

Projekt koncepcyjny

Jednostka projektowa

smoter+strug architekci sp. z o.o., ul. ks. Kazimierza Łazarskiego 3, 34-600 Limanowa

Lokalizacja

dz. ew. nr 4/2, obr. ew. 7, jedn. ew. miasto Limanowa

Nazwa Inwestycji

Budowa budynku administracyjno-usługowego na dz. ew. nr 4/2, obr. ew. 7, jedn. ew. miasto Limanowa

Inwestor

Powiat Limanowski
ul. Józefa Marka 9
34-600 Limanowa

Opracowanie projektu

Architektura - projektant	Nr uprawnień	Podpis
mgr inż. arch. Damian Strug	MPOIA/035/2019	mgr inż. arch. Damian Strug uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej nr MPOIA/035/2019
mgr inż. arch. Mateusz Smoter	MPOIA/046/2019	mgr inż. arch. Mateusz Smoter uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej nr MPOIA/046/2019
Architektura – współpraca projektowa		
mgr inż. Anna Strug	-	-

sierpień 2022

A. Zagospodarowanie

Jednostka projektowa

smoter+strug architekci sp. z o.o., ul. ks. Kazimierza Łazarskiego 3, 34-600 Limanowa

Lokalizacja

dz. ew. nr 4/2, obr. ew. 7, jedn. ew. miasto Limanowa

Nazwa Inwestycji

Budowa budynku administracyjno-usługowego na dz. ew. nr 4/2, obr. ew. 7, jedn. ew. miasto Limanowa

Inwestor

Powiat Limanowski
ul. Józefa Marka 9
34-600 Limanowa

Opracowanie projektu

Architektura - projektant	Nr uprawnień	Podpis
mgr inż. arch. Damian Strug	MPOIA/035/2019	mgr inż. arch. Damian Strug uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej nr MPOIA/035/2019
mgr inż. arch. Mateusz Smoter	MPOIA/046/2019	mgr inż. arch. Mateusz Smoter uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej nr MPOIA/046/2019
Architektura – współpraca projektowa		
mgr inż. Anna Strug	-	-

sierpień 2022

Spis treści

A. Zagospodarowanie	A-1
1. Część opisowa	A-5
1. Przedmiot zamierzenia budowlanego, a w przypadku zamierzenia budowlanego obejmującego więcej niż jeden obiekt budowlany – zakres całego zamierzenia.....	A-7
2. Istniejący stan zagospodarowania działki lub terenu, w tym informacja o obiektach budowlanych przeznaczonych do rozbiórki.....	A-7
3. Projektowane zagospodarowanie działki lub terenu.....	A-7
4. Zestawienie powierzchni poszczególnych części zagospodarowania działki budowlanej lub terenu. A-9	
5. Pozostałe informacje i dane na temat działki lub terenu.	A-9
6. Dane dotyczące warunków ochrony przeciwpożarowej, w szczególności o drogach pożarowych oraz przeciwpożarowym zaopatrzeniu w wodę, wraz z ich parametrami technicznymi.....	A-10
7. Inne niezbędne dane wynikające ze specyfiki, charakteru i stopnia skomplikowania obiektu budowlanego lub robót budowlanych.	A-10
8. Informacja o obszarze oddziaływania obiektu.....	A-11
9. Spis zawartości części rysunkowej.....	A-11
2. Część rysunkowa.....	A-12
Schemat ideowy 1	A-13
Schemat ideowy 2	A-14
Schemat ideowy 3	A-15
Schemat ideowy 4	A-16
Schemat ideowy 5	A-17
Schemat ideowy 6	A-18
Schemat ideowy 7	A-19
Schemat ideowy 8	A-20
Schemat ideowy 9	A-21
Projekt zagospodarowania terenu.....	A-22

1. Część opisowa.

1. Przedmiot zamierzenia budowlanego, a w przypadku zamierzenia budowlanego obejmującego więcej niż jeden obiekt budowlany – zakres całego zamierzenia.

Przedmiotem inwestycji jest budowa budynku administracyjno-usługowego wraz z infrastrukturą techniczną i komunikacyjną na dz. ew. nr 4/2, obr. ew. 7, jedn. ew. miasto Limanowa.

2. Istniejący stan zagospodarowania działki lub terenu, w tym informacja o obiektach budowlanych przeznaczonych do rozbiórki.

Objęta zakresem opracowania działka ew. nr 4/2, znajdująca się w miejscowości Limanowa, jest obszarem zabudowanym. Obecnie na działce znajdują się dwa budynki handlowo-usługowe przeznaczone do rozbiórki, w miejscu których planowana jest inwestycja, trzy budynki biurowe oraz obiekt stacji transformatorowej. Przedmiotowa działka wyposażona jest w infrastrukturę techniczną (sieci, przyłącza, instalacje zewnętrzne) i komunikacyjną (parking, przejazdy, chodniki). Teren posiada niewielkie fragmenty z zielenią niską i wysoką. Dostęp do działki odbywa się poprzez istniejący zjazd z drogi publicznej (ul. Józefa Marka) oznaczonej jako KDZ znajdującej się na dz. ew. nr 2 w miejscowości Limanowa.

