

PROJEKT ZAMIENNY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

UWAGA: ZMIANY ZOSTAŁY WPROWADZONE KOLOREM NIEBIESKIM

OPIS

SPIS ZAWARTOŚCI :

1. PRZEDMIOT INWESTYCJI i PODSTAWA OPRACOWANIA
2. DANE OGÓLNE
 - 2.1. Istniejący stan zagospodarowania działki
 - 2.2. Projektowane zagospodarowanie działki
 - 2.2.1 Opis rozwiązań projektowych
 - 2.2.2 Układ komunikacyjny
 - 2.2.3 Ukształtowanie terenu zieleni
 - 2.2.4 Oświetlenie i nasłonecznienie
 - 2.2.5. Gospodarka wodami opadowymi i odpadami komunalnymi
 - 2.2.6. Uzbrojenie terenu z przeciwpożarowym zaopatrzeniem wodnym
 - 2.3. Zestawienie powierzchni poszczególnych części zagospodarowania działki budowlanej
 - 2.4. Dane dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
 - 2.5 Informacja określająca wpływ eksploatacji górniczej na teren zamierzenia inwestycyjnego
 - 2.6. Informację i dane o charakterze i cechach istniejących, przewidywanych zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia
 - 2.7. Informacje o kategorii geotechnicznej gruntów

1. PODSTAWA OPRACOWANIA I PRZEDMIOT INWESTYCJI

PRZEDMIOT INWESTYCJI (ZAKRES i CEL OPRACOWANIA):

Przedmiotem opracowania jest projekt budynku Centrum Aktywności Społecznej przy M.J. Piłsudskiego 2 w Babimostie wraz z infrastrukturą i zagospodarowaniem terenu. Lokalizacja inwestycji to działka nr 861 obręb 0001 Babimost

PODSTAWA OPRACOWANIA:

1. Specyfikacja istotnych warunków zamówienia
2. **Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego NR BUD.6733.9.2019**
3. Nakaz rozbiórki budynków istniejących Decyzja PINB nr PINBZG.ŁS.5162.018.2018-0297
4. Umowa projektowa
5. Obowiązujące normy i przepisy Prawa Budowlanego

2. DANE OGÓLNE

2.1. Istniejący stan zagospodarowania działki

Obszar objęty opracowaniem jest zagospodarowany. Działka jest zlokalizowana w śródmiejskiej zabudowie miasta Babimost objętej ścisłą ochroną konserwatorską. W sąsiedztwie (dotyczy głównie pierzei ulicy) zlokalizowano budynki murowane zbudowane na planie prostokąta, zwykle jedno lub dwu kondygnacyjne o dwuspadowym stromym dachu. Działka jest zabudowana obiektami kubaturowymi tj. po stronie zachodniej działki wzdłuż pierzei ulicy budynkiem trójkondygnacyjnym z podpiwniczeniem oraz jednokondygnacyjną dobudówką od strony południowej. Obydwa budynki Decyzją Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego nr. PINB nr PINBZG.ŁS.5162.018.2018-0297 z dnia 27.05.2019 dostały nakaz rozbiórki ze względu na zły stan techniczny zagrażający osobom trzecim

Obecne zagospodarowanie stanowią:

Budynek mieszkalny wielorodzinny przeznaczony do wyburzenia

Przyłącza: gazu gA60, energii elektrycznej eNN, wody w50, oraz kanalizacji sanitarnej (do likwidacji)

- brak zieleni wysokiej i terenów biologicznie czynnych, cały teren stanowi nawierzchnia utwardzona.

2.2. Projektowane zagospodarowanie działki

2.2.1. Opis rozwiązań projektowych

ARCHITEKTURA:

Projektuje się budowę budynku użyteczności publicznej pod nazwą "Centrum Aktywności Społecznej", zgodnie z wydanymi warunkami lokalizacji celu publicznego nr BUD.6733.9.2019

- Budynek trójkondygnacyjny (w tym poddasze użytkowe) bez podpiwniczenia z dobudówką jednokondygnacyjną stanowiącą nawiązanie do gabarytów wyburzanej zabudowy, zaprojektowany na planie prostokąta w gabarytach istniejącej zabudowy miejskiej.
- Zgodnie z wydanymi warunkami linia zabudowy jest kontynuacją linii zabudowy działki nr 862 a jednocześnie istniejącej pierzei ulicy M.J. Piłsudskiego. **Budynek został zaprojektowany w linii zabudowy na szerokości 25,235m w granicach rozpatrywanej działki i gabarytach (o zbliżonej szerokości) budynku wyburzanego.**
- Wysokość budynku w kalenicy nie przekracza 12m
- Dachy budynku dwuspadowe z zachowaniem zasady symetrii o kącie nachylenia 34° i 38° z kalenicą równoległą do drogi gminnej oraz oknami połaciowymi od strony wschodniej.
- Pokrycie dachu dachówką ceramiczną karpówką w kolorze czerwonym.
- **Wielkość powierzchni zabudowy 213,37m² stanowi 49% powierzchni zabudowy działki a pozostała część została zaprojektowana jako nawierzchnia utwardzona.**
- zaprojektowano jedno miejsce parkingowe w granicach działki.

Budynek Będzie obsługiwany przez istniejący zjazd z dojazdowej wewnętrznej (dz. drogowa nr 860/2) łączącej ulicę M.J. Piłsudskiego z osiedlem domów wielorodzinnych zlokalizowana na tyłach budynku projektowanego.

INSTALACJE – OPIS OGÓLNY:

Projektuje wykorzystanie istniejących przyłączy elektrycznego, wody, kanalizacji deszczowej, projektuje się instalację kanalizacji sanitarnej do studni połączonej z przepompownią ścieków zlokalizowanej na działce nr 863/10.

INSTALACJA WODY

Posesja będzie korzystała z istniejącego przyłącza wody

INSTALACJA KANALIZACYJNA - ŚCIEKI SANITARNE

kanalizacja sanitarne dla zrzutu ścieków 1,5 l/s do projektowanej studni a potem do istniejącej przepompowni kanalizacji sanitarnej na działce nr 863/10 (przyłącze wykonane w osobnym opracowaniu)

INSTALACJA KANALIZACJI DESZCZOWEJ

Posesja będzie korzystała z istniejącej instalacji kanalizacji deszczowej zlokalizowanej na działce nr 861

INSTALACJA POMPY CIEPŁA

Budynek będzie korzystał z projektowanej instalacji powietrznej pompy ciepła

INSTALACJE ELEKTRYCZNE

Budynek będzie korzystał z istniejącego przyłącza elektrycznego wg. warunków gestora sieci

2.2.2 Układ komunikacyjny

Wejście główne do budynku będzie zlokalizowane od strony ulicy M.J. Piłsudskiego z chodnika komunikacyjnego ulicy.

Dodatkowe wyjście jest projektowane od strony wschodniej gdzie projektuje się wykonanie dojścia do budynku minimum 1,5m szerokości, wykonanego z kostki betonowej na podbudowie umożliwiającej podjazd samochodu.

Budynek w całości dostępny dla osób niepełnosprawnych.

Budynek Będzie obsługiwany przez istniejący zjazd z ulicy dojazdowej wewnętrznej nr działki 860/2 połączonej zjazdem istniejącym z ulicą M.J. Piłsudskiego oraz przez działki nr 863/6 i 863/10 (działki drogowe drogi wewnętrznej) z układem drogowym rynku miejskiego. Miejsca parkingowe zapewnione na działce inwestora nr 860/2 oraz (miejsce dla osób niepełnosprawnych) na parkingu przy ul. Dworcowej i zlokalizowane w Rynku szt. 2

2.2.3. Ukształtowanie terenu zieleni

Brak terenu biologicznie czynnego w związku z małymi gabarytami działki oraz jej lokalizacją w śródmiejskiej zabudowie miasta Babimost. Działka pierwotnie nie posiadała terenów zielonych.

2.2.4. Oświetlenie i nasłonecznienie

Zabudowa działki nie zakłóca doświetlenia sąsiednim budynkom mieszkalnym w związku z małymi gabarytami i dużymi odległościami od pozostałych budynków.

2.2.5. Gospodarka wodami opadowymi i odpadami komunalnymi

- Wody opadowe z dachu odprowadzane do kanalizacji deszczowej istniejącej
- Gromadzenie odpadów stałych zlokalizowane jest na terenie działki a ich wywóz odbywa się w systemie oczyszczania gospodarki komunalnej (oznaczony na planie zagospodarowania nr 4)

2.2.6. Uzbrojenie terenu z przeciwpożarowym zaopatrzeniem wodnym

Działka będąca przedmiotem opracowania będzie podłączona docelowo do następujących sieci zewnętrznych:
przyłącze wodociągowe – istniejące pozostaje bez zmian
Instalacja kanalizacji sanitarnej do istniejącej przepompowni ścieków zlokalizowanej na działce nr 863/10. W granicy działki do studzienki kanalizacyjnej zbiorczej wg. załączonych warunków.
Instalacja kanalizacji deszczowej kd200 – istniejące pozostaje bez zmian
Przyłącze elektryczne – istniejące pozostaje bez zmian

UWAGA: należy zapewnić wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru przez dwa hydranty przeciwpożarowe istniejące zlokalizowane w odległościach do 75 metrów od budynku. Ilość wody do zewnętrznego gaszenia pożaru zapewnia 10 l/s.

2.3. Zestawienie powierzchni poszczególnych części zagospodarowania działki budowlanej

powierzchnia działki budowlanej nr 861	435,45m ²
powierzchnia zabudowy	49% - 213,37 m ²
powierzchnia utwardzona projektowana	199,02 m ²
kubatura projektowana	1946,028m ³
ilość kondygnacji nadziemnych	3
ilość kondygnacji podziemnych	0
maksymalna wysokość bud. proj. od poziomu wejścia głównego do attyki	12 m
maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu projektowanego	25,235 m
maksymalna wysokość budynku do stropu REI60	12 m
kąt nachylenia dachu projektowanego	34° - 38°
kalenica równoległa do drogi głównej	
pokrycie dachu – dachówka ceramiczna karpiówka	
ilość miejsc parkingowych na terenie	1

2.4. Dane dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Działka nr 861 znajduje się w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej jakim jest zespół urbanistyczno-krajobrazowy miasta Babimost wpisany do rejestru zabytków pod numerem 88 (w dniu 16.04.1958r). **Prowadzenie robót budowlanych** będzie wymagało uzyskania pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków w trybie decyzji administracyjnej.

