



OPIS TECHNICZNY

DO PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI DO PROJEKTU ZMIANY SPOSOBU UŻYTKOWANIA ORAZ PRZEBUDOWY BUDYNKU

1. Część formalno – prawna.

Dane ewidencyjne :

INWESTYCJA:

Zmiana sposobu użytkowania budynku handlowo-usługowego na budynek żłobka gminnego wraz z jego remontem i przebudową.

ADRES INWESTYCJI:

Łubowo, dz. nr 203, ark. mapy 1, gm. Łubowo.

INWESTOR:

Gmina Łubowo z siedzibą Łubowo 1, 62-260 Łubowo.

1.1. Podstawa opracowania:

- Szczegółowe wytyczne Inwestora, uzgodnienia, spotkania robocze, uzgodnienia międzybranżowe,
- Decyzja nr 08/18-cp o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego z dnia 17.01.2019r.,
- Wizja lokalna na terenie,
- Inwentaryzacja wraz oceną stanu technicznego,
- Aktualna mapa do celów projektowych 1:500,
- Przepisy prawa budowlanego i pokrewne, rozporządzenia wykonawcze, normy budowlane i branżowe oraz dane z literatury fachowej,
- Uzgodnienie miejsc parkingowych na dz. nr 204 w Łubowie.

1.2. Uzgodnienia projektu

- W zakresie ochrony przeciwpożarowej z Rzecznikiem ds. ppoż.
- W zakresie spraw higieniczno-sanitarnych z Rzecznikiem ds. hig.-sanit.

1.3. Przedmiot Inwestycji

Opracowanie obejmuje zagospodarowanie działki nr 203 ark.1, położonej w miejscowości Łubowo, gm. Łubowo. Omawiana działka jest zabudowana przedmiotowym budynkiem przeznaczonym do zmiany sposobu użytkowania i przebudowy oraz dwoma budynkami gospodarczymi i budynkiem



śmietnika przeznaczonymi do wyburzenia. Rozbiórka budynków gospodarczych, śmietnika oraz wycinka dwóch wysokich drzew pozwoli zaadaptować południową część działki na ogrodzony plac zabaw dla dzieci oraz dostęp dla dostaw cateringu dla projektowanego żłobka. Projektuje się likwidację istniejących zbiorników oraz przełożenie przyłącza energetycznego.

2. ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI

Przedmiotowa działka jest ogrodzona oraz zabudowana. Poza przedmiotowym budynkiem na działce zlokalizowane są także budynki przeznaczone do wyburzenia: dwa budynki gospodarcze: blaszany i murowany oraz śmietnik betonowy. Sąsiedztwo przedmiotowej działki stanowią budynki jednorodzinne parterowe z poddaszami użytkowymi, z dachami dwuspadowymi.

2.1. Bilans terenu

Powierzchnia działki nr 203 ark. 1: **1 600,00 m²**

Powierzchnia zabudowy - stan istniejący: **381,79 m²**

- przedmiotowy budynek handlowy: 307,45 m²
- budynek gospodarczy nr 2 przeznaczony do wyburzenia: 27,32 m²
- budynek śmietnika nr 3 przeznaczony do wyburzenia: 30,51 m²
- budynek gospodarczy nr 4 przeznaczony do wyburzenia: 16,51 m²

Powierzchnia zabudowy – po ociepleniu przedmiotowego budynku oraz po planowanych wyburzeniach: **314,52 m²**

Powierzchnia utwardzona: 459,70 m²

- istniejąca: 195,00 m²
- projektowana kostka brukowa: **123,0 0m²**
- projektowana nawierzchnia piaskowa placu zabaw: **141,70m²**

Powierzchnia zielona: **825,78 m²**

Procent zabudowy: **19,65%**

Procent powierzchni biologicznie czynnej: **51,61%**

3. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE DZIAŁKI

▪ układ komunikacyjny

Dostęp do drogi publicznej oznaczonej na mapie dz. nr 219, na dotychczasowych zasadach.

Dodatkowy wjazd na działkę oraz dojście piesze projektuje się od strony wschodniej z dostępem do projektowanego wejścia w elewacji tylnej – z możliwością wjazdu samochodu dostaw cateringowych.

Na terenie działki projektuje się jedno miejsce postojowe we frontowej części działki przeznaczone dla osób niepełnosprawnych.

Dwa miejsca parkingowe dla samochodów zlokalizowane zostały na dz. nr 204 – drodze wewnętrznej, zgodnie z uzgodnieniem Urzędem Gminy.

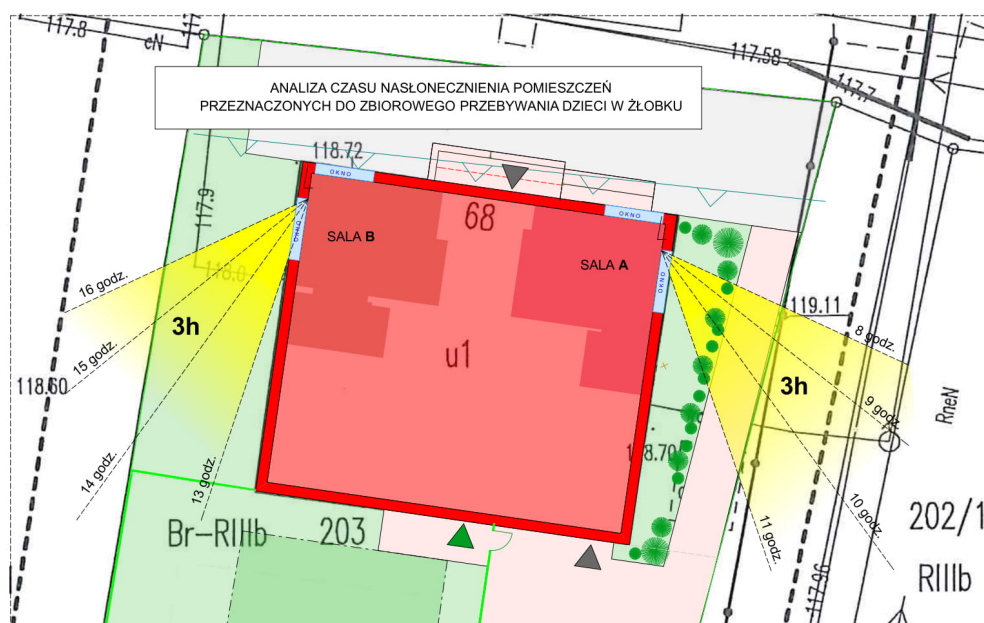
Frontowy podest wejściowy projektuje się wykonać wg obecnych wymagań, poszerzając jego wymiar oraz dodając pochylnię wraz z montażem dwustronnych balustrad.

Nowe utwardzenia projektuje się z kostki brukowej w kolorze szarym - zgodnie z planem zagospodarowania działki.

▪ nasłonecznienie i oświetlenie budynku

Pomieszczenia przeznaczone do zbiorowego przebywania dzieci w żłobku mają zapewniony czas nasłonecznienia wynoszący co najmniej 3 godziny w dniach równonocy w godz. 8.00 – 16.00.

Budynek jest budynkiem wolnostojącym, jego lokalizacja i usytuowanie powoduje, że nie jest przesłaniany przez inne budynki.



▪ ukształtowanie terenu i zieleni

Teren działki z lekkim spadkiem w kierunku północnym. Dwa istniejące wysokie drzewa przeznaczono do wycinki (wycinkę realizuje gmina Łubowo). Trawniki we wschodniej części działki projektuje się wzbogacić o zieleni ozdobną niską gatunkami roślin o jadalnych owocach oraz kwiaty charakterystyczne dla danych pór roku, jak np.: fiołki, niezapominajki, stokrotki, krokusy, astry. W granicach nowego płotu otoczyć plac zabaw żywopłotem: Pęcherznicą w odmianach o liściach barwy: jasnożółtej 'Luteus' oraz zielonej. Uwaga! Należy wybrać odmiany roślin bezpiecznych dla dzieci.

▪ plac zabaw

Plac zabaw usytuowany w południowej części działki, spełniając warunek nasłonecznienia przez przynajmniej 4 godziny dziennie. Plac zabaw zlokalizowany jest w odległościach przynajmniej 10,0m od miejsca gromadzenia odpadów stałych, od linii rozgraniczającej ulicę oraz od okien przeznaczonych na pobyt stały. Projektuje się pełne ogrodzenie placu – jako bezpieczne połączenie z wejściem od strony tylnej budynku.

Plac o wymiarze poziomym 13,92 m x 10,69 m, należy wykonać w nawierzchni amortyzującej upadki (zgodnie z normą PN-EN 1177): piasek o wielkości ziarna 0,2 – 2,0 mm o grubości warstwy min. 200 mm. Przestrzeń placu należy wyposażyć w urządzenia firmy „Educarium”:

a – Zjeżdżalnia dziecięca J3902

<http://educarium-placezabaw.com.pl/index.php/place-zabaw/place-zabaw-podstawowe-urządzenie/zjezdzalnie-proludic/item/920-zjezdzalnia-dziecieca-j3902.html>

b – Huśtawka wahadłowa J480

<http://educarium-placezabaw.com.pl/index.php/place-zabaw/place-zabaw-podstawowe-urządzenie/hustawka-wahadlowe-proludic/item/912-hustawka-wahadowa-j480.html>

c – Piaskownica sześciokątna J105

<http://educarium-placezabaw.com.pl/index.php/place-zabaw/zabawy-z-piaskiem-i-wod/piaskownice/item/1133-piaskownica-sześciokątna-j105.html>

d – Bujak samochodzik J834

<http://educarium-placezabaw.com.pl/index.php/place-zabaw/place-zabaw-podstawowe-urządzenie/bujaki-proludic/item/998-bujak-samochodzik-j834.html>

e – Bujak konik J857

<http://educarium-placezabaw.com.pl/index.php/place-zabaw/place-zabaw-podstawowe-urządzenie/bujaki-proludic/item/1728-bujak-konik-j857.html>

• uzbrojenie techniczne związane z budynkiem

Kanalizacja: należy zlikwidować istniejące dwa zbiorniki bezodpływowe, zlokalizowane we wschodniej części działki. Projektuje się podłączenie do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z załączonym projektem kanalizacji sanitarnej.

Ogrzewanie: centralne ogrzewanie przy użyciu kotła gazowego 36kW, zgodnie z załączonym projektem gazowym.

Odprowadzenie wód opadowych: powierzchniowo na teren działki

Zaopatrzenie w wodę: z istniejącej sieci wodociągu gminnego na dotychczasowych warunkach.

Zaopatrzenie w energię elektryczną: należy zdemonstrować napowietrzną linię energetyczną oraz zastąpić ją przyłączem podziemnym (zgodnie z odrębnym opracowaniem).

• ogrodzenie

Istniejące ogrodzenie z siatki zlokalizowane poza obrysem granicy budowlanej, należy zlikwidować. Projektuje się ogrodzenie placu zabaw płotem ze stalowych paneli ogrodzeniowych w kolorze szarym o wysokość ok 1,5m – lokalizacja płotu zgodnie z załącznikiem graficznym rys. A-1 projektem zagospodarowania działki.

• miejsce gromadzenia odpadów stałych

Odpady stałe należy gromadzić w zamykanych kubłach sukcesywnie wywożonych zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami. Śluza śmietnikowa wykonana z paneli ogrodzeniowych z furtką. Śmietnik zlokalizowany jest w południowo-wschodniej części działki w odległości 10,0 m od okien budynku przeznaczonych na stały pobyt ludzi oraz 10,0 m od placu zabaw. Dokładna lokalizacja śmietnika zgodna z załącznikiem graficznym rys. A-1 projektem zagospodarowania działki.

• informacja o obszarze oddziaływania projektu

Projektowany budynek został zaprojektowany zgodnie z wymogami § 12 ust. 1 warunków technicznych, co nie powoduje, ze względu na odległości budynku od granic, ograniczenia w zagospodarowaniu działek sąsiednich, a w ślad za tym objęcia sąsiednich działek budowlanych obszarem oddziaływania w rozumieniu art. 3 pkt 20 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. prawo Budowlane.

Projektowany budynek zaprojektowano w odległościach:

- min. 5,90m od północnej granicy działki,
- min. 4,45m od wschodniej granicy działki,
- min. 5,93m od zachodniej granicy działki,

Projektowane miejsca gromadzenia odpadów stałych, miejsce postojowe oraz plac zabaw zostały usytuowane zgodnie z wymogami § 18-23 warunków technicznych, odnośnie terenów sąsiednich, co nie powoduje, ze względu na odległości tych miejsc od granic oraz okien i drzwi pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, ograniczenia w zagospodarowaniu działek sąsiednich.

Miejsce postojowe zostało usytuowane w odległościach:

- min. 3,00m od granicy z działką nr 207/1,
- 0,30m od okien przedmiotowego budynku.

Projektowane miejsce parkingowe przeznaczone jest dla osób niepełnosprawnych. Miejsce takie należy odpowiednio oznakować.

Miejsca gromadzenia odpadów stałych zostały usytuowane w odległościach:

- 11,00m od granicy z działką nr 204,
- min. 10,00m od okien przedmiotowego budynku, przeznaczonych na pobyt stały.

Plac zabaw został usytuowany w odległościach:

- min. 10,00m od okien sąsiedniego budynku, zlokalizowanego na dz. nr 204, przeznaczonych na pobyt stały.
- 10,00m od projektowanego śmietnika

Projektowany budynek nie ogranicza naturalnego oświetlenia pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi w budynkach na działkach sąsiednich zgodnie z § 13 warunków technicznych, w związku z czym nie powoduje objęcia tych działek obszarem oddziaływania.

- najbliższa zabudowa na działce sąsiedniej nr 207/1 (budynek jednorodzinny parterowy z poddaszem użytkowym) znajduje się w odległości od projektowanego budynku ok. 16,84 m – jest to odległość większa od wysokości budynku projektowanego (teoretycznie przesłaniającego)
- najbliższa zabudowa na działce sąsiedniej nr 204 (budynek jednorodzinny parterowy z poddaszem użytkowym) znajduje się w odległości od projektowanego budynku ok. 24,41 m – jest to odległość większa od wysokości budynku projektowanego (teoretycznie przesłaniającego)

Obszar oddziaływania budynku zamyka się w granicach własnej działki.

Budynek nie spowoduje zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników terenów sąsiednich



• e k o l o g i a

Budynek zaprojektowany jest zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska oraz zasadami wiedzy technicznej. Zaprojektowano:

- oszczędne korzystanie z terenu – pozostawiając 51,61% biologicznie czynnego terenu
- poziom hałasu nie przekracza dopuszczalnych hałasów w środowisku
- Odpady stałe należy gromadzić w zamykanych kubłach przeznaczonych do segregacji śmieci.

Inwestor obowiązany jest uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac (w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych). Przy prowadzeniu prac budowlanych dopuszcza się wykorzystywanie i przekształcanie elementów przyrodniczych tylko w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z przedmiotową inwestycją. Zastosowane materiały muszą posiadać odpowiednie certyfikaty, znaki bezpieczeństwa „B”, atesty higieniczne, oceny higieniczne i aprobaty techniczne zgodne z Polskimi Normami oraz prawem budowlanym. Realizowana inwestycja w sposób przewidziany w projekcie nie pogorszy stanu środowiska.

Opracował:

