

**OPIS DO PROJEKTU BUDOWLANEGO**  
**BUDYNKU WIELORODZINNEGO**  
**CZŁOPA, UL. ZW. WOJSKA POLSKIEGO, DZ. NR 409/9 i 409/10**

**PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

**INWESTOR:**

**Gmina Człopa**  
**ul. Strzelecka 2**  
**78-630 Człopa**

**JEDNOSTKA OPRACOWUJĄCA PROJEKT BUDOWLANY WIELOBRANŻOWY:**  
**WOJTASIK Pracownia Architektoniczna**

**Lech Wojtasik**  
**ul. Bydgoska 153**  
**64-920 Piła**  
**tel. 067 212 86 80**

**1.0. PODSTAWA OPRACOWANIA**

- 1.0 Zlecenie inwestora i umowa
- 1.1 Dane wyjściowe i ustalenia z Inwestorem:
  - koncepcja wykonana zgodnie z umową do 12.2011r.
  - notatka służbowa 01.12.2011r
- 1.2 Decyzja o warunkach zabudowy GN.6730.56.2011 z dn. 29.02.2012r.
- 1.3 Mapa sytuacyjno-wysokościowa w skali 1:500
- 1.4 Wizja lokalna
- 1.5 Obowiązujące przepisy i normy.
- 1.6 Uzgodnienia dostawy mediów z gestorami sieci

**2.0. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA INWESTYCJI**

**2.1. RODZAJ INWESTYCJI**

**2.2. CELE I ZAKRES PROJEKTOWANEJ INWESTYCJI**

Projektowana inwestycja obejmuje powstanie budynku wielorodzinnego – 8 lokali mieszkalnych, wraz z infrastrukturą w obrębie zakresu opracowania wskazanego na części rysunkowej.

Projekt obejmuje I etap inwestycji – budynek w północnej części działki, powierzchnie utwardzone przy budynku, przyłącza.

W dalszych etapach (nie objętych bieżącym wnioskiem pozwolenia na budowę) przewiduje się powstanie drugiego budynku wielorodzinnego, budynku z pomieszczeniami gospodarczymi, przyłącza do tych budynków, dalsze utwardzenia na działce, budowę wjazdu.

Obecnie brak możliwości zaprojektowania wjazdu na teren planowanej inwestycji,

*ponieważ brak połączenia z drogą, w rozumieniu ustawy o drogach publicznych, z 21.03.85r., gdzie:*

*§ 4. 2. droga - budowla wraz z drogowymi obiektami inżynierskimi, urządzeniami oraz instalacjami, stanowiąca całość techniczno-użytkową, przeznaczoną do prowadzenia ruchu drogowego, zlokalizowaną w pasie drogowym.*

*Do czasu realizacji drogi publicznej dojazd do działki będzie się odbywał drogą gruntową.*

### **2.3. LOKALIZACJA**

*Projektowany budynek wielorodzinny wraz z towarzyszącą infrastrukturą usytuowano na działkach 409/9 i 409/10 w Człopie.*

*Obie działki stanowią własność Inwestora.*

*Ściana północno-zachodnia budynku usytuowana na obowiązującej linii zabudowy. Dojście do obiektu od strony północno-zachodniej.*

*Teren płaski, przez działkę przebiega istniejący kolektor ks150, a przy południowo-wschodniej granicy, przy ul. Zw. WP linia kablowa enn.*

*Kolektor i linia kablowa nie stanowią kolizji dla przewidywanego w I etapie założenia inwestycyjnego – objętego wnioskiem.*

### **2.4. POZIOM POSADZKI PARTERU:**

*Poziom posadowienia posadzki parteru projektowanego obiektu:*

**$\pm 0,00 = 80,50m$  npm**

### **2.5. ISTNIEJĄCE ZAGOSPODAROWANIE DZIAŁKI (schemat poniżej)**

#### **2.5.1. Istniejące obiekty**

*Brak istniejących obiektów kubaturowych, w obrębie działki pozostałości fundamentowań, przeznaczone do rozbiórki.*

#### **2.5.2. Istniejący teren**

*Teren płaski, nieogrodzony, nieutwardzony, brak bezpośredniego dojazdu z ul. Zw. WP, przewiduje się dojazd zgodnie z załącznikiem graficznym do decyzji o warunkach zabudowy, drogą wewnętrzną.*

*Realizacja drogi wewnętrznej zgodnie z odrębnym opracowaniem.*

*Tymczasowo możliwość dojazdu droga gruntowa. Docelowo realizacja drogi zgodnie z warunkami technicznymi dla dróg publicznych – jezdnia i chodnik.*

#### **2.5.3. Istniejąca zieleń**

*Istniejącą zieleń stanowią głównie nawierzchnie trawiaste, drzewostan i krzewy oznaczone w decyzji i w cz. graficznej projektu zagospodarowania terenu jako do zachowania.*

#### **2.5.4. Uzbrojenie terenu**

*Działka przeznaczona pod inwestycję nie jest uzbrojona w media wymagane dla charakteru inwestycji. Media doprowadzone będą do budynku zgodnie z warunkami*

wydanymi przez gestorów sieci.

