

KONCEPCJA ZAGOSPODAROWANIA TERENU – CZĘŚĆ OPISOWA

**BUDOWA DWÓCH BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH WRAZ Z
Z URZĄDZENIAMI BUDOWLANymi, PARKINGIEM NA SAMOCHODY OSOBOWE Z
KOMUNIKACJĄ WEWNĘTRZNĄ**

1.0 PRZEDMIOT ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO

1.1. Przedmiotem zamierzenia budowlanego są 2 budynki mieszkalne wielorodzinne z podpiwniczeniem wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi:

- przyłącze i zewnętrzna instalacja wodociągowa
- przyłącze i zewnętrzna instalacja kanalizacji sanitarnej
- instalacja kanalizacji deszczowej wraz z zaopatrzeniem w wodę do celów przeciwpożarowych
- przyłącze i zewnętrzna instalacja gazowa
- linie kablowe nn-0,4kV
- oświetlenie terenu
- stanowiska postojowe
- drogi wewnętrzne – ciągi pieszo-jezdne
- dojścia
- miejsca do gromadzenia odpadów z możliwością ich segregacji
- plac zabaw.

1.2. Teren inwestycji jest zlokalizowany na działce nr 287/2 obręb 0003 w Bobolicach przy ul. Polnej

1.3. Funkcja projektowana: mieszkalna wielorodzinna

1.4. Podstawa opracowania:

- 1.4.1. Zatwierdzona wstępna koncepcja urbanistyczno – architektoniczna wykonana przez Stalprojekt Sp. z o. o. – otrzymano prawa autorskie do wykonanej koncepcji
- 1.4.2. Decyzja nr 18/19 o warunkach zabudowy znak NŚ.6730.15.2019.NŚ z dnia 08 maja 2019 roku wydana przez Burmistrza Bobolic dla części działki nr 287
- 1.4.3. Decyzja o warunkach zabudowy znak GP.6730.27.2022.JK z dnia 14 września 2022 roku wydana przez Burmistrza Bobolic
- 1.4.4. Mapa geodezyjna - zasadnicza
- 1.4.5. Ustawa z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U 2019 poz. 1696 ze zmianami)
- 1.4.6. Dyrektywa z czerwca 2019r. Parlamentu Europejskiego i Rady European Accessibility Act/Europejski Akt o Dostępności
- 1.4.7. Rozporządzenie ministra inwestycji i rozwoju z dnia 4 marca 2019 w sprawie standardów dotyczących przestrzennego kształtowania budynku i jego otoczenia, technologii wykonania i wyposażenia technicznego budynku oraz lokalizacji przedsięwzięć realizowanych z wykorzystaniem finansowego wsparcia z Funduszu Dopłat (Dz.U. 8 marca 2019 poz. 457).
- 1.4.8. Uzgodnienia branżowe
- 1.4.9. Obowiązujące normy i przepisy budowlane obowiązujące na dzień wykonania koncepcji.

2.0 ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Kształt działki przypomina trapez, ukierunkowany wschód - zachód, teren opada w kierunku zachodnim. Teren nie zagospodarowany i niezabudowany. Mocno zadrzewiony i zakrzewiony. Ukształtowanie terenu zostanie lekko przekształcone w miejscach przewidywanej zabudowy.

Droga dojazdowa z ul. Polnej o nawierzchni z masy bitumicznej.

Na terenie działki znajduje się kanalizacja sanitarna i linia energetyczna.

W sąsiedztwie przylegającego do niej pasa drogowego ulicy Polnej – działka nr 287/1 i działka nr 254 – zlokalizowana jest infrastruktura techniczna.

W pobliżu znajduje się hydrant (około 60 m od granicy działki).

Działka otoczona niezabudowanymi działkami nr 286/3, 287/3 i 288.

Teren nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Inwestor otrzymał decyzję o warunkach zabudowy.

3.0 PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE DZIAŁKI

W koncepcji przewidziano wjazd na teren działki od strony północno – wschodniej z działki drogowej ulicy Polnej, z pasa drogowego działki nr 254 oraz działki nr 287/1 .

