

ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA

I. OPIS TECHNICZNY

II. ZAŁĄCZNIKI

1. Informacja dotycząca bezpieczeństwa i ochrony zdrowia na budowie.
2. Decyzja nr 162/2005 o warunkach zabudowy z dnia 13.10.2005r. wydana przez Wójta Gminy Rewal.
3. Decyzja z dnia 5.02.2009r. wydana przez Wójta Gminy Rewal o zmianie decyzji nr 162/2005.
4. Karta rejestracyjna informatycznej kopii mapy (wtórnika).
5. Decyzja na lokalizację zjazdu indywidualnego z dnia 04.03.2009r. wydana przez Wójta Gminy Rewal.
6. Decyzja na lokalizację przyłączy w pasie drogowym z dnia 04.03.2009r. wydana przez Wójta Gminy Rewal.
7. Opinia Nr 100/2009 uzgodnienia dokumentacji projektowej przez ZUDP w Gryficach z dnia 06.03.2009r.
8. Decyzja na wyłączenie gruntów z produkcji rolniczej z dnia 27.03.2009r. wydana przez Starostę Gryfickiego.
9. Decyzja zezwalająca na usunięcie drzew z dnia 02.04.2009r. wydana przez Starostę Gryfickiego.
10. Zaświadczenie o przynależności do izby architektów.
11. Uprawnienia projektanta i sprawdzającego.

III. RYSUNKI

1. Plansza zagospodarowania terenu
2. Plansza uzbrojenia terenu

OPIS TECHNICZNY

1. PODSTAWA OPRACOWANIA

- 1.1. Umowa zawarta z Inwestorem.
- 1.2. Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. Prawo Budowlane (Dz. U. z 2006r. Nr 156 poz. 1118 z późn. zm.).
- 1.3. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75 poz. 690 z późn. zm.).
- 1.4. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. Nr 120 poz. 1133).
- 1.5. Decyzja nr 162/2005 o warunkach zabudowy z dnia 13.10.2005r. wydana przez Wójta Gminy Rewal.
- 1.6. Decyzja z dnia 5.02.2009r. wydana przez Wójta Gminy Rewal o zmianie decyzji nr 162/2005.
- 1.7. Koncepcja projektowa uzgodniona z Inwestorem.
- 1.8. Aktualny plan sytuacyjno – wysokościowy w skali 1:500.
- 1.9. Uzgodnienia międzybranżowe.
- 1.10. Przepisy i normy projektowe.

2. PRZEDMIOT I ZAKRES OPRACOWANIA

Przedmiotem opracowania jest budynek mieszkalny wielorodzinny zlokalizowany w Niechorzu przy ul. Łąkowej 5c na działce nr 375/3.

Zakres opracowania stanowi projekt zagospodarowania terenu.

3. STAN ISTNIEJACY

Na działce nr 375/3 znajdują się domek letniskowy w lekkiej konstrukcji, niezwiązany trwale z gruntem oraz uzbrojenie podziemne infrastruktury technicznej do obsługi tego obiektu. Całość przeznaczona jest do rozbiórki i demontażu. Rozbiórka nie wymaga decyzji na rozbiórkę.

4. ZAŁOŻENIA OGÓLNE

Projektowany budynek mieszkalny wielorodzinny jest obiektem niskim, 3-kondygnacyjnym (parter + 2-poziomowe poddasze użytkowe), niepodpiwniczonym, wolnostojącym, wykonanym w konstrukcji murowej tradycyjnej z dachem wysokim wielospadowym. Budynek zawiera 18 lokali mieszkalnych.

Rzędna posadowienia parteru budynku wynosi $\pm 0,00 = 4,60 \text{ m n.p.m.}$

Wjazd i wyjazd z ulicy Łąkowej – działka nr 180.

5. BILANS TERENU

l.p.	rodzaj powierzchni	ilość m ²	udział %
1.	powierzchnia zabudowy	575,70	25,83
2.	nawierzchnie jezdne	503,00	22,57
3.	chodniki	79,50	3,57
4.	parkingi	156,00	7,00
5.	tarasy, wejścia, murki	133,80	6,00
6.	śmietnik, plac gospodarczy	32,00	1,43
7.	zieleń	749,00	33,60
razem		2229,00	100,00

6. WARUNKI WYNIKAJĄCE Z DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY

6.1. Rodzaj inwestycji

Budowa budynku mieszkalnego komunalnego wraz z przyłączami. Zaprojektowany obiekt jest zgodny z warunkami zabudowy.

