

OPIS ZAGOSPODAROWANIA TERENU

**Zmiana sposobu użytkowania z przebudową budynku produkcyjnego
na lokale do prowadzenia działalności
wraz z kolorystyką elewacji i zagospodarowaniem terenu – ETAP II i ETAP III**

dz. nr geod. 1176 i 1177, obr. 5, ul. Usługowa 10, Stargard

1.0. Dane ogólne

Imię i nazwisko projektanta:

Architektura: mgr inż. arch. Wioletta Kmita upr. nr 3/Sz/2001

2.0. Podstawa projektowania

2.1. Zlecenie Inwestora

2.2. Wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotyczącego terenu w rejonie „Parku Przemysłowego”, przyjętego Uchwałą nr XXXV/380/2005 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dn. 27 września 2005 r.

2.3. Wizja lokalna

2.4. Obowiązujące normy i przepisy

3.0. Lokalizacja

Teren inwestycji obejmuje działki o nr geod. 1176 i 1177, obr. 5 w Stargardzie, przy ul. Usługowej 10. Na terenie znajduje się budynek magazynowo- produkcyjny podlegający opracowaniu.

4.0. Przedmiot opracowania

Przedmiotem opracowania jest zmiana sposobu użytkowania z przebudową i rozbudową budynku magazynowo - produkcyjnego. Obiekt podlegający opracowaniu to budynek jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony, wybudowany w technologii tradycyjnej ze ścianami w konstrukcji murowanej, przykryty stropodachem w postaci płyty żelbetowej. Etap II obejmuje lewe skrzydło budynku – przekształcenie budynku na lokale do prowadzenia działalności. Przebudowa obejmuje wyburzenia ścian wewnątrz budynku, zmiany funkcjonalne, wykonanie nowych otworów okiennych i drzwiowych.

Etap III obejmuje ocieplenie całego budynku wraz z kolorystyką. Inwestycja odbywać się będzie głównie wewnątrz budynku.

Na zewnątrz projektuje rozbiórkę wiat przylegających do budynku, rozbiórkę ramp i schodów zewnętrznych, rozbiórkę chodników, zaprojektowanie schodów zewnętrznych i wykonanie chodników.

UWAGA

Dokumentację należy rozpatrywać kompleksowo, łącznie z projektem architektoniczno- budowlanym oraz projektami technicznymi branży konstrukcyjnej, sanitarnej i elektrycznej.

5.0. Zgodność z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego

Teren elementarny – 3.P – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów

5.1. Na terenach obiektów produkcyjnych, składów i magazynów dopuszcza się lokalizowanie:

- α) budynków produkcyjnych, magazynowych, hurtowni, wiat, zadaszeń, suwnic
- β) baz logistycznych, baz materiałowo- sprzętowych, składów materiałowych z obrotem tymi materiałami,
- χ) budynków administracyjno- biurowych, związanych z prowadzoną na danej działce działalnością gospodarczą,
- δ) obiektów usługowych, w tym usług dla komunikacji i obiektów wystawienniczych, z wyłączeniem przedszkoli, szkół, szpitali, podstawowej opieki zdrowotnej, kultu religijnego i hotelarstwa,
- ε) obiektów handlu detalicznego o powierzchni do 400 m², związanych z działalnością gospodarczą prowadzoną na danej działce,
- φ) stacji paliw na użytek własny zakładów,
- γ) obiektów zaplecza warsztatowo- technicznego obsługi samochodów,
- η) obiektów zaplecza technicznego związanego z prowadzoną na działce działalnością gospodarczą,
- ι) zespołów garaży, w tym dla samochodów ciężarowych oraz parkingów dla samochodów osobowych i ciężarowych dla własnych potrzeb,
- φ) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej niezbędnych dla funkcjonowania tych budynków i obiektów,
- κ) reklam, masztów z flagami i pylonów,
- λ) stacji przekątnikowych telefonii, umieszczanych na obiektach lub w formie masztów wolnostojących

Zgodnie z MPZP budynek objęty opracowaniem przeznaczony będzie na lokale do prowadzenia działalności.

warunek spełniony

5.1.a. Dopuszcza się modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV relacji Morzyczyn – Drawski Młyn

Nie dotyczy

5.2. Dopuszcza się wydzielanie w obiektach związanych z prowadzoną działalnością do dwóch mieszkań służbowych

Nie dotyczy

5.3. Zakazuje się lokalizowania:

- a) przedsięwzięć powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska poza

- b) granicami terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny, przedsięwzięć szczególnie uciążliwych dla środowiska, wymagających obligatoryjnie sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko,
- c) budynków mieszkalnych.