Na terenie przewidziano dwa budynki mieszkalne wielorodzinne, całkowicie podpiwniczone. Budynki są jednoklatkowe z dźwigami osobowymi z czterema kondygnacjami nadziemnymi i jedną kondygnacją podziemną. Pomieszczenia techniczne oraz komórki lokatorskie zlokalizowano w piwnicy.

Projektuje się dwa identyczne budynki mieszkalne wielorodzinne: nr 1 i nr 2, w rozwiązaniach architektonicznych – wielkość budynku, rozwiązania materiałowe, funkcjonalne, itp. Odległość między budynkami będzie wynosiła 36,6 m .

Dojścia do budynków od strony północno – wschodniej, z projektowanych ciągów pieszo – jezdnych o szerokości 5 m

Wzdłuż ciągów pieszo – jezdnych zlokalizowano 64 stanowiska postojowe oraz 8 stanowisk dostosowanych dla osób niepełnosprawnych.

Miejsca gromadzenia odpadów stałych z możliwością ich segregacji w formie wygradzonej, zadaszanej wiaty, zlokalizowane w południowej części działki przy parkingu.

Na terenie działki zlokalizowano plac zabaw oraz przewiduje się małą architekturę w postaci miejsca do parkowania rowerów przed wejściami głównymi do budynków, ławek i śmietników.

Teren będzie urządzony zielenią niską i wysoką, przewiduje się nasadzenia drzew, krzewów oraz kwiatów, a w przewidywanych ogrodach deszczowych roślinności hydrofitowej. Dla mieszkań zlokalizowanych na parterze przewiduje się wygradzone ogródki lokatorskie.

Zestawienie powierzchni

Teren inwestycji	7283 m ²
Drogi, stanowiska postojowe	2042,79 m ²
Chodniki	574,34 m ²
Powierzchnia zabudowana	1137,48 m ²
Teren pod śmietniki, tarasy, inne utwardzenia	66,28 m ²
Plac zabaw	265,07 m ²
Powierzchnia biologicznie czynna	3197,04 m ²

3.1 Analiza zgodności z decyzją o warunkach zabudowy

Spełnienie wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu:

- budynki nie przekraczają nieprzekraczalnej linii zabudowy - 6 m od granicy z działką nr 287/1, najmniejsza odległość budynku nr 2 od granicy z działką nr 287/3 wynosi 4,24 m – warunek spełniony
- powierzchnia zabudowy budynku nr 1 i budynku nr 2 wynosi 1137,48 m² co stanowi 15,6 % powierzchni działki < 20 % - warunek spełniony
- szerokość elewacji frontowej – 36,67 m < 40 m – warunek spełniony
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (do gzymsu, attyki lub okapu) wynosi 12,70 m < 22 m – warunek spełniony
- wysokość zabudowy (do najwyższej położonej attyki) wynosi 12,70 m < 22 m – warunek spełniony
- układ połaci – dach płaski – warunek spełniony
- powierzchnia biologicznie czynne wynosi 3197,04 m² co stanowi 43,9 % powierzchni działki > 25 % - warunek spełniony

3.2 Projektowane urządzenia budowlane związane z budynkami

3.2.1 Informacje ogólne

Dla budynków przewiduje się zaopatrzenie w wodę do celów bytowych oraz do celów przeciwpożarowych, kanalizację sanitarną, gaz.

Przewiduje się instalacje wody, kanalizacji sanitarnej, gazu, zbiornik przeciwpożarowy do czasu wyposażenia terenu w hydranty zewnętrzne, linie kablowe nn-0,4 kV, oświetlenie terenu, kanalizację teletechniczną, złącza kablowe (wg Energa Operator SA).

Zgodnie z harmonogramem Inwestor przewiduje etapowanie inwestycji.

W pierwszym etapie zrealizowany będzie budynek nr 1 wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, stanowiskami postojowymi dla budynku oraz ciągiem pieszo – jezdnią w odpowiednim zakresie, zjazdem z ulicy Polnej, miejscem do gromadzenia odpadów stałych.