6.2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy

a) Warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego

- Linia zabudowy
Budynek posadowiono 25,15-25,57m od granicy z drogą publiczną > od wyznaczonej nieprzekraczalnej linii zabudowy wynoszącej 11,50m.
 - Powierzchnia zabudowy
Projektowana powierzchnia zabudowy wynosi 25,83% powierzchni działki < 28,5%.
 - Szerokość elewacji frontowej
Projektowana szerokość elewacji frontowej od strony drogi publicznej budynku wynosi 10,38m < 11,50m.
 - Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej
Projektowana wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej przy okapie wynosi 4,44m n.p.t. < 4,50m.
 - Geometria dachu
Zaprojektowano dach dwuspadowy symetryczny.
Pokrycie dachu dachówką cementową.
Kąt nachylenia połaci 42°, mieści się w przedziale 38 ÷ 45°.
Wysokość ścianki kolankowej 1,00m.
Wysokość kalenicy głównej 9,64m < 10,00m.
Lukarny z kalenicą prostopadłą do kalenicy głównej i 1,37m poniżej niej > 1,00m.
 - Rodzaj zabudowy
Zaprojektowano zabudowę z poddaszem użytkowym – 3 kondygnacje, w tym 2 w poddaszu. Poziom posadowienia parteru 30m n.p.t.
 - Detal architektoniczny i kolorystyka
Zaprojektowano wykusze, zadaszone wejścia. Elewacje w tonacjach jasnych, dwukolorowe.
 - Ogrodzenie
Ogrodzenie frontowe o wysokości 1,50m z elementów stalowych na podmurówce o wysokości 30cm.
Ogrodzenie z pozostałych stron wysokości 1,50m – siatka stalowa rozpięta na słupkach.
- #### b) Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
- Powierzchnia biologicznie czynna
Projektowana powierzchnia biologicznie czynna wynosi 33,60% powierzchni działki > 30,00%.

- Ochrona drzew i krzewów
W ramach prac projektowych wystąpiono o zgodę na wycinkę kolidujących z obiektem drzew. Uzyskano decyzję Starosty Gryfickiego zezwalającą na wycinkę drzew. Na działce brak jest zakrzewienia.
- System drenażu odwadniającego
Na działce objętej inwestycją nie stwierdzono występowania drenażu. Jednakże gdyby wykonawca natrafił na taki w trakcie prowadzenia prac budowlanych to jego obowiązkiem jest utrzymanie go w należytym stanie technicznym oraz ewentualna jego odbudowa w przypadku stwierdzenia jego uszkodzenia.
- Śmietnik
W granicach działki i 3,00 m od granicy z działką sąsiednią zaprojektowano miejsce do gromadzenia odpadów gospodarczych. Śmietnik graniczy z drogą publiczną. Przy śmietniku zlokalizowano plac gospodarczy z trzepakiem i ławką.

c) Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji

- Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej gminnej sieci energetycznej na podstawie warunków i zawartej umowy z ENEA Operator Sp. z o.o. Rejon Dystrybucji Gryfice.
- Zaopatrzenie budynku w gaz z gminnej sieci gazowej na warunkach wydanych przez Zakład Gazowniczy w Szczecinie. Gaz do celów gospodarczo-bytowych i grzewczych.
- Zaopatrzenie budynku w wodę z gminnej sieci wodociągowej na warunkach wydanych przez Zakład Wodociągów i Kanalizacji w Pobierowie.
- Odprowadzenie ścieków sanitarnych do gminnej sieci wodociągowej na warunkach wydanych przez Zakład Wodociągów i Kanalizacji w Pobierowie.
- Oprowdzenie wód opadowych na teren własnej działki w kierunku terenów zielonych.
- Dostęp do drogi publicznej – ulicy Łąkowej. Uzyskano decyzję Wójta Gminy Rewal na zjazd z działki drogowej nr 180 na działkę nr 375/3.
- W granicach działki zapewniono odpowiednią ilość miejsc postojowych w ilości 12 jednostek postojowych, czyli dla 66,7% zaprojektowanych lokali mieszkalnych > 50%. Zaprojektowano 10 miejsc postojowych o wymiarach 2,30 x 5,0m oraz 2 miejsca dla osób niepełnosprawnych o wymiarach 3,60 x 5,00m.

d) Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich.

