

CZĘŚĆ OPISOWA

1. Określenie przedmiotu zamierzenia.

Przedmiotem niniejszego zamierzenia jest projekt zagospodarowania działki nr **815/1 w GRALEWIE**. Całość zamierzenia obejmuje budowę trzech budynków i został podzielony na 3 etapy.

1 etap: budynek zamieszkania zbiorowego o funkcji opiekuńczo-społecznej (CENTRUM MIESZKALNO-OPIEKUŃCZE) – budynek dla osób starszych i niepełnosprawnych objętych opieką. Jest to budynek o funkcji użyteczności publicznej i funkcji opiekuńczo-społecznej. Na funkcję budynku składać się będą: 8 mieszkań dla osób starszych i niepełnosprawnych, część wspólna dla mieszkańców oraz część biurowo-socjalna dla obsługi mieszkańców projektowanych zespołu. Obiekt został objęty programem dofinansowania. W ramach w/w inwestycji, projektuje się wybudowanie drogi pożarowej do budynku, miejsc parkingowych dla samochodów osobowych w ilości 10 szt., oraz ciągów pieszo-jezdnych. Projektuje się budowę przyłączy prądu, wody oraz kanalizacji do projektowanych sieci.

Budynki etapu 2 i 3 nie są tematem opracowania i nie zostały wykonane proj.archit.-budowlane ich usytuowanie służy do prawidłowego zaprojektowania etapu pierwszego z uwzględnieniem przyszłych możliwości i warunków zawartych w DECYZJI O USTALENIU LOKALIZACJI CELU PUBLICZNEGO

2 etap: budynek zamieszkania zbiorowego o funkcji opiekuńczo-społecznej (CENTRUM MIESZKALNO-OPIEKUŃCZE) – budynek dla osób starszych i niepełnosprawnych objętych opieką. Jest to budynek o funkcji użyteczności publicznej i funkcji opiekuńczo-społecznej. Planowany do zrealizowania po otrzymaniu dofinansowania wraz z infrastrukturą techniczną.

3 etap: budynek zawierający funkcję mieszkań treningowych dla osób niepełnosprawnych oraz funkcję aktywizującą osoby niepełnosprawne poprzez rehabilitację oraz terapię psychologiczną w trakcie wykonywania czynności pod nadzorem osób wykwalifikowanych medycznie. Jest to budynek o funkcji opiekuńczo-społecznej i medycznej pod nazwą Zakład Aktywizacji Zawodowej. Planowany do zrealizowania po otrzymaniu dofinansowania wraz z infrastrukturą techniczną.

2. Określenie Istniejącego stanu zagospodarowania działki

Działka jest niezagospodarowana, porośnięta trawą i krzewami. Brak obiektów budowlanych. Na terenie działki znajdują się zinwentaryzowane nieczynne instalacje podziemne oraz elementy naziemne starego zagospodarowania terenu, przeznaczone do rozbiórki w trakcie robót ziemnych. Teren w części pofałdowany.

3. Projektowane zagospodarowanie działki.

Urządzenia budowlane związane z obiektami budowlanymi

Zakres robót projektowych i wykonawczych związanych z zagospodarowaniem terenu obejmuje m.in.:

- roboty przygotowawcze, roboty ziemne, wycinka drzew i krzewów kolidujących z planowaną inwestycją, likwidacja występujących kolizji infrastruktury technicznej,
- budowę nawierzchni utwardzonych dojazdów i miejsc postojowych, w tym drogi pożarowe o następującej konstrukcji:

- nawierzchnia z betonowej kostki brukowej gr. 8 cm;
- podsypka cementowo-piaskowa gr. 4 cm;
- kruszywo łamane stabilizowane mechanicznie frakcji 0/31,5 mm C90/3 gr. 20 cm;

oraz budowę fragmentu drogi pożarowej o nawierzchni mineralnej. Fragment ten zostanie wykonany przy pomocy kostki betonowej w drugim etapie – przy realizacji drugiego budynku COM.

- budowę nawierzchni utwardzonych dojazdów i nawierzchni pod wiatą śmietnikową o konstrukcji:
 - nawierzchnia z betonowej kostki brukowej gr. 8 cm;
 - podsypka cementowo-piaskowa gr. 4 cm;
 - kruszywo łamane stabilizowane mechanicznie frakcji 0/31,5 mm C90/3 gr. 10 cm;
- budowę zewnętrznej instalacji kanalizacji sanitarnej,
- budowę zewnętrznej instalacji wodociągowej,
- budowę zewnętrznej instalacji kanalizacji deszczowej-powierzchniowej,
- budowę instalacji elektroenergetycznej,
- zagospodarowanie zieleni wraz z humusowaniem i obsianiem trawą,
- budowę zadaszanej wiaty śmietnikowej
- budowę wiaty drewnianej do prowadzenia zajęć, wiatę należy wyposażyć w 6 ławek 3-osobowe i 3 stoły drewniane
- budowę miejsca na ognisko z betonowej kostki brukowej gr. 8 cm w kształcie koła o średnicy 3,0 m palenisko z brukowca w kształcie koła o średnicy 1,0 m,
- budowa terenów rekreacyjnych wraz z urządzeniami do uprawiania rekreacji.

sposób odprowadzenia ścieków i wód opadowych

Projektuje się odprowadzenie ścieków bytowych kanalizacją sanitarną do projektowanej kanalizacji sanitarnej w drodze dz. nr 815/7. Projektowana sieć wg odrębnego opracowania i postępowania administracyjnego.