3.2.2 Woda

Inwestor otrzymał od RWiK Sp. z o. o. w Białogardzie oświadczenie o możliwości przyłączenia nieruchomości do sieci wodociągowej, przewiduje się zapewnienie wody do celów bytowych przyłączem wodociagowym o średnicy DN90. Pomiar zużycia wody w studni wodomierzowej zlokalizowanej na działce Inwestora. Na etapie wykonywania projektu budowlanego należy wystąpić o warunki techniczne na przyłączenie do sieci.

3.2.3 Hydrant zewnętrzny

Istniejący w odległości około 60 m od granicy działki na miejskiej sieci wodociągowej w ulicy Polnej.

Dla budynków należy zapewnić możliwość zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru zgodnie z przepisami szczególnymi. Do czasu wybudowania hydrantu zewnętrznego na terenie działki przewiduje się gromadzenie zapasu wody w przeciwpożarowym zbiorniku wodnym.

3.2.4 Kanalizacja sanitarna

Odprowadzenie ścieków bytowo – gospodarczych z projektowanych budynków zgodnie z otrzymanym oświadczeniem RWiK Sp. z o. o. w Białogardzie do sieci kanalizacji sanitarnej jednym przyłączem k.s.

Włączenie do sieci kanalizacji sanitarnej budynku nr 2 może wymagać zastosowania kanałów tłocznych – do ustalenia na podstawie uzyskanych warunków technicznych.

Na etapie wykonywania projektu budowlanego należy wystąpić o warunki techniczne na przyłączenie do sieci.

3.2.5 Kanalizacja deszczowa

Brak sieci kanalizacji deszczowej w sąsiedztwie inwestowanego terenu dlatego do czasu wybudowania sieci k.d. wody opadowe należy zagospodarować na działce. Przewiduje się odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo w obrębie działki. Wody opadowe z dróg i parkingów odprowadza się częściowo do instalacji kanalizacji deszczowej oraz częściowo do ogrodów deszczowych. Odbiornikiem wód opadowych i roztopowych, w zależności od warunków gruntowych będzie podziemny zbiornik retencyjny lub system komór rozsączających.

Wody opadowe i roztopowe z planowanej inwestycji np. z miejsc parkingowych, dróg wewnętrznych będą zatrzymywane i wykorzystywane poprzez ogrody deszczowe (niecki porośnięte roślinnością hydrofitową). Wody opadowe z chodników odprowadzone będą na tereny zielone. W przypadku zastosowania komór rozsączających wymagane będzie uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego.

Projektowane zagospodarowanie terenu nie zmienia naturalnego spływu wód opadowych z działki.

3.2.6 Gaz

Inwestor otrzymał od Polskiej Spółki Gazownictwa sp. z o. o. Oddział w Koszalinie oświadczenie o możliwości przyłączenia obiektu budowlanego do sieci gazowej.

Budynki zaopatrywane będą w gaz ziemny z istniejącej sieci gazowej poprzez projektowane przyłącze oraz zewnętrzną instalację.

3.2.7 Projektowane lokalizacje złączy kablowych wraz z zalicznikowymi liniami energetycznymi

Inwestor otrzymał od Energa – Operator SA oświadczenie o zapewnieniu dostawy energii elektrycznej z sieci elektroenergetycznej.

Budynki zasilane będą liniami kablowymi nn-0,4 kV z sieci zgodnie z otrzymanymi warunkami technicznymi i umową o przyłączenie. Miejscem przyłączenia będą złącza kablowe zlokalizowane w pobliżu wejść głównych do budynków, z których należy poprowadzić linie kablowe do rozdzielnic głównych.

3.2.8 Oświetlenie zewnętrzne

Do oświetlenia stanowisk postojowych i ciągów pieszo – jezdnych przewidziano oprawy oświetleniowe LED na słupach o wysokości 4 – 5 m z fundamentem

prefabrykowanym. Zasilanie oświetlenia zewnętrznego przewidziano z tablicy administracyjnej. Sterowanie oświetleniem zewnętrznym odbywać się będzie za pomocą zegara astronomicznego lub przekaźnika zmierzchowego zamontowanego w tablicy głównej.