Działka ew. nr 4/2, obr. 7, jedn. ew. miasto Limanowa, leży w terenach:

- U - tereny usług użyteczności publicznej i usług komercyjnych,
- kz - strefy ochrony konserwatorskiej „kz” dla zespołów i obiektów zabytkowych.

3. Projektowane zagospodarowanie działki lub terenu.

Podstawowym założeniem projektowym było wpisanie budynku w miejski charakter zabudowy oraz przywrócenie ładu urbanistycznego z uwzględnieniem zabudowy historycznej. Udało się to uzyskać poprzez kontynuację linii zabudowy budynku siedziby Starostwa Powiatowego. Zabieg ten pozwala w przyszłości na kontynuację zabudowy pierzejowej wzdłuż ulicy Józefa Marka w kierunku Rynku. Sprzyja temu również decyzja projektowa o umiejscowieniu budynku w granicy z sąsiednią działką.

Urządzenia budowlane związane z obiektami budowlanymi.

Zakłada się wykonanie następujących urządzeń budowlanych pozwalających na użytkowanie obiektu zgodnie z ich przeznaczeniem:

- przyłącze energetyczne,
- przyłącze wodociągowe,
- przyłącze kanalizacji sanitarnej,
- przyłącze kanalizacji deszczowej,
- gazowe,
- teletechniczne,
- urządzenia i przewody instalacyjne zewnętrzne,
- miejsca postojowe dla samochodów osobowych,
- powierzchnie utwardzone, w tym przejazdy,
- elementy małej architektury.

Sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków. Sposób odprowadzania wód opadowych.

Ścieki z kanalizacji sanitarnej zostaną odprowadzone do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej na zasadach ustalonych przez zarządcę sieci.

Wody opadowe z dachu budynku oraz z powierzchni utwardzonych odprowadzone zostaną do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej na zasadach ustalonych przez zarządcę sieci.

Układ komunikacyjny.

Komunikacja na działce odbywać się będzie poprzez utwardzone ciągi piesze, jezdne i pieszo-jezdne. Dojazd do budynku zapewniony zostanie poprzez istniejący zjazd z drogi publicznej (ul. Józefa Marka) oznaczonej jako KDZ znajdującej się na dz. ew. nr 2 w miejscowości Limanowa. Dojście do budynku zapewniają istniejące ciągi piesze (przewidziane do przebudowy/remontu z uwagi na prace związane z realizacją przedmiotowego budynku).

Sposób dostępu do drogi publicznej.

Dostęp przedmiotowej działki do drogi publicznej będzie odbywał się poprzez istniejący zjazd z drogi publicznej, oznaczonej jako KDZ, znajdującej się na dz. ew. nr 2 w miejscowości Limanowa.

Parametry techniczne sieci i urządzeń uzbrojenia terenu.

Planowane jest przyłączenie projektowanej zabudowy do następujących sieci i urządzeń uzbrojenia terenu:

- sieci elektroenergetycznej poprzez projektowane przyłącze,
- sieci kanalizacji sanitarnej poprzez projektowane przyłącze,
- sieci wodociągowej poprzez projektowane przyłącze,
- sieci gazowej poprzez projektowane przyłącze,
- sieci kanalizacji deszczowej poprzez projektowane przyłącze,
- sieci teletechnicznej poprzez projektowane przyłącze.

Ukształtowanie terenu i układ zieleni, w zakresie niezbędnym do uzupełnienia części rysunkowej projektu zagospodarowania działki lub terenu.

Zakłada się zachowanie istniejącego poziomu terenu w granicach opracowania. Wszelkie prace budowlane nie wpłyną na zmianę kierunku odprowadzania wód opadowych z terenu.

Rzędna poziomu parteru budynku: $\pm 0,00 = 403,75$ m n.p.m.

Teren w części stanowiącej przedpole dla budynku ukształtowano w taki sposób, aby możliwe było dojście i dojazd do budynku.

Rzędna terenu przy głównym wejściu do budynku: 403,73 m n.p.m.

Na częściach działki nieobjętych robotami budowlanymi związanymi z budową budynku i utwardzeniami, teren zostanie utrzymany zgodnie ze stanem istniejącym.

4. Zestawienie powierzchni poszczególnych części zagospodarowania działki budowlanej lub terenu.

Powierzchnia działki ew. nr 4/2	9 626,00 m ² (100%)
Powierzchnia zabudowy projektowanego budynku	369,32 m ² (3,84%)

5. Pozostałe informacje i dane na temat działki lub terenu.

Dane o rodzaju ograniczeń lub zakazów w zabudowie i zagospodarowaniu tego terenu wynikających z aktów prawa miejscowego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli są wymagane.