Projektuje się powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych, na przyległe tereny zielone. Ze względu na dobre warunki gruntowe i niski stan wody oraz możliwość odprowadzenia wody w rejon terenów zielonych uznano to rozwiązanie za najbardziej uzasadnione. Ukształtowanie terenu oraz duży obszar trawiasty wokół budynku i ciągów komunikacyjnych zapewni całkowite wchłonięcie wód opadowych w granicach działki 815/1.

układ komunikacyjny

Dojazd do przedmiotowej działki, będzie stanowić istniejąca droga wewnętrzna znajdująca się na działce nr 815/7, która jest połączona z drogą wojewódzka nr 158 – Gorzów -Santok. Na terenie działki projektuje się wybudowanie drogi pożarowej. Część drogi pożarowej oznaczonej na rys. PZT projektuje się wykonać z nawierzchni mineralnej, W drugim etapie realizacji kolejnego budynku , droga zostanie wykonana z kostki betonowej. W bezpośrednim sąsiedztwie budynku, projektuje się wykonanie nawierzchni utwardzonych z kostki betonowej oraz dojazdu do budynku. Wjazd na działkę 815/1 należy ukształtować ze spadkiem w kierunku w/w działki w celu zapobieżenia przelewania się wód opadowych na działkę nr 815/7.

sposób dostępu do drogi publicznej

Działka jest skomunikowana z drogą wewnętrzną znajdującą się na działce nr 815/7 prowadzącej do drogi publicznej – wojewódzkiej nr 158. Obsługa komunikacyjna zjazdem z drogi wojewódzkiej, zlokalizowanej na działce nr ewid. 9 poprzez drogę wewnętrzną (dz. nr ewid. 331/35, 815/7).

parametry techniczne sieci i urządzeń uzbrojenia terenu

Do działki zostanie doprowadzony prąd, woda i kanalizacja.

- Na działce przy granicy – w linii ogrodzenia, projektuje się ustawienie złączy ZKP zgodnie z wydanymi warunki przez ZE w Gorzowie Wlkp.
- Projektuje się doprowadzenie wody i odprowadzenie ścieków bytowych na warunkach właściciela sieci wodociągowej.
- Projektowany budynek będzie ogrzewany za pomocą pompy ciepła typu woda-powietrze

ukształtowanie terenu

Teren o zmiennym ukształtowaniu i nachyleniu. Teren wymagający niwelacji i ukształtowania niewielkich skarp. Na terenie działki projektuje się trawniki oraz miejsca rekreacji.

4.Zestawienie poszczególnych powierzchni

powierzchnia w granicach opracowania 815/1	- 8970 m ²	
a)powierzchnia zabudowy - 3 x 499,8 m ² + 35m ² +18m ²	= 1552,4	- 17 % pow. działki
b)powierzchnie utwardzone	-2050 m ²	- 23 % pow. działki
c)powierzchnie trawiaste-biologicznie czynne	- 5367,6 m²	- 60 % pow. działki
d)liczba miejsc do parkowania	- 36	- wymagana min. 30 max. 45

5.Informacje i dane

a) ograniczenia wynikające z decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego sygn.

RRG.6733.24.4.2022.KM z dnia 12.08.2022 r.

- Liczba kondygnacji: 1 kondygnacja nadziemna.
- Nieprzekraczalna linia zabudowy: 8,0 m od granicy działki. Projektowana budowa mieści się w granicach wyznaczonej linii zabudowy.
- Teren przeznaczony na cel użyteczności publicznej.
- Powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – zachowana (od 450m² do 750m² x 3).
- Zapewnienie powierzchni biologicznie czynnej pow. działki – zachowana- (min. 5000m²).
- Zaopatrzenie w wodę z projektowanej wg odrębnego opracowania i postępowania administracyjnego sieci wodociągowej.
- Odprowadzenie ścieków komunalnych do projektowanego wg odrębnego opracowania i postępowania administracyjnego systemu kanalizacji sanitarnej.
- Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – powierzchniowo na tereny zielone, w granicach działki inwestora.
- Zaopatrzenie w energię elektryczną – na warunkach ENEA.
- Zaopatrzenie w energię cieplną: projektowana pompa ciepła typu powietrze-woda (na dachu budynku)
- Dach płaski – 5% – zgodny z wydaną decyzją o warunkach zabudowy(kąt nachylenia (3,5%-10,5%).

b) obszar objęty planowaną inwestycją położony jest na terenie parku dworskiego datowanego na XIX w. Zabytek został ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz wyznaczony do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków.

c) brak wpływu eksploatacji górniczych na tym terenie.

d) brak przewidywanych zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników projektowanych obiektów budowlanych i ich otoczenia w zakresie zgodnym z przepisami odrębnymi.

