przyłącza do sieci. Na terenie działki zaprojektowana będzie instalacja odprowadzenia wód opadowych z utwardzeń i budynków do zbiornika retencyjnego.

Ogrzewanie budynków za pomocą pomp ciepła.

Na dachu budynku przewidziano montaż paneli fotowoltaicznych.

## **5. SPRAWDZENIE ZGODNOŚCI PROJEKTOWANEJ INWESTYCJI Z DECYZJĄ WZiZT**

Projektowane obiekty zlokalizowane będą na terenie, dla którego pozyskano warunki zabudowy – decyzję nr 20wz/2024 z dnia 13.08.2024r. zmienioną decyzją nr 20-1/2024 z dnia 11.09.2024r. Przedmiotem zmiany decyzji było ustalenie innej dopuszczalnej wysokości budynku względem decyzji pierwotnej.

Przedmiotem decyzji jest ustalenie „Warunków zabudowy na budowę nowej siedziby placówki terenowej Kasy Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego na terenie działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 2071 położonej w Przasnyszu przy ul. Makowskiej”

**Powyższe przeznaczenie jest zgodne z projektowaną inwestycją.**

Ustalenia szczegółowe dotyczące parametrów kształtowania zabudowy:

- Szerokość elewacji frontowej od 10 do 16 m – **zaprojektowano szerokość elewacji frontowej równą 13,61 m co spełnia warunek decyzji**
  - Wysokość zabudowy (zmieniona decyzją zamienną) od 3,5 do 8,0 m – **projektowany budynek ma wysokość od 4,83 do 5,70 m co spełnia warunki decyzji**
  - Geometria dachu: dach płaski jedno- lub wielospadowy o kącie nachylenia od 2° do 20° – **zaprojektowano dach płaski o kącie nachylenia połąci równym 2° co spełnia warunki decyzji**
  - Wskaźnik wielkości zabudowy w stosunku do powierzchni działki ustalono na poziomie 46,3 % - **Projektowany wskaźnik wielkości zabudowy w stosunku do powierzchni działki wynosi 44% co spełnia warunki decyzji**
  - **Projektowany budynek mieści się w granicach wyznaczonej w decyzji nieprzekraczalnej linii zabudowy.**
-

Stwierdza się zgodność projektowanego budynku z decyzją ustalającą warunki zabudowy.

## **6. OPIS WARUNKÓW PRZECIWOŻAROWYCH**

### **a) informacje o powierzchni wewnętrznej, wysokości i liczbie kondygnacji,**

Powierzchnia wewnętrzna – 307,80 m<sup>2</sup>

Wysokość maksymalna – 5,70 m

Liczba kondygnacji - 1

### **b) charakterystyka zagrożenia pożarowego, w tym informacje o parametrach pożarowych materiałów niebezpiecznych pożarowo oraz zagrożeniach wynikających z procesów technologicznych, a także w zależności od potrzeb – charakterystykę pożarów przyjętych do celów projektowych,**

W pomieszczeniach objętych opracowaniem nie będą występowały materiały niebezpieczne pożarowo w rozumieniu przepisu § 2 Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów.

### **c) informacje o klasyfikacji pożarowej z uwagi na przeznaczenie i sposób użytkowania,**

Budynek zakwalifikowano jako ZLIII

### **d) informacje o kategorii zagrożenia ludzi oraz przewidywanej liczbie osób na każdej kondygnacji, a także w pomieszczeniach, których drzwi ewakuacyjne powinny otwierać się na zewnątrz pomieszczeń,**

Przewiduje się 12 stałych użytkowników oraz czasowe przebywanie interesantów. Łączna liczba osób w obiekcie nie przekroczy 50.

### **e) informacje o podziale na strefy pożarowe,**

Budynek będzie stanowił jedną strefę pożarową ZLIII w której będą wydzielone pomieszczenia techniczne i magazyn akt powiązane funkcjonalnie z główną funkcją obiektu.

### **f) maksymalna gęstość obciążenia ogniowego poszczególnych stref pożarowych PM wraz z warunkami przyjętymi do jej określenia,**

Dla pomieszczeń ZL gęstości nie wyznacza się.

---

**g) informacje o klasie odporności pożarowej oraz odporności ogniowej i stopniu rozprzestrzeniania ognia przez elementy budowlane,**

budynek ZL III, niski (N), jednokondygnacyjny  
- na podstawie par. 212 ust. 3 WT przyjęto klasę D

**h) informacje o występowaniu materiałów wybuchowych oraz zagrożenia wybuchem, w tym pomieszczeń zagrożonych wybuchem,**

Brak pomieszczeń zagrożonych wybuchem.

W budynku nie wskazano żadnych pomieszczeń i stref, w których występowałoby zagrożenie wybuchem.

**i) informacje o warunkach i strategii ewakuacji ludzi lub ich uratowania w inny sposób, uwzględniające liczbę i stan sprawności osób przebywających w obiekcie,**

Ewakuacja bezpośrednio na zewnątrz budynku drzwiami ewakuacyjnymi zlokalizowanymi w ścianie zachodniej (wejście główne) oraz ścianie południowej. Długość dojść ewakuacyjnych nie przekracza 20m w poziomie.