Nie dotyczy

5.4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania i zabudowy

- α) zakazuje się przeznaczenia na cele zabudowy powierzchni większej niż 80 % powierzchni działki budowlanej,

Powierzchnia zabudowy nie przekracza 80 % powierzchni działki.

warunek spełniony

- β) zakazuje się sytuowania budynków wyższych niż 18 m

Projektowana inwestycja nie zmienia wysokości budynku.

- χ) dopuszcza się, aby dominanty architektoniczne przewyższały określone wysokości o nie więcej niż 6 m

Nie dotyczy

- δ) nakazuje się przeznaczenie na cele powierzchni terenu biologicznie czynnej nie mniej niż 20 % powierzchni działki budowlanej

Powierzchnia biologicznie czynna wynosi ponad 20% powierzchni działki.

warunek spełniony

- ε) nakazuje się sytuowanie budynków z uwzględnieniem:

- ustalonych linii zabudowy,
- wymaganych przepisami odrębnymi oraz Polskimi Normami odległościami od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej

Nie dotyczy – inwestycja dotyczy istniejącego budynku

- φ) dopuszcza się umieszczanie reklam na budynkach lub w formie wolno stojących konstrukcji – reklamy winny być skoordynowane wymiarowo i tworzyć ład przestrzenny

Nie dotyczy

5.5. Ustala się następujące zasady dotyczące miejsc postojowych samochodów

- 4 stanowiska na każdych 10 zatrudnionych

W budynku przewiduje się zatrudnienie dla około 70 osób, co daje 28 miejsc postojowych. Na terenie inwestycji zaprojektowano 31 miejsc postojowych, w tym 2 dla osób

z niepełnosprawnościami.

6.0. Bilans powierzchni

Powierzchnia działki nr 1177	-	19181 m ²
Powierzchnia działki nr 1176	-	4779 m ²
Powierzchnia zabudowy budynku po rozbudowie i ociepleniu	-	2 692,93 m ²
Powierzchnia projektowanych terenów utwardzonych	-	576,84 m ²
Powierzchnia projektowanych schodów zewnętrznych	-	98,51 m ²
Powierzchnia projektowanych opasek ażurowych	-	80,59 m ²

7.0. Instalacje zewnętrzne – istniejące, bez zmian

- instalacja elektryczna
- instalacja wodociągowa
- instalacja kanalizacyjna

8.0. Opis zagospodarowania terenu

Projektowana inwestycja odbywać się będzie głównie wewnątrz budynku.

Zmiany na zewnątrz:

- rozbiórka wiat przylegających do budynku:
 - wiat przylegająca do elewacji E1-E2 – 8 słupków stalowych, dach jednospadowy, wys. max 4,40 m, pow. zabudowy – 22,48 m²,
 - wiat przylegająca do elewacji E6 -E7 – 7 słupków stalowych, dach jednospadowy, wys. max 2,80 m, pow. zabudowy – 28,42 m²,
 - część budynku w konstrukcji stalowej – powierzchnia zabudowy – 29,98 m², wys. 2,90 – 3,15 m,
- rozbiórka ramp i schodów zewnętrznych:
 - schody i rampa przy elewacji E12-E13 – powierzchnia 33,72 m², wys. max 1,17 m
 - rampa i podest przy elewacji E14- E15 (powierzchnia rampy 3,19 m², wys. max 36 cm i podest 2,69 m², wys. 36 cm),
 - schody przy elewacji E16 – E1 – pow. 2,01 m²,
 - schody przy elewacji E1-E2 – pow. 2,35 m² + 2,45 m²,
 - schody przy elewacji E15 – E16 (powierzchnia 5,50 m², wys. 40 cm),
- rozbiórka chodnika przy elewacji E1- E2 – pow. 14,35 m²,
- rozbiórka chodników betonowych przy elewacji E6 – E7 – pow. 27,71 m²,
- wykonanie schodów zewnętrznych wraz z zadaszeniami – 6 x 1,90x1,55 m, 3 x 4,0 mx3,35m, 2 x 2,90x3,35 m, 1 x 4,80x3,35 m o łącznej powierzchni 98,51 m²,