Przed wykonaniem projektu oświetlenia zewnętrznego terenu zaleca się wykonanie obliczeń natężenia oświetlenia parkingów i dróg, co pozwoli na optymalne dobranie wysokości słupów, wielkości mocy jak i strumienia świetlnego opraw oświetleniowych.

3.2.9 Kanalizacja teletechniczna i przyłączenie obiektu do sieci telekomunikacyjnej

Przyłączenie do sieci telekomunikacyjnej odbywać się będzie na podstawie warunków technicznych od gestorów sieci uzyskanych na etapie projektu budowlanego.

Kanalizację techniczną przewiduje się od granicy działki do projektowanych budynków.

Przewiduje się budowę kanalizacji teletechnicznej dwuotworowej, którą należy zakończyć studnią kablową przy granicy działki. Włączenie do sieci zostanie zaprojektowane i wykonane przez operatora telekomunikacyjnego. Kable przyłączeniowe operatorów telekomunikacyjnych oraz dostawców telewizji kablowych zostaną doprowadzone do głównych punktów dystrybucyjnych poszczególnych budynków zlokalizowanych w pomieszczeniu technicznym.

3.2.10 Komunikacja

Dostęp do terenu poprzez wjazd z drogi publicznej za pomocą zjazdu z ulicy Polnej (działki nr 254 i 287/1). Lokalizacja, geometria, oznakowanie oraz parametry techniczne należy uzgodnić z zarządcą drogi na etapie projektu budowlanego. Ruch pojazdów będzie odbywał się dwukierunkowo. W bieżącej eksploatacji na parkingach będzie się odbywał ruch pojazdów osobowych o masie całkowitej do 3,5 t, przewiduje się sporadyczny ruch pojazdów ciężarowych. Przyjęto kategorię ruchu KR1.

4.0 ANALIZA ZACIENIANIA I PRZESŁANIANIA

W celu sprawdzenia, czy projektowane budynki oraz plac zabaw spełniają wymagania zawarte w rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, w zakresie nasłonecznienia, zacielenia i przesłaniania przeprowadzono analizę. Częściami analizy są załączone rysunki.

Naturalne oświetlenie pomieszczeń – paragraf 13

- zachowano odpowiednie odległości pomiędzy projektowanymi budynkami ze względu na przesłanianie – odległość między budynkami 36,6 m, projektowane budynki nie przesłaniają budynków na sąsiadujących działkach (brak zabudowy).

- Budynek nr 2 projektowany jest w odległości 4,24 m od granicy działki nr 287/3 co przy jego wysokości może mieć wpływ na sposób kształtowania potencjalnej zabudowy na tej działce

(zasięg obszaru oddziaływania projektowanego budynku nr 2 obejmuje działkę nr 287/3)

Place zabaw i miejsca rekreacyjne – paragraf 40 rozdział 8

- zapewniono nasłonecznienie placu zabaw dla dzieci wynoszące co najmniej 4 godziny w dniach równonocy w godzinach 10:00 – 16:00

Projektowany plac zabaw zlokalizowano w odległościach:

- od okien pomieszczeń w budynku nr 1 – 10 m
- od okien pomieszczeń w budynku nr 2 – 11,6 m
- od stanowisk postojowych – min 10 m
- od granicy działki 286/3 – 3,5 m
- od miejsc gromadzenia odpadów stałych – 34 m

Odpowiednie oświetlenie dzienne – paragraf 57

- w projektowanych pomieszczeniach zapewniono oświetlenie dzienne, dostosowane do ich przeznaczenia, kształtu i wielkości

Minimalny czas nasłonecznienia pomieszczeń – paragraf 60

- zapewniono odpowiednie nasłonecznienie w pokojach mieszkalnych w stopniu wymaganym w w/w przepisach
- budynek nr 2 projektowany jest w odległości 4,24 m od granicy działki nr 287/3. Projektowana lokalizacja może mieć wpływ na sposób kształtowania potencjalnej zabudowy na tej działce
(zasięg obszaru oddziaływania projektowanego budynku nr 2 obejmuje działkę nr 287/3)

5.0 OBSZAR ODDZIAŁYWANIA INWESTYCJI

Obszar oddziaływania inwestycji przeanalizowano po kątem oddziaływania obiektów kubaturowych oraz pod kątem uwarunkowań formalno – prawnych.