Dla dz. ew. nr 4/2 obr. ew. 7, jedn. ew. Miasto Limanowa, obowiązuje Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Limanowa, uchwała Rady Miasta Limanowa nr XXXIII/199/2004 z dnia 10.12.2004 roku (Dz. U. Woj. Małopolskiego nr 443 poz. 5084 z dnia 23.12.2004 r. ze zmianami).

Działka ew. nr 4/2, obr. 7, jedn. ew. miasto Limanowa, leży w terenach:

- U - tereny usług użyteczności publicznej i usług komercyjnych,
- kz - strefy ochrony konserwatorskiej „kz” dla zespołów i obiektów zabytkowych,
- KDZ - tereny dróg - ulic zbiorczych klasy Z,
- ZP - tereny zieleni urządzonej, zieleńców, skwerów,
- E4 - tereny istniejących linii elektroenergetycznych kablowych średniego napięcia wraz ze stacjami transformatorowymi.

Dla przedmiotowej inwestycji spełniono ograniczenia w kształtowaniu zabudowy wynikające z ustaleń powyższego aktu prawa miejscowego. Uregulowania wymaga kwestia lokalizacji budynku na działce. Projektowany budynek został zlokalizowany w granicy z dz. ew. nr 436/2 i 437/2, obr. ew. 7, jedn. ew. miasto Limanowa z uwagi na niewielką szerokość frontu działki (wzdłuż pierzei przy ul. Józefa Marka), która w przypadku lokalizacji budynku w odległości 3 lub 4 m od granicy uniemożliwiłaby funkcjonalne zaprojektowanie budynku o zadanej powierzchni. Dodatkowo oparto się na lokalizacji istniejącego obiektu w tym miejscu, który również przylega do sąsiednich działek.

Dodatkowo, przedmiotowa działka znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej, która obejmuje tereny objęte ochroną układu urbanistycznego. Lokalizacja działki w zwartej zabudowie centrum miasta narzuca dążenie do uzyskania zabudowy pierzejowej. Usytuowanie budynku w granicy zostało uzgodnione z Małopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Krakowie.

W celu uregulowania lokalizacji budynku proponowane są dwa możliwe rozwiązania:

- uzyskanie odstępstwa od Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, w zakresie usytuowania budynku w granicy,
- punktowa zmiana obowiązującego Miejskowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Limanowa, dopuszczająca lokalizację budynku w granicy z sąsiednimi działkami.

Informacja czy działka lub teren, na którym jest projektowany obiekt budowlany, są wpisane do rejestru zabytków lub gminnej ewidencji zabytków lub czy zamierzenie budowlane lokalizowane jest na obszarze objętym ochroną konserwatorską.

Przedmiotowy teren leży w strefie ochrony konserwatorskiej. Teren nie znajduje się w obszarze chronionym programem NATURA 2000.

Dane określające wpływ eksploatacji górniczej na działkę lub teren zamierzenia budowlanego - jeśli zamierzenie budowlane znajduje się w granicach terenu górniczego.

Przedmiotowy teren znajduje się poza granicami wpływu eksploatacji górniczej.

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

Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004 roku w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz. U. Z 2004 r. Nr 257, poz. 2573 z późniejszymi zmianami) projektowana inwestycja nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko może być wymagane. W związku z powyższym dla przedmiotowej inwestycji nie jest wymagane uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Budynek zaprojektowano w sposób, który całkowicie wyklucza uciążliwości powodowane hałasem, wibracjami, zakłóceniami elektrycznymi, promieniowaniem, zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby, emisją spalin, pyłów i ostrych zapachów. Projektowany obiekt nie będzie naruszał interesów osób trzecich, nie wpłynie także na pogorszenie walorów krajobrazowych i przyrodniczych. Budynek nie znajduje się w obszarze chronionym programem NATURA 2000.

6. Dane dotyczące warunków ochrony przeciwpożarowej, w szczególności o drogach pożarowych oraz przeciwpożarowym zaopatrzeniu w wodę, wraz z ich parametrami technicznymi.

Warunki ochrony przeciwpożarowej zostaną opracowane w projekcie budowlanym w oparciu o rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 17 września 2021 r. w sprawie uzgadniania projektu zagospodarowania działki lub terenu, projektu architektoniczno-budowlanego, projektu technicznego oraz projektu urządzenia przeciwpożarowego pod względem zgodności z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej (Dz.U. 2021 poz. 1722). Warunki ochrony przeciwpożarowej ustalone zostaną w toku współpracy Projektanta z Rzecznikiem do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych w trakcie sporządzania przez Projektanta projektu budowlanego.

7. Inne niezbędne dane wynikające ze specyfiki, charakteru i stopnia skomplikowania obiektu budowlanego lub robót budowlanych.