6.Warunki ochrony przeciwpożarowej

6.1 Informacja o powierzchni zabudowy, wysokości i liczbie kondygnacji.

- Powierzchnia zabudowy: 499,8 m² + 499,8 m²+ 499,8 m²- trzy budynki o jednakowej powierzchni oraz wiata rekreacyjna – 35 m²+ 18 m² - wiata śmietnikowa
- Wysokość: 5,50 m;
- Liczba kondygnacji: 1.

6.2 Informacja o klasyfikacji pożarowej z uwagi na przeznaczenie i sposób użytkowania.

Kategoria zagrożenia ludzi - ZL II. Wymagana klasa odporności pożarowej „B” – zgodnie z §212 ust. 2 i 3 rozporządzenia obniżono wymaganą klasę odporności pożarowej do poziomu klasy „D”. W budynku znajdować się będą pokoje mieszkalne dla osób starszych i niepełnosprawnych objętych programem pomocy.

6.3 Informacje o klasie odporności pożarowej oraz odporności ogniowej i stopniu rozprzestrzeniania ognia przez ściany zewnętrzne i dachy.

Wymagana klasa odporności pożarowej „B” – zgodnie z §212 ust. 2 i 3 rozporządzenia obniżono wymaganą klasę odporności pożarowej do poziomu klasy „D”.

Klasa odporności ogniowej :

- Główna konstrukcja nośna R30 – zaprojektowano z bloczków wapienno-piaskowych gr. 24 cm o klasie reakcji na ogień A1 o klasie odporności ogniowej REI240.
- Strop REI 30 – zaprojektowano z płyt żelbetowych gr. 20 cm o klasie odporności ogniowej REI120.
- Ściana zewnętrzna REI 30 - zaprojektowano z bloczków wapienno-piaskowych gr. 24 cm o klasie reakcji na ogień A1 o klasie odporności ogniowej REI240.
- Ściana wewnętrzna – nie stawia się wymagań.
- Przekrycie dachu – nie stawia się wymagań.

Obudowa poziomych dróg ewakuacyjnych wynosi min. EI15.

Elementy budynku w zakresie stopnia rozprzestrzeniania ognia muszą spełniać wymagania NRO.

6.4 Informacje o występowaniu zagrożenia wybuchem, w tym informacje dotyczące pomieszczeń zagrożonych wybuchem w przestrzeni zewnętrznej.

Na terenie obiektu nie występują pomieszczenia zagrożone wybuchem. Na terenie żadnego z pomieszczeń nie wyznacza się stref zagrożenia wybuchem.

6.5 Informacje o usytuowaniu z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe, w tym informacje o odległościach od sąsiadujących obiektów budowlanych, działek lub terenów oraz parametrach wpływających na odległości dopuszczalne.

Budynki będą obiektami wolnostojącym. Strefy pożarowe nie została przekroczona(§ 227§ 273). Obiekty na sąsiednich działkach budowlanych (kwalifikowane do grupy obiektów ZL) zlokalizowane są w odległości powyżej 8 m. Odległości wymagane ze wzgl. na ochronę przeciwpożarową są zachowane.

6.5 Informacje o usytuowaniu z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe, w tym informacje o odległościach od sąsiadujących obiektów budowlanych, działek lub terenów oraz parametrach wpływających na odległości dopuszczalne.

Projektuje się trzy budynki jako obiekty wolnostojące. Strefy pożarowe nie została przekroczona(§ 227§ 273). Obiekty na sąsiednich działkach budowlanych (kwalifikowane do grupy obiektów ZL I) zlokalizowane są w odległości powyżej 8 m. Odległości wymagane ze wzgl. na ochronę przeciwpożarową są zachowane.

6.6 Informacje o przygotowaniu obiektu budowlanego i terenu do prowadzenia działań ratowniczych, w tym informacje o drogach pożarowych oraz dojeźdźcach dla ekip ratowniczych i zaopatrzeniu w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru.