Obszar oddziaływania określono w oparciu o:

1. par. 12 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie
Wniosek – budynki zlokalizowane w odległości większej niż 4 m ścianami z oknami i drzwiami od granic działki
2. Par. 13 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie
Budynek nr 2 projektowany jest w odległości 4,24 m od granicy działki nr 287/3 co przy jego wysokości może mieć wpływ na sposób kształtowania potencjalnej zabudowy na tej działce.
Wniosek - zasięg obszaru oddziaływania projektowanego budynku nr 2 obejmuje działkę nr 287/3
3. Par. 19 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie
Projektowane stanowiska postojowe zlokalizowane w odległości min 8 i 10 m od budynków oraz min 6 m od granicy działki nr 288
Wniosek – brak ograniczeń w zagospodarowaniu działek sąsiednich
4. Par. 23 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie
Zachowano wymagane przepisami odległości miejsc do gromadzenia odpadów stałych od granic działki oraz od okien i drzwi do budynków
Wniosek – brak ograniczeń w zagospodarowaniu działek sąsiednich

5. Par. 40 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie Zachowano wymagane przepisami odległości placu zabaw od miejsc gromadzenia odpadów stałych, stanowisk postojowych oraz od okien pomieszczeń w budynkach
Wniosek – brak ograniczeń w zagospodarowaniu działek sąsiednich
6. Par.60 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie
Zapewniono wymagany przepisami minimalny czas nasłonecznienia pomieszczeń w projektowanych budynkach.
Budynek nr 2 projektowany jest w odległości 4,24 m od granicy działki nr 287/3. Projektowana lokalizacja może mieć wpływ na sposób kształtowania potencjalnej zabudowy na tej działce.
Wniosek - zasięg obszaru oddziaływania projektowanego budynku nr 2 obejmuje działkę nr 287/3
7. Par.271 i 272 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie
Zachowano wymagane przepisami odległości projektowanych budynków od granic działki – są większe od 4 m
Wniosek – brak ograniczeń w zagospodarowaniu działek sąsiednich

WNIOSEK – zasięg obszaru oddziaływania projektowanych budynków obejmuje działkę nr 287/3

6.0 DOSTĘPNOŚĆ DLA OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH

Projektowana zabudowa mieszkaniowa jest dostosowana dla osób niepełnosprawnych. Wejścia do budynków są dostępne z poziomu terenu. Przed wejściem do każdego budynku zaprojektowano stanowiska postojowe dostosowane do potrzeb osób niepełnosprawnych.

W budynkach przewidziano możliwość dostępu do każdej kondygnacji poprzez wprowadzenie dźwigu osobowego.

Mieszkanie na parterze oznaczone symbolem A1.9 dostosowano do potrzeb osoby niepełnosprawnej. W tym samym pionie na każdej kondygnacji można dostosować mieszkanie.

Mieszkanie ma zaprojektowaną łazienkę o gabarytach umożliwiających poruszanie się osoby na wózku inwalidzkim. Otwory drzwiowe mają światło przejścia 90 cm.

7.0 ZAGADNIENIA OCHRONY PRZECIWPOŻAROWEJ

7.1 Projektowane budynki zaliczone zostały do niskich na podstawie par. 8 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

7.2 Ze względu na funkcję i przeznaczenie strefy pożarowe zalicza się do następujących zagrożeń pożarowych:

- w części mieszkalnej wielorodzinnej wraz z komórkami lokatorskimi do ZL IV kategorii zagrożenia ludzi

- pomieszczenia techniczne – do PM

7.3 Klasa odporności pożarowej strefy kategorii ZL IV na podstawie warunków technicznych, wymagana dla części nadziemnej „D” NRO, dla części podziemnej – pomieszczenie techniczne i piwnica – „C” NRO

7.4 Budynki jako niskie nie wymagają obsługi z drogi pożarowej.

7.5 Zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru.

Zabezpieczenie przeciwpożarowe zapewnione będzie do czasu wybudowania hydrantów zewnętrznych z zapasu wody w przeciwpożarowym zbiorniku wodnym .