Nie dotyczy.

8. Informacja o obszarze oddziaływania obiektu.

Z uwagi na lokalizację budynku w granicy z dz. ew. nr 436/2 i 437/2, obr. ew. 7, jedn. ew. miasto Limanowa, zostają one, wraz z przedmiotową działką, objęte obszarem oddziaływania.

Stosownie do regulacji zawartej w Art. 5 Ustawy prawo budowlanego naruszeniu interesu osób trzecich można mówić jedynie wtedy, gdy w związku z realizacją inwestycji zostają naruszone w tym względzie konkretne przepisy, warunki techniczne lub normy obowiązujące w budownictwie. Tym samym interes ten nie może być jedynie interesem faktycznym, musi znajdować swe oparcie w konkretnym przepisie i dotyczyć potencjalnej strony (wyrok NSA z dnia 12 września 2003 r (sygn. akt IV SA 2971/2001).

9. Spis zawartości części rysunkowej.

Lp.	Nr rysunku	Tytuł rysunku	Skala
1.	091 K A SI1	Schemat ideowy 1	-
2.	091 K A SI2	Schemat ideowy 2	-
3.	091 K A SI3	Schemat ideowy 3	-
4.	091 K A SI4	Schemat ideowy 4	-
5.	091 K A SI5	Schemat ideowy 5	-
6.	091 K A SI6	Schemat ideowy 6	-
7.	091 K A SI7	Schemat ideowy 7	-
8.	091 K A SI8	Schemat ideowy 8	-
9.	091 K A SI9	Schemat ideowy 9	-
10.	091 K A PZT	Projekt zagospodarowania terenu	1:200

2. Część rysunkowa.

Schemat ideowy 1

Schemat ideowy 2

Schemat ideowy 3

Schemat ideowy 4

Schemat ideowy 5

Schemat ideowy 6

Schemat ideowy 7

Schemat ideowy 8

Schemat ideowy 9

Projekt zagospodarowania terenu

B. Architektura

Jednostka projektowa

smoter+strug architekci sp. z o.o., ul. ks. Kazimierza Łazarskiego 3, 34-600 Limanowa

Lokalizacja

dz. ew. nr 4/2, obr. ew. 7, jedn. ew. miasto Limanowa

Nazwa Inwestycji

Budowa budynku administracyjno-usługowego na dz. ew. nr 4/2, obr. ew. 7, jedn. ew. miasto Limanowa

Inwestor

Powiat Limanowski

ul. Józefa Marka 9

34-600 Limanowa

Opracowanie projektu

Architektura - projektant	Nr uprawnień	Podpis
mgr inż. arch. Damian Strug	MPOIA/035/2019	mgr inż. arch. Damian Strug uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej nr MPOIA/035/2019
mgr inż. arch. Mateusz Smoter	MPOIA/046/2019	mgr inż. arch. Mateusz Smoter uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej nr MPOIA/046/2019
Architektura – współpraca projektowa		
mgr inż. Anna Strug	-	-

sierpień 2022

Spis treści

B. Architektura.....	B-1
1. Część opisowa.....	B-5
1. Rodzaj i kategoria obiektu budowlanego będącego przedmiotem zamierzenia budowlanego.	B-7
2. Zamierzony sposób użytkowania oraz program użytkowy obiektu budowlanego.	B-7
3. Układ przestrzenny oraz forma architektoniczna obiektu budowlanego.....	B-7
4. Charakterystyczne parametry obiektu budowlanego.....	B-8
5. Opinia geotechniczna.....	B-10
6. Liczba lokali mieszkalnych i użytkowych.....	B-10
7. Liczbę lokali mieszkalnych dostępnych dla osób niepełnosprawnych.....	B-10
8. Opis zapewnienia niezbędnych warunków do korzystania z obiektów użyteczności publicznej i mieszkaniowego budownictwa wielorodzinnego przez osoby niepełnosprawne.....	B-10
9. Parametry techniczne obiektu budowlanego charakteryzujące wpływ obiektu budowlanego na środowisko i jego wykorzystywanie oraz na zdrowie ludzi i obiekty sąsiednie.....	B-11
10. Analiza technicznych, środowiskowych i ekonomicznych możliwości realizacji wysoce wydajnych systemów alternatywnych zaopatrzenia w energię i ciepło.....	B-12
11. Analiza technicznych i ekonomicznych możliwości wykorzystania urządzeń, które automatycznie regulują temperaturę oddzielnie w poszczególnych pomieszczeniach lub w wyznaczonej strefie ogrzewanej.....	B-12
12. Informacje o zasadniczych elementach wyposażenia budowlano-instalacyjnego, zapewniających użytkowanie obiektu budowlanego zgodnie z przeznaczeniem.....	B-12
13. Dane dotyczące warunków ochrony przeciwpożarowej, stosownie do zakresu projektu.....	B-13
14. Spis zawartości części rysunkowej.....	B-14
2. Część rysunkowa.....	B-14
Rzut parteru.....	B-15
Rzut piętra 1.....	B-16
Rzut piętra 2.....	B-17
Rzut piętra 3.....	B-18
Rzut dachu.....	B-19
Przekrój P1.....	B-20
Przekrój P2.....	B-21
Elewacja północna.....	B-22
Elewacja południowa.....	B-23
Elewacja wschodnia.....	B-24
Elewacja zachodnia.....	B-25
Wizualizacja 1.....	B-26
Wizualizacja 2.....	B-27
Wizualizacja 3.....	B-28
Wizualizacja 4.....	B-29
Wizualizacja 5.....	B-30
Wizualizacja 6.....	B-31