**j) informacje o doborze urządzeń przeciwpożarowych oraz innych instalacji i urządzeń służących bezpieczeństwu pożarowemu wraz z określeniem zakresu i celu ich stosowania,**

Budynek będzie wyposażony w główny wyłącznik prądu oraz przeciwpożarowy wyłącznik prądu zlokalizowany przy wejściu głównym.

Na drogach komunikacji ogólnej projektuje się ewakuacyjne oświetlenie awaryjne.

**k) informacje o przygotowaniu obiektu budowlanego do prowadzenia działań ratowniczych, w tym informacje 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,**

Do budynku nie ma wymogu doprowadzenia drogi pożarowej.

Ilość wymaganej wody do zewnętrznego gaszenia pożaru dla obiektu wynosi: 10 dm<sup>3</sup>/s  
Zaopatrzenie wodne do zewnętrznego z hydrantów istniejących na sieci powinno zapewnić min. 10 dm<sup>3</sup>/s (jako zaopatrzenie w wodę do celów ppoż. jednostki osadniczej).  
W odległości poniżej 75 m od projektowanego budynku znajdują się dwa hydranty.

**l) informacje o usytuowaniu z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe, w tym informacje o parametrach wpływających na odległości dopuszczalne,**

Wymagane odległości od granic budynku z oknami – 4m.

---

Wymagane odległości projektowanego budynku od budynków ZL – 8m.  
Lokalizacja spełnia wymogi przepisów.

**m) informacje o rozwiązaniach zamiennych w stosunku do wymagań ochrony przeciwpożarowej zastosowanych na podstawie zgody, o której mowa w art. 6c pkt 1 lub 2 ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej, w zakresie rozwiązań objętych projektem architektoniczno- budowlanym;**

Nie dotyczy.

## **7. ZAŁOŻENIA BRANŻOWE**

### **A. Rozwiązania konstrukcyjno – materiałowe**

Obiekt o konstrukcji tradycyjnej murowanej posadowiony za pośrednictwem monolitycznych ław fundamentowych oraz szkieletowej, żelbetowej, z słupami konstrukcyjnymi posadowionymi na stopach. Przekrycie obiektu dachem płaskim żelbetowym. Ściany zewnętrzne i wewnętrzne murowane z bloczków silikatowych.

### **B. Rozwiązania instalacji sanitarnych**

Budynek będzie wyposażony w instalacje sanitarne:

- wody zimnej, ciepłej wody użytkowej oraz cyrkulacji,
- kanalizacji sanitarnej,
- centralnego ogrzewania – instalację ogrzewania podłogowego
- źródło ciepła – pompa ciepła napowietrzna,
- wentylacji mechanicznej, z odzyskiem ciepła, z chłodzeniem/nagrzewaniem nagrzewnicami freonowymi
- klimatyzacji
- odprowadzenie wód deszczowych do zbiornika retencyjnego

### **C. Rozwiązania instalacji elektrycznych**

Budynek będzie wyposażony w instalacje elektryczne i niskoprądowe

- zasilanie obiektu z sieci elektroenergetycznej,
  - instalację fotowoltaiczną,
  - instalację uziemiającą,
  - instalację połączeń wyrównawczych,
  - rozdzielnice elektryczne,
  - przeciwpożarowy wyłącznik prądu,
  - instalację oświetlenia podstawowego,
  - instalację ewakuacyjnego oświetlenia awaryjnego,
  - instalację oświetlenia zewnętrznego,
  - instalację zasilania urządzeń i gniazd wtykowych,
-

- instalację zasilania urządzeń na terenie zewnętrznym,
- instalację odgromową,
- instalację okablowania strukturalnego LAN,

## 8. DOSTĘPNOŚĆ

Wymogi w zakresie dostępności definiuje USTAWA z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami

Art. 6. Minimalne wymagania służące zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami obejmują:

1) w zakresie dostępności architektonicznej:

a) zapewnienie wolnych od barier poziomych i pionowych przestrzeni komunikacyjnych budynków,

**- Budynek będzie obiektem parterowym z posadzką na jednym poziomie, z przejściami bezprogowymi.**

b) instalację urządzeń lub zastosowanie środków technicznych i rozwiązań architektonicznych w budynku, które umożliwiają dostęp do wszystkich pomieszczeń, z wyłączeniem pomieszczeń technicznych,

**- Budynek będzie posiadał pełną dostępność dla osób niepełnosprawnych.**

c) zapewnienie informacji na temat rozkładu pomieszczeń w budynku, co najmniej w sposób wizualny i dotykowy lub głosowy,

**Przy wejściu do budynku umieszczony plan tyflograficzny obiektu, z wyczuwalnym kształtem pomieszczeń i ich opisem z pismem Braille'a**

d) zapewnienie wstępu do budynku osobie korzystającej z psa asystującego, o którym mowa w art. 2 pkt 11 ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r.

o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 573 i 1981 oraz z 2022 r. poz. 558, 1700 i 1812),

**Czynności organizacyjne w tym zakresie będą podjęte na etapie eksploatacji.**

e) zapewnienie osobom ze szczególnymi potrzebami możliwości ewakuacji lub ich uratowania w inny sposób;

**Ewakuacja bezpośrednio na zewnątrz.**

---

## WIZUALIZACJE