Projektowana inwestycja powinna kontynuować sposób wykończenia zewnętrznego, jak na budynkach istniejących w sąsiedztwie, nie powodując dominacji w krajobrazie, nowe elementy zagospodarowania przestrzennego nie mogą powodować dysharmonii w strukturze przestrzenno-urbanistycznej,

2.5. Informacja określająca wpływ eksploatacji górniczej na teren zamierzenia inwestycyjnego.

Działka nr 861 nie leży w obrębie eksploatacji górniczej ani na terenie górniczym

2.6. Informacje i dane o charakterze i cechach istniejących, przewidywanych zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia

W bezpośrednim otoczeniu terenu lokalizacji inwestycji nie występują obszary NATURA-2000 wymagające ochrony przed skutkami jego budowy i późniejszej eksploatacji.

Poza granicami terenu własności inwestora nie przewiduje się powstania uciążliwości powodującej eksploatację obiektów przedsięwzięcia o intensywności przekraczającej standardy jakości środowiska.

Żaden z rodzajów oddziaływania projektowanej rozbudowy nie będzie powodować nieodwracalnych skutków w środowisku, nie przekroczy norm określonych przez przepisy i przepisy ochrony środowiska naturalnego, a także nie będzie wpływać na ograniczenie sposobu zagospodarowania terenów sąsiednich.

Zakładane do realizacji rozwiązania techniczno-technologiczne wszystkich etapów inwestycji są nowoczesne i powszechnie stosowane w obiektach tego typu. Podczas eksploatacji obiektu wody opadowe oraz wody deszczowe zebrane z komunikacji na działce zanieczyszczone głównie zawiesiną mineralną zbierane z zostaną odprowadzone do kanalizacji deszczowej istniejącej. Spływ powierzchniowy wód opadowych i ich infiltracja w głąb ziemi w obrębie własności Inwestora nie zmieni stosunków wodnych.

Ścieki socjalne będą odprowadzane do kanalizacji sanitarnej.

Emisja hałasu w granicy działki (brak emisji hałasu ze względu na funkcję budynku).

Przedmiotowa inwestycja nie będzie miała negatywnego wpływu na środowisko naturalne dla obszaru objętego ewentualną ochroną jaki nie stwarza zagrożenia dla tego obszaru.

Inwestycja nie uszczupli gospodarki rolnej, ponieważ znajduje się na terenie wyłączonym z produkcji rolnej

- parking na 1 miejsca parkingowe, nie przekracza 300 miejsc parkingowych, co zgodnie z Dziennikiem Ustaw z 2002 r. Nr 179 poz. 1490 z dnia 24 września 2002 r. §3.ust.1.pkt.10 d nie wpływa znacząco na środowisko i nie wymaga sporządzania raportu oddziaływania na środowisko.

- Miejsce na gromadzenie selektywne odpadów stałych zaprojektowane zostało z dostępem do drogi wewnętrznej. Odpady gromadzone będą w szczelnych pojemnikach wyposażonych w zamykane pokrywy. Wywóz odpadów realizowany będzie systematycznie na mocy porozumienia Inwestora z lokalną f-mą oczyszczania miasta.

- Masy ziemne i gruz pobudowlany

Zgodnie z ustawą o odpadach (Dz.U. nr 62/2001 poz. 628 z późniejszymi zmianami) masy ziemne i inne odpady wytworzone podczas prac budowlanych będą wywiezione na wysypisko przez firmy zajmujące się utylizacją gruzu i mas ziemnych pobudowlanych.

- Ścieki sanitarne a zwłaszcza ich skład będzie odpowiadał składowi przeciętnych ścieków gospodarczo bytowych i nie będą przekraczane wartości wskaźników zanieczyszczeń zawartych w zał. Nr 1 do Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dn. 20.07.2002r. Dz.U. nr 129 poz. 1107 i 1108 oraz nie będą występowały substancje szczególnie szkodliwe określone w załączniku do Rozporządzenia Ministra Środowiska z dn. 10.11.2005r. (Dz. U. nr 233 poz. 1988). Ścieki z kuchni będą podczyszczane w separatorze tłuszczów z osadnikiem zlokalizowanym na zewnątrz budynku.

Projektowane zamierzenie inwestycyjne nie posiada zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia.

2.7. Informacje o kategorii geotechnicznej budynku i gruntów

Budynek zalicza się do I kategorii geotechnicznej w prostych warunkach gruntowych.

Budynek będzie posadowiony na planie (fundamentach i podpiwniczeniu) wyburzanego budynku .

architekt prowadzący:

mgr inż. arch. Piotr Jaszczak

nr upr. 88/01/W

sprawdził:

mgr inż. arch. Sylwiusz Stepnowski

nr upr. 1/R-5/ŁOIA/03