1. Część opisowa.

1. Rodzaj i kategoria obiektu budowlanego będącego przedmiotem zamierzenia budowlanego.

Przedmiotem inwestycji jest budowa budynku administracyjno-usługowego na dz. ew. nr 4/2, obr. ew. 7, jedn. ew. Miasto Limanowa.

Budynek administracyjny – kategoria obiektu XII (budynek administracji publicznej), budynek usługowy - kategoria obiektu XVII.

2. Zamierzony sposób użytkowania oraz program użytkowy obiektu budowlanego.

Projektowany obiekt to budynek administracyjno-usługowy. Dostęp do budynku odbywa się z poziomu parteru. Przewidziano dwa główne wejścia zlokalizowane od strony ul. Józefa Marka i od strony parkingu znajdującego się na przedmiotowej działce. Funkcjonalnie budynek został podzielony na trzy strefy. W północnej części znalazły się funkcje niewymagające naturalnego światła – pomieszczenia komunikacji, techniczne, sanitarne i socjalne. W pozostałej, południowej części budynku, przewidziano właściwe funkcje budynku. Poziom parteru stanowią lokale usługowe. Na wyższych kondygnacjach zaprojektowano przestrzenie biurowe. Z kolei najwyższą kondygnację stanowi sala konferencyjna z możliwością podziału na dwie mniejsze. Dach płaski nad niższą częścią budynku przewidziano na fragmencie jako użytkowy. Zdecydowano o cofnięciu balustrad względem attyki, aby nie podnosić optycznie budynku.

3. Układ przestrzenny oraz forma architektoniczna obiektu budowlanego.

Forma obiektu stanowi rezultat decyzji projektowych mających na celu wyeksponowanie historycznego budynku dawnego Browaru Marsów. Istotnym działaniem w tym kierunku było zachowanie otwarcia widokowego na wspomniany obiekt, patrząc od strony Rynku. Potwierdzeniem konieczności zaakcentowania sąsiedniego budynku jest analiza historyczna, która ilustruje wspomnianą elewację jako frontową, charakterystyczną dla tego miejsca. Otwarcie widokowe uzyskano poprzez obniżenie przedniej części bryły do wysokości maksymalnej 8,15 m od poziomu terenu istniejącego. Dodatkowo ustalono maksymalną wysokość budynku do poziomu gzymsu budynku Starostwa Powiatowego.

Kształtowanie bryły budynku jest współczesną interpretacją rozwiązań historycznych - charakterystycznych dla miasta Limanowa. Forma dachu odnosi się do dachów mansardowych, zastosowanych na sąsiedniej zabudowie – dawnym Browarze i Dworze Marsów. Z kolei typowe dla Limanowej arkady i podcienie zostały wykorzystane w formowaniu przedniego segmentu budynku. Zdecydowano o zastosowaniu dwukondygnacyjnych arkad, aby nadać reprezentacyjny charakter frontowej elewacji. Północno-wschodni trzon budynku to prostopadłościan domykający całą bryłę, dając swobodę w kształtowaniu w przyszłości ewentualnej zabudowy na sąsiedniej działce.

Kolorystyka i użyte materiały nawiązują do zabudowy i elementów zagospodarowania znajdujących się na działce oraz w najbliższym otoczeniu. Dominująca powierzchnia elewacji została pokryta płytami kamiennymi z piaskowca, który będzie współgrał z kolorystyką elewacji dawnego Browaru Marsów. Cegła elewacyjna to odniesienie do zabytkowego muru znajdującego się za budynkiem Starostwa. Na dachu zastosowano dachówkę płaską w kolorze czerwonym z odcieniem dopasowanym do cegły elewacyjnej, tak aby w odczuciu elementy te sprawiały wrażenie monolitu. Na dachu płaskim użytkowym zastosowano płyty tarasowe piaskowca o parametrach analogicznych jak na elewacjach. Pozostałą część stanowi zieleń ekstensywna w kolorze zbliżonym do elewacji ceglanej. Forma budynku oraz sposób jego wykonania spełniają wymagania w zakresie bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa pożarowego, bezpieczeństwa użytkowania, zdrowia i higieny pracy oraz ochrony przed hałasem i drganiami.