Budynki usytuowano na działce z możliwością dojazdu do obiektów od ich dłuższej strony. Zaprojektowano drogę pożarową wzdłuż dłuższych boków budynków. Krawędź drogi pożarowej oddalona od ściany budynku o odległość mniejszą niż 15 m. Pomiędzy drogą pożarową a ścianą budynku nie mogą występować stałe elementy zagospodarowania terenu lub drzewa i krzewy o wysokości przekraczającej 3 m, uniemożliwiające dostęp do elewacji budynku za pomocą podnośników i drabin mechanicznych. Droga pożarowa zapewnia przejazd wozu bojowego bez cofania – wjazd na drogę pożarową od strony drogi wewnętrznej dz. nr ewid. 815/7, wyjazd poprzez drogę wewnętrzną na działkę nr ewid. 815/7- dotyczy budynków COM 1 i Com 2, w przypadku budynku ZAZ wyjazd z działki 815/1 na działkę 815/4 do działki 331/6 będącą działką drogową.

Wymagana ilość wody do zewnętrznego gaszenia pożaru, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. z 2009 r. nr 124 poz. 1030) wynosi dla każdego obiektu 10 dm³/s. Zaopatrzenie wodne do zewnętrznego gaszenia należy zapewnić z hydrantów naziemnych DN 80 zlokalizowanych w odległości max. 75 m od budynku. Hydranty zewnętrzne projektowane na sieci wodociągowej wg odrębnego opracowania i postępowania administracyjnego.

6.7 Informacje o rozwiązaniach zamiennych w stosunku do wymagań ochrony przeciwpożarowej.

Nie dotyczy.

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

Na działce znajdują się podziemne elementy przeznaczone do usunięcia. Fragmenty działki wymagają niwelacji terenu.

8. Informacje o obszarze oddziaływania obiektu.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 pkt 1c ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2021 r. poz. 2351 ze zm.) oraz §4 Rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. z 2022 r. poz. 1679) w wyniku przeprowadzonej analizy urbanistyczno-architektonicznej poniżej przedstawiono wymaganą informację w zakresie obszaru oddziaływania obiektu.

8.1 Podstawa prawna.

Zgodnie z art. 3 ustawy Prawo Budowlane przez obszar oddziaływania obiektu należy rozumieć teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zabudowie tego terenu. W odniesieniu do przepisów odrębnych, w tym w szczególności:

- ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) - mającej związek z zagospodarowaniem, w tym zabudową terenu, nie stwierdza się wykluczeń lub częściowych wykluczeń możliwości lokalizacji zabudowy lub urządzeń budowlanych, dla terenów niezabudowanych;

- ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 ze zm.) - art. 5 ust. 1 – istniejący obiekt nie wprowadza ograniczeń dla pobliskich terenów w zakresie zapewnienia im wskazanych w tym przepisie wymagań ogólnych;
- Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1065 ze zm.);
- §13 ust.1, §60 - W odniesieniu do terenów niezabudowanych projektowana inwestycja nie powoduje żadnych ograniczeń w zakresie lokalizacji obiektów budowlanych na działkach sąsiednich z uwagi na zapewnienie właściwego oświetlenia i nasłonecznienia. Dla terenów zabudowanych nie następuje zmiana warunków użytkowania, zmieniająca istniejący standard użytkowy;
- §18, 19 - W odniesieniu do terenów niezabudowanych projektowana inwestycja nie powoduje żadnych ograniczeń w zakresie lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych na działkach sąsiednich. Dla terenów zabudowanych nie następuje zmiana warunków użytkowania, zmieniająca istniejący standard użytkowy;
- § 23 ust. 1 - W odniesieniu do terenów niezabudowanych zamierzenie budowlane nie powoduje żadnych ograniczeń w zakresie lokalizacji miejsca gromadzenia odpadów stałych na działkach sąsiednich. Dla terenów zabudowanych nie następuje zmiana warunków użytkowania, zmieniająca istniejący standard użytkowy;
- § 271, § 272 i § 273 - w odniesieniu do terenów niezabudowanych zamierzenie budowlane nie powoduje żadnych ograniczeń w zakresie lokalizacji obiektów budowlanych na działkach sąsiednich, z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe. Dla terenów zabudowanych nie następuje zmiana warunków bezpieczeństwa pożarowego.

8.2 Zasięg obszaru oddziaływania obiektu.

Przeprowadzono analizę oddziaływania projektowanego budynku na przedmiotowej działce, objętej niniejszym opracowaniem, na działki sąsiednie.

- Analiza obiektów w zakresie funkcji i wymagań związanych z ich użytkowaniem.
- przepisy pożarowe
- przepisy sanitarne
- przepisy ochrony środowiska
- Analiza przesłaniania i zacierania.
- Analiza uwarunkowań formalno-prawnych.

Po przeprowadzonej analizie stwierdza się, że dla projektowanego zamierzenia budowlanego, obszar oddziaływania zamyka się w granicach działki objętej opracowaniem. Brak oddziaływania obiektów na sąsiednie działki.

opracował: arch. M. Giedrowicz