Istniejący na działce kolektor tłoczny i linia kablowa enn nie stanowią kolizji dla inwestycji.

## **2.6. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE DZIAŁKI**

### **2.6.1. Nawierzchnie utwardzone:**

Przewiduje powstanie nawierzchni utwardzonych:

- powierzchnia pieszo-jezdna z kostki polbrukowej
- powierzchnie piesze ( chodnikowe) z kostki polbrukowej
- powierzchnia przeznaczona pod postój pojazdów z płyt ażurowych typu ECO.

Powierzchnię pieszo-jezdną należy ograniczyć na linii stanowiącej granicę opracowania krawężnikiem najazdowym.

Konstrukcje projektowanych nawierzchni należy wykonać:

Konstrukcja nawierzchni pieszo-jezdnej:

- w-wa ścieralna z kostki betonowej - 8cm
- podsypka cementowo-piaskowa 1:4 - 3cm
- podbudowa zasadnicza z kruszywa łamanego 0/63
- stabilizowanego mechanicznie - 20cm

Na warstwę podbudowy zasadniczej dopuszcza się zastosowanie zamiennie:

- tłucznia kamiennego grubości 20cm,
- gruntu stabilizowanego spoiwem hydraulicznym gr. 20cm,
- innego materiału charakteryzującego się parametrami nie gorszymi od parametrów materiałów podanych powyżej.

Konstrukcja nawierzchni pod miejsca postoju pojazdów z płyt typu EKO

- płyty ażurowe typu EKO z wypełnieniem szczelin pospółką
- żwirową 10cm
- podbudowa zasadnicza z kruszywa łamanego 0/63
- stabilizowanego mechanicznie 15cm

Wypełnienie szczelin w płytach EKO może być również wykonane poprzez obsianie trawą.

Konstrukcja nawierzchni pieszych ( chodnikowych):

- w-wa ścieralna z kostki betonowej - 8cm

-                podsypka cementowo-piaskowa 1:4

krawężniki betonowe wibroprasowane 15/30

obrzeża betonowe 8/30

krawężnik najazdowy betonowy wibroprasowany 15/22

**2.6.2. Zieleń:**

tereny projektowane zielone to nawierzchnia trawiasta  
plac zabaw zlokalizowany na terenie zieleni ogólnodostępnej,  
rozwiązanie urządzeń na placu zgodnie z odrębnym opracowaniem na zgłoszenie  
zachowana zieleń krzewiasta i wysoka wskazane w projekcie zagospodarowania  
terenu.

**2.6.3. Ogrodzenie:**

teren nie jest obecnie ogrodzony,  
jeśli inwestor podejmie decyzję o wygrodzeniu terenu, ogrodzenie od strony dróg  
publicznych należy przedłożyć na zgłoszenie odrębną dokumentacją projektową.

**2.6.4. Opaska ochronna wokół obiektu:**

- w pasach zieleni wykonać opaskę z płyt chodnikowych 35x35x5 lub z kostki  
polbrukowej wokół obiektu ze spadkiem 1.5%

**3.0. ZESTAWIENIE POWIERZCHNI POSZCZEGÓLNYCH CZĘŚCI  
ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ PODSTAWOWE GABARYTY  
OBIEKTU W OBRĘBIE ZAKRESU OPRACOWANIA**

|   |                             |              |
|---|-----------------------------|--------------|
| powierzchnia objęta zakresem<br>opracowania pokazanym na części<br>rysunkowej jako obszar pomiędzy liniami ABCDEF | <b>3457,00m<sup>2</sup></b> | <b>100%</b>  |
| powierzchnia zabudowy projektowanego budynku  | <b>288,71m<sup>2</sup></b>  | <b>8,3%</b>  |
| powierzchnie utwardzone projektowane  | <b>764,00m<sup>2</sup></b>  | <b>21,6%</b> |
| powierzchnie zieleni  | <b>2422,29m<sup>2</sup></b> | <b>70,1%</b> |