Dla dz. ew. nr 4/2 obr. ew. 7, jedn. ew. Miasto Limanowa, obowiązuje Miejsowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Limanowa, uchwała Rady Miasta Limanowa nr XXXIII/199/2004 z dnia 10.12.2004 roku (Dz. U. Woj. Małopolskiego nr 443 poz. 5084 z dnia 23.12.2004 r. ze zmianami).

Działka ew. nr 4/2, obr. 7, jedn. ew. miasto Limanowa, leży w terenach:

- U - tereny usług użyteczności publicznej i usług komercyjnych,
- kz - strefy ochrony konserwatorskiej „kz” dla zespołów i obiektów zabytkowych,
- KDZ - tereny dróg - ulic zbiorczych klasy Z,
- ZP - tereny zieleni urządzonej, zieleńców, skwerów,
- E4 - tereny istniejących linii elektroenergetycznych kablowych średniego napięcia wraz ze stacjami transformatorowymi.

4. Charakterystyczne parametry obiektu budowlanego.

Powierzchnia zabudowy budynku:	369,32 m ²
Powierzchnia całkowita:	1 228,01 m ²
Powierzchnia użytkowa:	906,81 m ²
Kubatura budynku:	4 382,48 m ³
Wysokość budynku:	15,22 m
Długość budynku:	24,25 m
Szerokość budynku:	16,10 m
Ilość kondygnacji:	4

Kondygnacja	Nr	Nazwa pomieszczenia	Powierzchnia użytkowa [m ²]
Poziom 0			
	1/1	Punkt informacyjny	9,12
	1/2	Toaleta dla os. niepełnosprawnych	6,38
	1/3	Klatka schodowa	16,91
	1/4	Szacht	1,28
	1/5	Szyb windowy	2,88
	1/6	Pomieszczenie techniczne	11,16
	1/7	Pom. do gromadzenia odpadów	5,65
	1/8	Korytarz	47,95
	1/9	Pom. obsługi parkingu	20,53
	1/10	Lokal usługowy	99,68
	1/11	Lokal usługowy	57,75
			279,29

Poziom +1		
2/1	Pomieszczenie socjalne	23,35
2/2	Klatka schodowa	16,91
2/3	Szacht	1,28
2/4	Szyb windy	2,88
2/5	Toaleta damska	3,88
2/6	Toaleta dla os. niepełnosprawnych/męska	8,26
2/7	Pomieszczenie biurowe	14,96
2/8	Pomieszczenie biurowe	13,13
2/9	Pomieszczenie biurowe	19,13
2/10	Pomieszczenie biurowe	20,57
2/11	Pomieszczenie techniczne	6,23
2/12	Pomieszczenie techniczne	5,90
2/13	Pomieszczenie biurowe	19,48
2/14	Pomieszczenie porządkowe	2,60
2/15	Pomieszczenie biurowe	22,31
2/16	Pomieszczenie biurowe	18,71
2/17	Korytarz	78,06
		277,64
Poziom +2		
3/1	Klatka schodowa	16,91
3/2	Szacht	1,28
3/3	Szyb windy	2,88
3/4	Toaleta damska	3,87
3/5	Toaleta dla os. niepełnosprawnych/męska	8,27
3/6	Pomieszczenie socjalne	8,14
3/7	Pomieszczenie biurowe	19,95
3/8	Pomieszczenie biurowe	19,75
3/9	Pomieszczenie biurowe	13,32
3/10	Pomieszczenie biurowe	19,62
3/11	Pomieszczenie biurowe	13,05
3/12	Korytarz	58,35
		185,39
Poziom +3		
4/1	Klatka schodowa	16,91
4/2	Szacht	1,28
4/3	Szyb windy	2,88
4/4	Toaleta dla os. niepełnosprawnych	7,25
4/5	Strefa techniczna	8,37
4/6	Magazyn	6,92
4/7	Sala konferencyjna	54,85
4/8	Sala konferencyjna	42,30
4/9	Pomieszczenie socjalne	6,53
4/10	Korytarz	17,20
		164,49
SUMA		906,81

5. Opinia geotechniczna.

Na podstawie „Opinii geotechnicznej”, przygotowanej przez PROGEO Piotr Prokopczuk, oraz zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych (Dz.U. z dnia 27 kwietnia 2012 r. poz. 463) określono warunki gruntowe jako proste i zaliczono projektowany obiekt do II kategorii geotechnicznej.

6. Liczba lokali mieszkalnych i użytkowych.

W budynku przewiduje się dwa lokale handlowo-usługowe zlokalizowane na parterze. Wyższe kondygnacje zostały przewidziane dla potrzeb funkcji administracyjnej.

7. Liczbę lokali mieszkalnych dostępnych dla osób niepełnosprawnych.

Nie dotyczy.