- wykonanie chodników przy podestach z kostki betonowej – łączna powierzchnia 227,0 m²,
- wykonanie opasek z płyt ażurowych wokół budynku – powierzchnia 80,59 m²,
- wykonanie nowych miejsc postojowych wraz z dojazdem (teren utwardzony kostką betonową).

8.1. Dojazd do działki

Dojazd na teren działki - istniejący z ulicy Usługowej – dz. nr 1181/2, obr. 5, Stargard.

8.2. Projektowane tereny utwardzone

Przy projektowanych wejściach do budynku należy wykonać chodniki ze spadkiem, aby zniwelować różnicę poziomów przy drodze dojazdowej.

Warstwy chodnika :

- kostka betonowa w kolorze szarym, gr. 8 cm,
- podsypka cementowo- piaskowa 1:4, gr. 5 cm,
- podbudowa z kruszywa łamanego 0/31,5 mm (C90/3) stabilizowana mech., gr. 15 cm
- warstwa wzmacniająca z gruntu stabilizowanego cementem C1,5/2, nie więcej niż 4 MPa, gr. 15 cm

Powierzchnia chodników: 279,10 m²

Obrzeża 8x30 cm, z wykonaniem ław betonowych na podsypce cementowo- piaskowej
Warstwy terenów utwardzonych (dojazd i miejsca postojowe) :

- kostka betonowa w kolorze szarym, gr. 8 cm,
- podsypka cementowo- piaskowa 1:4, gr. 5 cm,
- podbudowa z kruszywa łamanego 0/31,5 mm (C 90/3) stabilizowana mech., gr. 25 cm
- warstwa wzmacniająca z gruntu stabilizowanego cementem C3/4, nie więcej niż 6MPa, gr. 20 cm

Powierzchnia terenów utwardzonych (dojazd + miejsca postojowe): 297,74 m²

Obrzeża 8x30 cm, z wykonaniem ław betonowych na podsypce cementowo- piaskowej

8.3. Opaski wokół budynku

Wokół budynku wokół istniejącej betonowej opaski zaprojektowano opaski z płyt ażurowych typu MEBA, gr. 8 cm na podsypce piaskowej, gr. 10 cm.

Obrzeża betonowe o wym. 20x 6 cm

8.4. Miejsce na pojemniki na odpady

2 miejsca istniejące na terenie inwestycji.

8.5. Miejsca postojowe

Na terenie inwestycji zaprojektowano 31 miejsc postojowych o wymiarach: 2,5x5,0 m: 20 miejsc postojowych na istniejącym terenie utwardzonym i 12 miejsc na nowo

projektowanym terenie utwardzonym z kostki betonowej, w tym 2 miejsca dla osób z niepełnosprawnościami.

9.0. Oddziaływanie budynku

Zakres oddziaływania inwestycji zamyka się w granicach własnych działek (dz. nr geod. 1176 i 1177, obr. 5, ul. Usługowa 10, Stargard

Uwagi:

- Roboty prowadzić pod nadzorem osoby posiadającej uprawnienia budowlane zgodnie z warunkami technicznymi i sztuką budowlaną.
- W czasie wykonywania robót budowlanych nie ujęte w projekcie szczegóły realizować zgodnie z warunkami technicznymi i zasadami wiedzy technicznej.
- Materiały i wyposażenie wbudowane w budynek muszą posiadać deklarację zgodności wyrobu jednostkowego zgodnie z ustawą o materiałach budowlanych.
- Projekt budowlany należy czytać łącznie z badaniami geotechnicznymi gruntu i pozostałymi branżami.

Projektant:

mgr inż. arch. Wioletta Kmita
upr. nr 3/Sz/2001