- Dopuszczalny poziom hałasu nie zostanie przekroczony.
- Inwestycja nie pozbawi osoby trzecie dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności.
- Projektowana inwestycja nie narusza interesów osób trzecich. Zapewniony jest swobodny dostęp do posesji dla wszystkich użytkowników działki i obiektu. Inwestycja nie powoduje pogorszenia warunków użytkowania sąsiednich nieruchomości oraz zagrożenia pożarowego.
- W fazie realizacji i eksploatacji zostanie zapewniona ochrona uzasadnionych interesów osób trzecich.

7. GEOTECHNICZNE WARUNKI POSADAWIANIA OBIEKTÓW BUDOWLANYCH

Warunki gruntowo-wodne wg załączonej „Opinii o geotechnicznych warunkach posadowienia”, wykonanej przez mgr Ryszarda Niedziółkę.

Na działce nr 375/3 występują proste warunki gruntowe i pierwsza kategoria geotechniczna.

8. INFORMACJA O TERENIE GÓRNICZYM

Działka nr 375/3, na której projektuje się inwestycję nie znajduje się w granicach obszaru górniczego.

9. OCHRONA POŻAROWA BUDYNKÓW

- 9.1. Zaprojektowano budynek niski.
- 9.2. Kategoria zagrożenia ludzi ZL IV – dla budynku mieszkalnego.
- 9.3. Wymagane zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru w ilości 20m³/s z co najmniej 2 hydrantów ulicznych o średnicy 80mm, oddalonych max 75m od ścian budynku.
- 9.4. Dojazd pożarowy zapewniony z ulicy Łąkowej (droga gminna).

10. SPOSÓB I ZAKRES ODDZIAŁYWANIA NA OTOCZENIE

Inwestycja zamknie się w granicach własnej działki. Projektowany obiekt nie będzie oddziaływał na sąsiednie nieruchomości i zlokalizowane na nich obiekty.

Inwestycja nie spowoduje pogorszenia warunków użytkowania sąsiednich nieruchomości.

11. WPLYW NA ŚRODOWISKO

Przyjęte w projekcie rozwiązania przestrzenne, funkcjonalne i techniczne eliminują wpływ projektowanego obiektu na środowisko przyrodnicze, zdrowie ludzi i inne obiekty budowlane.

Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. o odpadach (tekst jednolity z 2007 r. Dz. U. Nr 39, poz. 251), użytkownik winien prowadzić rejestr ilości powstających odpadów z podaniem sposobu ich utylizacji i mieć uregulowany sposób postępowania z nimi.

W fazie budowy i eksploatacji nie będzie emisji hałasu oraz wibracji, a także promieniowania, w szczególności jonizującego, pola elektromagnetycznego i innych zakłóceń.

Obszar inwestycji nie znajduje się na terenach podlegających ochronie, wyznaczonych na podstawie ustawy o ochronie przyrody. Obiekt nie będzie miał negatywnego wpływu na istniejący drzewostan, powierzchnię ziemi, w tym glebę, wody powierzchniowe i podziemne.

12. DOSTĘP DLA OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH

Do projektowanego budynku zapewniono swobodny dostęp dla osób niepełnosprawnych. Jedno mieszkanie zostało dostosowane do potrzeb osoby niepełnosprawnej. Dostęp do mieszkania po pochylni o spadku nie przekraczającym 8%.

W zespole parkingowym zaprojektowano 2 miejsca postojowe dla osób niepełnosprawnych o wymiarach 3,60x5,00m, zlokalizowano w zespole parkingowym. Wtopiony do wysokości 0-2cm w światło krawężnik zapewni swobodne poruszanie się osobom na wózkach inwalidzkich.

opracowała

mgr inż. arch. Małgorzata Śliwka