8. Opis zapewnienia niezbędnych warunków do korzystania z obiektów użyteczności publicznej i mieszkaniowego budownictwa wielorodzinnego przez osoby niepełnosprawne.

Do projektowanego budynku zapewniony został dostęp dla osób niepełnosprawnych, w tym poruszających się na wózkach inwalidzkich za pomocą:

- dostępu do budynku dzięki ograniczeniu wysokości progów do 2 cm,
- dźwigu osobowego dostosowanego do potrzeb osób niepełnosprawnych, obsługującego wszystkie kondygnacje budynku,
- zapewniono miejsca postojowe dostosowane, zgodnie z przepisami, dla osób niepełnosprawnych, w tym poruszających się na wózkach inwalidzkich,
- chodniki oraz droga wewnętrzna dostosowana została do poruszania się pieszego oraz dla osób niepełnosprawnych, w tym poruszających się na wózkach inwalidzkich.

Wszystkie elementy budynku, korytarze, wejścia, winda i pozostałe miejsca, do których przewidziano dostęp dla osób niepełnosprawnych spełniają wymogi pozwalające na swobodne poruszanie się tych osób na wózkach inwalidzkich.

9. Parametry techniczne obiektu budowlanego charakteryzujące wpływ obiektu budowlanego na środowisko i jego wykorzystywanie oraz na zdrowie ludzi i obiekty sąsiednie.

Zapotrzebowanie i jakość wody oraz ilość, jakość i sposób odprowadzania ścieków oraz wód opadowych.

Szczegółowa ilość wody i ścieków wraz z określeniem jakości i sposobu jej obliczenia określą projekty branżowe przedstawione w projekcie technicznym w części „Instalacje sanitarne.”.

Zaopatrzenie budynku w wodę będzie odbywać się poprzez projektowane przyłącze do sieci wodociągowej.

Ścieki z kanalizacji sanitarnej zostaną odprowadzone do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej poprzez projektowane przyłącze.

Wody opadowe odprowadzone zostaną istniejącej sieci kanalizacji deszczowej poprzez projektowane przyłącze.

Emisja zanieczyszczeń gazowych, w tym zapachów, pyłowych i płynnych, z podaniem ich rodzaju, ilości i zasięgu rozprzestrzeniania się.

Nie przewiduje się wykorzystywania żadnych materiałów i urządzeń emitujących zanieczyszczenia gazowe, w tym zapachy, pyłowe i płynne.

Rodzaj i ilość wytwarzanych odpadów.

Odpady stałe wynikające z eksploatacji budynku składowane będą w zamykanych kontenerach na terenie posesji w wyznaczonym miejscu. Usuwanie odpadów odbywać się będzie na podstawie indywidualnej umowy Inwestora. Przewiduje się segregację odpadów. Na podstawie powierzchni całkowitej budynku przyjęto ilość 2 500 dm³ odpadów/tydzień.

Właściwości akustyczne 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.

Urządzenia techniczne związane z funkcjonowaniem budynku nie będą generowały hałasu, wibracji, promieniowania lub pola elektromagnetycznego wykraczających ponad standardy Polskich Norm w tym zakresie.

Wpływ obiektu budowlanego na istniejący drzewostan, powierzchnię ziemi, w tym glebę, wody powierzchniowe i podziemne.

Brak negatywnego wpływu na istniejący drzewostan, powierzchnię ziemi, w tym glebę, wody powierzchniowe i podziemne. Projektowana inwestycja nie będzie stanowić zagrożenia dla środowiska naturalnego.

10. Analiza technicznych, środowiskowych i ekonomicznych możliwości realizacji wysoce wydajnych systemów alternatywnych zaopatrzenia w energię i ciepło.

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 6 listopada 2008 w sprawie metodologii obliczania charakterystyki energetycznej budynku i lokalu mieszkaniowego lub części budynku stanowiącej samodzielną całość techniczno-użytkową oraz sposobu sporządzania i wzorów świadectw ich charakterystyki energetycznej oraz zgodnie z par. 329.2 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury dotyczącym warunków technicznych (WT 2021), jakimi powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:

- po przeprowadzonej analizie stwierdzono, że zastosowanie wysoce wydajnego alternatywnego systemu zaopatrzenia w energię i ciepło jest nieracjonalne, biorąc pod uwagę dostępne techniczne, środowiskowe i ekonomiczne możliwości. Projekt zakłada wykorzystanie konwencjonalnego systemu zaopatrzenia w energię ciepłą opartego na kotle na paliwo gazowe. Proponowane rozwiązanie jest technicznie, środowiskowo i ekonomicznie opłacalne. Jako źródło alternatywne przeanalizowano gruntową pompę ciepła. Analiza wykazała, że wysokie nakłady inwestycyjne związane z wykonaniem pompy ciepła nie przynoszą zadowalających efektów ekonomicznych – inwestycja jest nieopłacalna. Także koszty eksploatacyjne w porównaniu z energią pozyskiwaną ze spalania gazu ziemnego są niezadowalające. Szczegółowe informacje nt. źródła ciepła i instalacji C.O. przedstawione zostaną w projekcie technicznym w części „Instalacje sanitarne.” oraz w p. 14. „Projektowana charakterystyka energetyczna.”.

