

OPIS

DO PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI

Dane adresowe:

Obiekt	Przebudowa budynku wraz ze zmianą sposobu użytkowania pomieszczeń internatu na lokale socjalne wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastruktura towarzyszącą
Adres budowy	Garwolin, ul. Stacyjna
Nr ewid. działki	1290/52 i 1290/54
Inwestor	Gmina Miasto Garwolin
Siedziba	ul. Staszica 15, 08-400 Garwolin

1. PODSTAWA OPRACOWANIA:

1.	Zlecenie Inwestora na opracowanie projektu budowlanego na przebudowę wraz ze zmianą sposobu użytkowania budynku internatu w Garwolinie przy ul. Stacyjnej na dz. nr ewid. gruntu 1290/52 i 1290/54
2.	Wizja lokalna, inwentaryzacja budowlana oraz koncepcja architektoniczno – budowlana stanowiąca wytyczne projektowe w zakresie programu użytkowego.
3.	Aktualna mapa sytuacyjno – wysokościowa do celów projektowych w skali 1:500
4.	Decyzja o ustaleniu warunków zabudowy znak: TIP.7331-1-24/10 z dnia 27.05.2011
5.	Projekt budowlany przebudowy wraz ze zmianą sposobu użytkowania pomieszczeń internatu na lokale socjalne autorstwa BM art Projekt Kielce.
7.	Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane – (Dz.U. z 2003r. Nr 207, poz. 2016. z późniejszymi zmianami) i przepisami wykonawczymi do tej ustawy.
8.	Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie - Dz.U. Nr 75 poz. 690 z dnia 15 czerwca 2002r.
9.	Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 03 lipca 2003r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego - Dz.U. z 2003 r., Nr 120, poz. 1133.
10.	Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. Nr 109, poz. 719
11.	Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. Nr 124, poz. 1030
10.	Obowiązujące Polskie Normy i powszechnie uznana literatura fachowa.
12.	Uzgodnienia międzybranżowe.

2. PRZEDMIOT INWESTYCJI:

Przedmiotem inwestycji jest:

- przebudowa wraz ze zmianą sposobu użytkowania budynku internatu na lokale socjalne wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą towarzyszącą

3. ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

Przedmiotowy teren inwestycji jest w kształcie wieloboku, ze spadkiem terenu w kierunku południowym. Teren inwestycji jest zabudowany kompleksem połączonych ze sobą części internatu (oznaczony jako 1 na rysunku Z-1), będący przedmiotem przebudowy wraz ze zmianą sposobu użytkowania na mieszkania socjalne, łącznika (oznaczony jako nr 3 na rysunku Z-1), oraz części oznaczonej nr 3 na rys. Z-1-nie będącej własnością miasta Garwolin. Projektowana przebudowa budynku podyktowana jest koniecznością zapewnienia przez Gminę niezbędnej ilości mieszkań socjalnych na terenie miasta. Nieruchomość, na której wyznaczona jest do realizacji inwestycja daje możliwość zagospodarowania najbliższego otoczenia budynku w sposób zapewniający odpowiednie warunki dla zabudowy mieszkalnej. Teren, na którym zlokalizowany jest obiekt internatu jest częściowo ogrodzony, otoczony zielenią wysoką (drzewa i krzewy). W chwili obecnej wjazd na posesję od strony ul. II Armii W.P, dojazd utwardzony – trylinka, płyty chodnikowe. Przez działkę od strony południowej przebiega nieczynny kanał ciepłowniczy, który w żaden sposób nie wpłynie negatywnie na projektowaną przebudowę budynku. Od strony północnej działka graniczy z drogą o nawierzchni asfaltowej nr ewid. gruntu 3087/2, od zachodu z działką zabudowaną, nr ewid. gruntu 1290/27 od wschodu z działką zabudowaną nr ewid. gruntu 1290/53, natomiast od południa teren inwestycji graniczy z działką 1290/65.

Stan infrastruktury technicznej przedstawia się następująco:

- ☐ istniejąca sieć wodociągowa
- ☐ istniejąca sieć kanalizacji sanitarnej
- ☐ istniejąca sieć elektroenergetyczna
- ☐ istniejąca sieć gazowa
- ☐ istniejąca sieć kanalizacji deszczowej
- ☐ obsługa komunikacyjna z drogi lokalnej nr ewid. 3087/2

4. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE DZIAŁKI:

4.1. Na przedmiotowym terenie inwestycji projektuje się przebudowę wraz ze zmianą sposobu użytkowania budynku internatu w Garwolinie przy ul. Stacyjnej. Bryła rozbudowy zwarta w kształcie prostopadłościennym o czterech kondygnacjach nadziemnych, podpiwniczona. Budynek ze stropodachem wentylowanym o spadku 5 % w kierunku zachodnim- pokryciem papa na lepiku. Przebudowa budynku polegać będzie na zmianie układu i funkcji istniejących pomieszczeń mieszkalnych internatu na mieszkania socjalne z niezbędnymi robotami konstrukcyjnymi w postaci wyburzeń, zamurowań itp. Wejścia do budynku wielorodzinnego znajdują się od strony zachodniej w postaci zadaszanej zewnętrznej klatki schodowej, wiatrołapu i wejścia połączonych z nowoprojektowanymi klatkami schodowymi prowadzącymi do mieszkań na parterze i na wyższych kondygnacjach. W obrębie wejścia zamontowana jest platforma schodowa dla osób niepełnosprawnych. Z poziomu parteru jest zapewniony również dostęp do piwnicy budynku. Przed budynkiem od strony elewacji frontowej (zachodnia część) zaprojektowano parking dla

mieszkańców na 5 samochodów osobowych i jedno miejsce postojowe dla osób niepełnosprawnych (ze względu na małą powierzchnię działki).