**Podstawowe gabaryty budynku:**

- długość – **19,39m**

- szerokość – **14,89m**

- wysokość kalenicy względem poziomu +/-0,00 – **11,65m**

poziom +/-0,00 posadzki parteru wyniesiony 32 cm nad poziom przyległego  
terenu

#### **4.0. PROJEKTOWANE PRZYŁĄCZA ZEWNĘTRZNE**

*Zgodnie z opisem w branży sanitarnej.*

#### **5.0. KOLEJNOŚĆ REALIZACJI ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO**

1. Przygotowanie placu budowy ze szczególnym uwzględnieniem:
  - organizacji budowy przy jednoczesnym funkcjonowaniu szkoły,
  - zamknięcia terenu budowy i zabezpieczenie przed wtargnięciem osób trzecich,
  - zabezpieczenie placu utwardzonego na dziedzińcu szkolnym przed zbędnymi uszkodzeniami,
2. Usunięcie elementów kolidujących z budową:
  - elementów fundamentowania
3. Budowa budynku wielorodzinnego
4. Realizacja przyłączy zewnętrznych
5. Realizacja nawierzchni utwardzonych
6. Wykonanie nawierzchni zielonych trawiastych

*Pozostałe elementy ( takie jak drugi budynek, budynek z pomieszczeniami gospodarczymi, plac zabaw, ogrodzenie, wjazd ) nie stanowią przedmiotu opracowania i będą przedmiotem odrębnych wniosków na pozwolenie na budowę lub zgłoszenie.*

#### **6.0. INFORMACJE DODATKOWE**

- 6.1. Planowaną rozbudowę zaprojektowano zgodnie z obowiązującymi Polskimi Normami, przepisami techniczno - budowlanymi oraz zasadami wiedzy technicznej.
- 6.2. Teren, na którym jest projektowany obiekt nie jest wpisany do rejestru zabytków i nie podlega ochronie na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
- 6.3. Teren objęty opracowaniem nie znajduje się w granicach terenu górniczego i tym samym nie występuje wpływ eksploatacji górniczej na działkę i teren zamierzenia budowlanego.
- 6.4. Planowane przedsięwzięcie nie znajduje się w wykazie ujętym w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych kryteriów związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięć do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko.
- 6.5. Planowane przedsięwzięcie zlokalizowane na obszarach tzw. „naturowych”, w obszarze chronionego krajobrazu Puszcza nad Drawą.
- 6.6. Dla planowanego przedsięwzięcia wydano decyzję o warunkach zabudowy.

## **7.0. ZGODNOŚĆ PROJEKTU BUDOWLANEGO Z ZAŁOŻENIAMI PRZYJĘTYMI W DECYZJI O USTALENIU WARUNKÓW ZABUDOWY**

- 7.1. *rodzaj inwestycji zgodny zapisem w pkt. 1.1, 1.3*
- 7.2. *warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego*
  - *budynek zaprojektowano na obowiązującej linii zabudowy i w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy*
  - *powierzchnia zabudowy wynosi 8,3% (zgodnie z wymogiem)*
  - *wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku wynosi 6,0 m n.p.t. dla okapu (zgodnie z wymogiem)*
  - *szerokość elewacji frontowej 19,39m (zgodnie z wymogiem)*
  - *dach budynku 4 spadowy, symetryczny, kąt nachylenia 35°*
  - *wysokość kalenicy 11,97 n.p.t. (zgodnie z wymogiem),*
- 7.3. *warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi*  
*inwestycja realizowana na obszarze chronionego krajobrazu, zachowuje się drzewa i krzewy wskazane w decyzji*
- 7.4. *warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – nie dotyczy*
- 7.5. *warunki ochrony dóbr kultury współczesnej – nie dotyczy*
- 7.6. *warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej*
  - *doprowadzenie wody, energii i odprowadzenie ścieków bytowych do sieci miejskiej zgodnie z warunkami uzyskanymi od gestorów sieci,*
  - *nie jest wymagane przepisami szczegółowymi skanalizowanie terenu i odprowadzenie wód do sieci miejskiej, zagospodarowanie wód deszczowych we własnym zakresie w obrębie własnej działki*
  - *odprowadzenie odpadów gospodarczych poprzez gromadzenie w pojemnikach zlokalizowanych na działce i wywożonych na wysypisko*
- 7.6. *warunki obsługi komunikacyjnej*
  - *dojazd z ul. Przedszkolnej droga wewnętrzna, do czasu realizacji jezdni i chodnika ( droga w sensie budowli ) dojazd odbywał się będzie droga gruntową,*
  - *dojścia zlokalizowane w miejscach wskazanych na części graficznej zgodnie z decyzją,*
  - *ilość przewidzianych dla budynku miejsc postojowych – 8, w tym dwa miejsca przewidziane dla osób niepełnosprawnych.*
- 7.7. *warunki dotyczące ochrony interesów osób trzecich*
  - *realizacja nie ogranicza i nie powoduje uniemożliwienia obecnego sposobu zagospodarowania terenów sąsiednich: nie utrudnia dojazdu, ani nie uniemożliwia korzystania z infrastruktury, zachowuje interesy wynikające z Prawa wodnego, Prawa ochrony środowiska i Prawa budowlanego.*

opracowała:  
**mgr inż. arch. Sławomira Gajewska**