11. Analiza technicznych i ekonomicznych możliwości wykorzystania urządzeń, które automatycznie regulują temperaturę oddzielnie w poszczególnych pomieszczeniach lub w wyznaczonej strefie ogrzewanej.

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 6 listopada 2008 w sprawie metodologii obliczania charakterystyki energetycznej budynku i lokalu mieszkaniowego lub części budynku stanowiącej samodzielną całość techniczno-użytkową oraz sposobu sporządzania i wzorów świadectw ich charakterystyki energetycznej oraz zgodnie z par. 329.2 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury dotyczącym warunków technicznych (WT 2021), jakimi powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:

- po przeprowadzonej analizie stwierdzono, że zastosowanie urządzeń, które automatycznie regulują temperaturę oddzielnie w poszczególnych pomieszczeniach lub w wyznaczonej strefie ogrzewanej jest technicznie i ekonomicznie opłacalne. W projekcie przyjęto możliwość regulacji temperatury w poszczególnych strefach grzewczych. Szczegółowe informacje nt. źródła ciepła i instalacji C.O. przedstawione zostaną w projekcie technicznym w części „Instalacje sanitarne.” oraz w p. „Projektowana charakterystyka energetyczna.”.

12. Informacje o zasadniczych elementach wyposażenia budowlano-instalacyjnego, zapewniających użytkowanie obiektu budowlanego zgodnie z przeznaczeniem.

Rozwiązania zasadniczych elementów wyposażenia budowlano-instalacyjnego zapewniają użytkowanie obiektów budowlanych zgodnie z ich przeznaczeniem, w szczególności instalacji i urządzeń budowlanych: sanitarnych, grzewczych, elektrycznych, a także sposób powiązania instalacji obiektu budowlanego z sieciami zewnętrznymi wraz z punktami pomiarowymi. Założenia przyjęte do obliczeń instalacji oraz podstawowe wyniki tych obliczeń, z uzasadnieniem doboru, rodzaju i wielkości urządzeń określają odpowiednie projekty branżowe przedstawione w projekcie technicznym w części „Instalacje sanitarne.” i „Instalacje elektryczne.”.

Planuje się wyposażenie budynku w instalacje:

- elektryczną i niskoprądową, w tym inst. oświetlenia, gniazd wtykowych, dzwonek, telewizyjną i strukturalną wraz z tablicą rozdzielczą,
- wodno-kanalizacyjną z zasobnikiem ciepłej wody użytkowej,
- ogrzewania podłogowego ze źródłem ciepła w postaci kotła gazowego,
- wentylacji mechanicznej z odzyskiem ciepła,
- klimatyzacji.

13. Dane dotyczące warunków ochrony przeciwpożarowej, stosownie do zakresu projektu.

Warunki ochrony przeciwpożarowej zostaną opracowane w projekcie budowlanym w oparciu o rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 17 września 2021 r. w sprawie uzgadniania projektu zagospodarowania działki lub terenu, projektu architektoniczno-budowlanego, projektu technicznego oraz projektu urządzenia przeciwpożarowego pod względem zgodności z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej (Dz.U. 2021 poz. 1722). Warunki ochrony przeciwpożarowej ustalone zostaną w toku współpracy Projektanta z Rzeczoznawcą do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych w trakcie sporządzania przez Projektanta projektu budowlanego.

14. Spis zawartości części rysunkowej

Lp.	Nr rysunku	Tytuł rysunku	Skala
1.	091 K A R1	Rzut parteru	1:100
2.	091 K A R2	Rzut 1. piętra	1:100
3.	091 K A R3	Rzut 2. piętra	1:100
4.	091 K A R4	Rzut 3. piętra	1:100
5.	091 K A RD	Rzut dachu	1:100
6.	091 K A P1	Przekrój P1	1:100
7.	091 K A P2	Przekrój P2	1:100
11.	091 K A E1	Elewacja południowa	1:100
12.	091 K A E2	Elewacja północna	1:100
13.	091 K A E3	Elewacja wschodnia	1:100
14.	091 K A E4	Elewacja zachodnia	1:100

2. Część rysunkowa.

Rzut parteru

Rzut pietra 1.

Rzut piętra 2.

Rzut pietra 3.

Rzut dachu

Przekrój P1

Przekrój P2

Elewacja północna

Elewacja południowa

Elewacja wschodnia

Elewacja zachodnia

Wizualizacja 1

Wizualizacja 2

Wizualizacja 3

Wizualizacja 4

Wizualizacja 5

Wizualizacja 6