4.2 Obsługa komunikacyjna z drogi lokalnej nr ewid. 3087/2 nowo projektowanym wjazdem. W projekcie zagospodarowania działki istniejący budynek usytuowany jest w odległościach:

- od północnej części granicy terenu inwestycji : 14,35 m -narożnik L, 16,49 m –narożnik K
- od południowej granicy terenu inwestycji : 17,40 m -narożnik H i 4,58 m – narożnik J
- od zachodniej granicy : 10.09 m – odległość od elewacji frontowej w obrębie wejścia
- od wschodniej granicy :9.40 m –narożnik G

Zaopatrzenie w media odbędzie się na podstawie istniejących umów zawartych z dysponentami poszczególnych mediów.

4.3. Zaopatrzenie w energię elektryczną :wg warunków określonych dla budynku internatu

4.4. Zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej jak dotychczasowy budynek internatu

4.5. Odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej jak dotychczasowy budynek internatu

4.6. Odprowadzenie wód deszczowych za pomocą drenażu do kanalizacji deszczowej

4.7 Ogrzewanie -z istniejącej sieci gazowej wg warunków od dysponenta sieci

4.7 Komunikacja wewnątrz działki odbywać się będzie poprzez nowo projektowany zjazd w części północnej, od strony Ul. Stacyjnej zjazd na działkę z drogi lokalnej nr ewid. gruntu 3087/2 (spełniający wymogi zawarte w rozdz. 13 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie /Dz. U. Nr 43, poz. 430/) i istniejącą nawierzchnię utwardzoną.

4.8. Ziemia uzyskana z wykopów pod fundamenty, będzie wykorzystana do zasypek pod podłoża. Pozostałe niewielkie ilości ziemi rozplantowane będą na działce Inwestora. Nie zakłóci to naturalnego spływu wód.

4.9. Gromadzenie odpadów stałych, w zadaszonym pojemniku usytuowanym w pobliżu układu komunikacyjnego, z zapewnieniem wywozu na wysypisko śmieci.

5. BILANS TERENU:

Powierzchnia zabudowy budynku przebudowywanego	316,16
Powierzchnia schodów tarasów zewn.	14,20
Powierzchnia dróg wewnętrznych, chodników	ca 841,9
Powierzchnia zieleni	ca 740,39
Teren w liniach rozgraniczających [m ²]:	ca 1902,75

6. CHARAKTERYSTYCZNE PARAMETRY BUDYNKU I TERENU INWESTYCJI

- Gabaryty poziome pozostają bez zmian
- Wysokość budynku do okapu – 14,0 m – warunek spełniony,

- Bryła budynku zwarta w kształcie prostopadłościanu, o czterech kondygnacjach nadziemnych,
- Dach budynku jednospadowy, stropodach wentylowany 5°
- Powierzchnia biologicznie czynna wynosi 39%
- Wskaźnik zabudowy dla całego terenu wynosi 33%
- Istniejąca linia zabudowy – pozostaje bez zmian

7. OPINIA GEOTECHNICZNA

Przyjęto założenia : grunty w strefie posadowienia nośne, jednorodne reprezentowane przez gliny piaszczyste o konsystencji zwięzłej. Poziom wód gruntowych poniżej posadowienia fundamentów.

8. UWAGI KOŃCOWE

Projektowana inwestycja nie stanowi uciążliwości dla środowiska.

Teren inwestycji nie jest terenem szkód górniczych. Realizacja przedmiotowego zamierzenia inwestycyjnego nie będzie powodować ograniczenia do drogi publicznej właścicielom działek sąsiednich, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej, gazu oraz dostępu do światła dziennego dla pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi. Przedmiotowa inwestycja nie będzie powodować uciążliwości wywołanej przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie oraz powodować zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby.

Wszystkie roboty budowlano – instalacyjne należy wykonać zgodnie z projektami branżowymi pod kierownictwem osoby uprawnionej zawodowo.

Projektował:

mgr inż. arch. Włodzimierz Cichoń
upr. bud. SW – 200/82
specjalność architektoniczna

Opracował:

mgr inż. arch Joanna Dziedzic

Sprawdził:

mgr inż. arch. Joanna Pomarańska
upr. bud. SW – 40/2008
specjalność architektoniczna

Kielce, czerwiec 2011r.