

OPIS ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁEK

ZMIANA SPOSOBU UŻYTKOWANIA BUDYNKU HANDLOWEGO NA BUDYNEK UŻYTECZNOŚCI PUBLICZNEJ WRAZ Z JEGO PRZEBUDOWĄ 19-420 Kowale Oleckie, ul. Kościuszki, nr ewidencyjny działki 368/17

Podstawa opracowania:

Umowa zawarta z Inwestorem

Przedmiot opracowania:

Funkcja: Budynek użyteczności publicznej z przeznaczeniem na Dom Seniora
Inwestor: Gmina Kowale Oleckie, ul. Kościuszki 44, 19-420 Kowale Oleckie
Adres: 19-420 Kowale Oleckie, ul. Kościuszki, nr ewidencyjny działki 368/17 (budynek) oraz 368/16 i 371/2 (zagospodarowanie)

A. STAN ISTNIEJĄCY

1. Lokalizacja działki:

Działka o numerze 368/17 wraz z działkami sąsiednimi 368/16 i 371/2 położona jest przy ulicy Kościuszki, w centrum miejscowości Kowale Oleckie w gminie Kowale Oleckie. Jest ona w całości zabudowana budynkiem pełniącym dotychczas funkcję handlową a obecnie nieużytkowanym po pożarze. Budynek tworzy zespół wraz z budynkiem Domu Kultury, do którego przylega południową ścianą szczytową.

2. Uwarunkowania prawne:

Wszystkie działki będące terenem inwestycji są własnością Gminy Kowale Oleckie. Działka 371/2 i trzy czwarte działki 368/17 (południowa część sąsiadująca z domem kultury) objęte są decyzją o warunkach zabudowy. Działka 368/16 i północny fragment działki 368/17 objęte są aktualnym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

3. Istniejące zagospodarowanie:

Budynek będący przedmiotem opracowania zlokalizowany jest na wydzielonej działce nr 368/17 której granice pokrywają się z obrysem budynku. Istniejące elementy zagospodarowania terenu (nawierzchnie zielone, nawierzchnie utwardzone, komunikacja) zlokalizowane są na działkach nr 371/2 i 368/16 będących również we władaniu Inwestora. Dojście do budynku od strony ulicy Kościuszki poprowadzono przez działkę 368/16 której teren jest utwardzony a nawierzchnię stanowi zniszczona kostka brukowa. Pozostały teren od strony ulicy to wspólny dla przedmiotowego budynku i Domu Kultury dziedziniec (działka 371/2) o charakterze przestrzeni miejskiej zrewitalizowanej i zagospodarowanej (zieleni, nawierzchnie utwardzone, mała architektura). Teren na zapleczu przebudowywanego lokalu (działka 371/2) to kompozycja nawierzchni zielonych i nawierzchni utwardzonych w bardzo złym stanie technicznym. Budynek od strony północnej i północno-wschodniej przylega do posesji 368/18 i 368/19 które nie są przedmiotem opracowania.

4. Infrastruktura:

Budynek ma doprowadzone przyłącze wodociągowe z wodociągu gminnego jak również przyłącze do kolektora sanitarnego. Budynek podłączony jest do sieci energetycznej. W okresie użytkowania budynek posiadał własną kotłownię c.o. Projekt zakłada zmianę zasilania c.o. polegającą na wykorzystanie rezerwy istniejącej kotłowni ogrzewającej Ośrodek Kultury.

Na placu przed budynkiem znajduje się hydrant ppoż.

B. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE

1. Przyjęte rozwiązania projektowe:

Projekt przewiduje zmianę sposobu użytkowania i przebudowę budynku handlowego na budynek użyteczności publicznej pełniący funkcję Domu seniora (pobyt dzienny).

Na potrzeby przyszłych użytkowników zaplanowano utworzenie na zapleczu ogrodzonego terenu rekreacyjnego (działka 371/2). Przebudową objęto chodnik w strefie wejścia głównego (działka 368/16).

2. Rozbiórki:

W ramach inwestycji planowana jest rozbiórka chodnika w sąsiedztwie wejścia głównego (działka 368/16) oraz rozbiórka nawierzchni utwardzonych na zapleczu budynku (działka 371/2).

3. Projektowane nawierzchnie utwardzone:

Chodnik w obrębie wejścia do budynku zaprojektowano z płyt chodnikowych betonowych na wzór zastosowanych w sąsiedztwie (wejście do Domu Kultury). Płyty wielkoformatowe 50x50cm, na podbudowie piaskowej dla ruchu pieszego.

Nawierzchnie utwardzone na terenie rekreacyjnym z kostki brukowej na wzór zastosowanej na dziedzińcu przed Domem Kultury. Kostka z posypką mineralną w dwóch kolorach („bursztyn” i szara) na podbudowie piaskowej dla ruchu pieszego. Całość zgodnie z rysunkiem T1 .

4. Projektowane nawierzchnie zielone:

Nawierzchnie zielone w formie terenu biologicznie czynnego okorowanego z nasadzeniami, zgodnie z rysunkiem T1.

5. Projektowane wyposażenie:

Zgodnie z rysunkiem T1 i wykazem wyposażenia.

6. Udostępnienie osobom niepełnosprawnym:

Zapewniono bezkolizyjny dostęp do budynku zarówno przez wejście główne, jak i na wyjściu do części ogrodowej. Teren rekreacyjny i urządzenia na nim przystosowane są do korzystania przez osoby niepełnosprawne. Wewnątrz budynku zarówno korytarze jak i pomieszczenia przystosowane są do korzystania przez osoby na wózkach inwalidzkich. Zaprojektowano jedną łazienkę z przeznaczeniem dla osób niepełnosprawnych, z wykorzystaniem specjalistycznego osprzętu.

C. ZAKRES ODDZIAŁYWANIA I INNE UWARUNKOWANIA INWESTYCJI

1. Wpływ inwestycji na środowisko naturalne

Realizacja inwestycji w zakresie określonym dokumentacją nie powoduje zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników projektowanych obiektów budowlanych i ich otoczenia, w zakresie zgodnym z przepisami odrębnymi.

2. Strefy ochronne

Na działkach budowlanych nie występują strefy ochronne.

3. Zagadnienia ochrony przeciwpożarowej

Według Opisu Ochrony Przeciwpożarowej, będącego częścią dokumentacji branży budowlanej.

D. SIECI UZBROJENIA TERENU I INFRASTRUKTURA

Przyłącza istniejące. Odprowadzenie wód deszczowych istniejące, powierzchniowe.

Olecko, 12.2019

sporządziła: