

## **OPIS TECHNICZNY**

### **PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

Obiekt : BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO NR15 Z  
PRZYNALEŻNĄ INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ

Adres : Ul. Lotnicza 15 dz. nr 98/1 obr. 85, Grudziądz

Inwestor : *MIEJSKIE PRZEDSIĘBIORSTWO*  
*GOSPODARKI NIERUCHOMOŚCIAMI Sp. z o.o.*  
*ul. Mickiewicza 23 , 86-300 Grudziądz*

#### **1 PODSTAWA OPRACOWANIA.**

- Umowa z inwestorem i wytyczne do projektowania określone przez MPGN
- Ustawa z dnia 07 lipca 1994r. Prawo Budowlane (Dz.U. z 2010r. Nr243, oz.1623 ze zm.)
- Rozp.Min. Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych ,  
jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie
- Rozp. Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Wodnej z dnia 25 kwietnia 2012r.  
w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego
- Decyzja NR 10/2015 o warunkach zabudowy z dnia 10 Kwietnia 2015r.
- Opinia architektoniczna do projektu koncepcyjnego wydana przez Urząd Miejski w  
Grudziądzu, Wydział Budownictwa i Planowania przestrzennego
- Dokumentacja geotechniczna – opinia geotechniczna wraz z dokumentacją badań  
podłoża gruntowego

#### **2 LOKALIZACJA I OBSZAR ODDZIAŁYWANIA**

Omawiany obiekt zlokalizowany jest na działce nr 98/1 przy ul. Lotniczej w Grudziądzu.

Właścicielem działki jest inwestor.

##### Analiza obszaru oddziaływania:

Budynek zlokalizowano zgodnie z ustaleniami zawartymi w decyzji o warunkach zabudowy oraz zgodnie z minimalnymi odległościami usytuowania budynku względem granic działek sąsiednich szczegółowo określonymi w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dnia 12 kwietnia 2002r.

(Dz.U.nr 75, poz. 690 z późniejszymi zmianami) tj. zgodnie z art. 12 w/w rozporządzenia.

Odległość projektowanej zabudowy od działki sąsiada – dz. nr 24/38 = 9,38m

Odległość projektowanej zabudowy od działki sąsiada – dz. nr 22/4 = 7,61m

Odległość projektowanej zabudowy od działki sąsiada – dz. nr 23/4 = 6,62m

Odległość projektowanej zabudowy od krawędzi jezdni drogi krajowej (ul.Lotniczej) >10m.

(zgodnie z załącznikiem graficznym do decyzji nr 10/2015 o warunkach zabudowy)

Wysokość i gabaryt projektowanej zabudowy w odniesieniu do lokalizacji nie stwarza potencjalnych możliwości zacieniania działek przyległych.

Minimalne odległości usytuowania projektowanej zabudowy od działek sąsiednich wg obowiązujących przepisów zostały spełnione.

**Obszar oddziaływania inwestycji mieści się na działce inwestora.**

### **3 PRZEDMIOT OPRACOWANIA.**

Przedmiotem opracowania jest budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr 15 przy ul. Lotniczej w Grudziądzu z niezbędną infrastrukturą techniczną. Zaprojektowano budynek mieszkalny o 2 kondygnacjach nadziemnych z częściowym podpiwniczeniem (kanał techniczny).

### **4 ZAGOSPODAROWANIE TERENU.**

Na działce znajduje się budynek istniejący . Teren płaski nieutwardzony.

Przy opracowywaniu dokumentacji autor kierował się założeniami decyzji o warunkach zabudowy która określa parametry architektoniczne planowanej zabudowy oraz funkcje i wskaźniki urbanistyczne terenów.

W miejscowym decyzji określono wymagane powierzchnie i wskaźniki pokazane w tabeli pkt 6 – ZESTAWIENIE POWIERZCHNI DZIAŁKI.

Maksymalna wysokość zabudowy określona została na 3 kondygnacje nadziemne , nie więcej niż 10,00m – w przypadku projektowanego budynku mieszkalnego wielorodzinnego wys. budynku do attyki wynosi w najwyższym punkcie 6,30m.

Miejsca parkingowe zapewniono na terenie działki inwestora.

Geometria dachu określona w decyzji o warunkach zabudowy to dachy płaskie, – zaprojektowano dachy płaskie kryte papą.

Zachowano odległości zabudowy od granic działki i zgodnie z maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi w decyzji zgodnie z częścią graficzną.

W celu ułatwienia komunikacji i dostępu do budynku zaprojektowano dojścia do budynku zgodnie z częścią graficzną opracowania, dostosowane do potrzeb osób niepełnosprawnych.

Przewidziano również lokalizację placu zabaw z miejscami rekreacji oraz placu gospodarczego przeznaczonego na gromadzenie odpadów – zgodnie z częścią graficzną.

### **5 INFRASTRUKTURA TECHNICZNA.**

**Woda** – podłączenie do sieci miejskiej na warunkach wydanych przez Miejskie Wodociągi i Oczyszczalnia sp. z o.o. EOT/5830/2014 z dnia 28.10.2014r.

**Kanalizacja sanitarna** – podłączenie do sieci miejskiej na warunkach wydanych przez Miejskie Wodociągi i Oczyszczalnia sp. z o.o. EOT/5830/2014 z dnia 28.10.2014r.

**Odprowadzenie wody** – projektowana wewnętrzna sieć kanalizacji deszczowej, odprowadzenie do istniejącej sieci miejskiej

**Energia elektryczna** – podłączenie do sieci elektroenergetycznej na warunkach wydanych przez Energa Operator S.A. Nr P/14/046402 z dnia 31.10.2014r.

**Ciepło użytkowe** – podłączenie do miejskiej sieci ciepłowniczej na w porozumieniu i na warunkach Opec System Sp. z o.o. Nr WS/S-6585/14/W-1424/14

**Gospodarka odpadami** – składowanie odpadów stałych w zamkniętych pojemnikach i odbiór zgodnie z umową z podmiotem odpowiedzialnym za odbiór odpadów komunalnych

Plac gospodarczy, utwardzony, do ustawiania kontenerów z zamykanymi otworami wrzutowymi o pow. 40m<sup>2</sup>, wg lokalizacji zgodnej z częścią graficzną opracowania – projekt zagospodarowania terenu. Lokalizacja placu zgodna z wymaganymi odległościami od okien i drzwi budynków, placu zabaw i sąsiednich działek.

**Dostępność komunikacyjna** – działka posiada dostęp do drogi publicznej (ZDM-IE.6730.3.11.2015 Z DNIA 12.03.2015), układ dróg wewnętrznych i bilans miejsc parkingowych zgodnie projektem drogowym i projektem zagospodarowania terenu.

## 6 ZESTAWIENIE POWIERZCHNI DZIAŁKI.

POWIERZCHNIA	WIELKOŚĆ	
<i>Powierzchnia terenu</i>	$P_T$	16 210,00 m <sup>2</sup>
<i>Powierzchnia zabudowy projektowana</i>	$P_{ZP}$	806,65 m <sup>2</sup>
<i>Powierzchnia zabudowy istniejąca</i>	$P_{ZI}$	1 614,60 m <sup>2</sup>
<i>Powierzchnia zabudowy istniejąca + projekt.</i>	$P_{ZI+P}$	2 421,25 m <sup>2</sup>
<i>Powierzchnia użytkowa</i>	$P_U$	1 396,02 m <sup>2</sup>
<i>Powierzchnia netto budynku</i>	$P_N$	1 405,18 m <sup>2</sup>
<i>Powierzchnia całkowita budynku</i>	$P_C$	1 844,00 m <sup>2</sup>
<i>Powierzchnia biologicznie czynna</i>	$P_{BC}$	9 314,49 m <sup>2</sup>
<i>Powierzchnia plac gospodarczy</i>	$P_{PG}$	40,40 m <sup>2</sup>
<i>Powierzchnia utwardzona pieszo-jezdna</i>	$P_{UP}$	1 546,40 m <sup>2</sup>
<i>projektowana (w ramach zakresu opracowania)</i>		
<i>Powierzchnia utwardzona piesza projektowana (w ramach zakresu opracowania)</i>	$P_{UPp}$	431,05 m <sup>2</sup>
<i>Powierzchnia parkingów (w ramach zakresu opracowania)</i>	$P_{PAR}$	414,80 m <sup>2</sup>
<i>Powierzchnia utwardzona projektowana</i>	$P_{UPs}$	2432,65m <sup>2</sup>
<i>suma(<math>P_{PG}+P_{UPp}+P_{PAR}+P_{UP}</math>)</i>		
<i>Powierzchnia plac zabaw</i>	$P_{PZ}$	76,50 m <sup>2</sup>
<i>Powierzchnia utwardzona istniejąca</i>	$P_{UI}$	1 500,40 m <sup>2</sup>
<i>Powierzchnia utwardzona istniejąca + projektowana</i>	$P_{UI+P}$	3 933,05 m <sup>2</sup>
<i>Kubatura</i>		4 807,00 m <sup>3</sup>
<i>Charakterystyczne wskaźniki liczbowe dla projektowanego założenia</i>		
	<i>Wymagane</i>	<i>Projektowane</i>
<i>Powierzchnia zabudowy (istn.+ projektowana)</i>	<i>Maks.</i>	14%
	29,00%	
<i>Powierzchnia biologicznie czynna</i>	-	57%

## **7 WPLYW PROJEKTOWANYCH OBIEKTÓW NA ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE ORAZ HIGIENĘ I ZDROWIE UŻYTKOWNIKÓW.**

Zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, omawiana inwestycja nie jest wymieniona w w/w rozporządzeniu. W związku z powyższym dla tej inwestycji nie ma potrzeby opracowania raportu o oddziaływaniu na środowisko. Budynek zaprojektowany z materiałów ekologicznych, zastosowane rozwiązania ogrzewania i odprowadzania nieczystości odpowiadają przepisom obowiązującym normom i przepisom prawnym.

## **8 OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY.**

Działka nie znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej i obserwacji archeologicznej i nie podlega ochronie na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ani decyzji o warunkach zabudowy.

W związku z powyższym:

- nie wymaga się uzgodnienia z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków projektów lokalizacji nowych inwestycji, w szczególności projektu budowlanego przed wydaniem pozwolenia na budowę;
- nie wymaga się ustanowienia nadzoru archeologicznego nad pracami ziemnymi;

W przypadku odkrycia w trakcie prowadzenia robót znalezisk przedmiotów co do których istnieje przypuszczenie, iż są one zabytkami archeologicznymi, należy niezwłocznie zawiadomić Kujawsko – Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

## **9 WARUNKI OCHRONY PRZECIWPOŻAROWEJ.**

Przedmiotowy budynek oraz zagospodarowanie terenu wymaga uzgodnienia projektu pod względem ochrony przeciwpożarowej.

Warunki ochrony przeciwpożarowej zostały szczegółowo określone wg odrębnego opracowania – „Operat przeciwpożarowy” i załączone do dokumentacji projektowej.

( Rozp.Min.Spraw Wewn. i Administracji z dnia 16 czerwca 2003r. w sprawie uzgadniania projektu budowlanego pod względem ochrony przeciwpożarowej)

## **10 SPOSÓB BUDOWY A OCHRONA INTERESÓW OSÓB TRZECICH.**

Projektowana inwestycja nie narusza interesów osób trzecich w rozumieniu przepisów prawa budowlanego.

## **11 ZABEZPIECZENIA PRZED WPLYWAMI EKSPLOATACJI GÓRNICZEJ**

Projekt nie jest przystosowany do posadowienia na terenach szkód górniczych. Zagadnienie to nie dotyczy rozpatrywanej lokalizacji.

## **12 DOSTĘPNOŚĆ DLA OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH.**

Wejścia do budynków zaprojektowano z poziomu terenu otaczającego każdy z budynków, Przewidziano miejsca postojowe dla samochodów osobowych dostosowane dla osób

niepełnosprawnych.

W planie funkcjonalnym założenia przewidziano 2 lokale mieszkalne dostosowane dla osób niepełnosprawnych w kontekście dojść, szerokości drzwi i traktów komunikacyjnych oraz niezbędnego wymaganego wyposażenia tych lokali, lokale te zostały zlokalizowane na parterze.

### **13 ROZWIĄZANIA TECHNICZNO MATERIAŁOWE - NAWIERZCHNIE**

Nawierzchnię projektowanych ciągów pieszo-jezdných przewiduje się z kostki betonowej , przy założeniu ruchu KR 1, o następującej konstrukcji:

- istniejące nawierzchnia z kruszywa do przełożenia na fragmencie od strony budynków istniejących / kostka betonowa gr 8cm
- podsypka piaskowo-cementowa 1:4( 2,5 MPa) - 5 cm
- podbudowa z kruszywa stab. Mech. 0-63mm gr.20cm
- warstwa odsączająca z piasku - 10 cm.
- Grunt rodzimy /nasyp z gruntu o parametrach gruntu G1

Nawierzchnię projektowanych chodników następującej konstrukcji:

- kostka betonowa gr 6cm
- podsypka piaskowo-cementowa 1:4( 2,5 MPa) - 5 cm
- podbudowa z kruszywa stab. mech. 0-63mm gr.10cm
- grunt rodzimy

Opaska betonowa:

- kostka betonowa gr 6cm
- podsypka piaskowo-cementowa 1:4( 2,5 MPa) - 5 cm
- podsypka żwirowa gr.20cm
- grunt rodzimy

Schody zewnętrzne wykonać w technologii brukarskiej.

### **14 NIWELACJA TERENU**

Niwelację terenu przeprowadzić w sposób umożliwiający uzyskanie rzędnych projektowanych. W punktach dowiązania do istniejących dróg, należy zachować istniejące rzędne.

### **15 URZĄDZENIA REKREACYJNE I MAŁA ARCHITEKTURA**

Zaprojektowano plac zabaw i miejsca rekreacyjne dla dzieci najmłodszych o pow. ok.80m<sup>2</sup> z zachowaniem wymaganych odległości ujętych w art.40 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Miejsca rekreacji i plac zabaw dostępne dla osób niepełnosprawnych.

- do okien budynków > 10m
- do miejsca gromadzenia odpadów > 10m
- do miejsc postojowych >10m

**Opracował:**  
**mgr inż. arch. Tomasz Porębny**

**Sprawdził:**  
***mgr inż. arch. Izabela Zwolicka***