

CZĘŚĆ OPISOWA DO ZAGOSPODAROWANIA TERENU

1) Podstawa opracowania:

Niniejszy projekt opracowano na podstawie:

- aktualnej mapy do celów projektowych działki nr 409/81 w Ostrowcu,
- indywidualnego projektu architektoniczno – budowlanego „Budynku Domu Wiejskiego”,
- umowy o prace projektowe oraz uzgodnień z Inwestorem,
- wizji lokalnej w terenie,
- wypisu i wyrysu nr 6727.1.24.2017 z miejscowego planu zagospodarowania Gminy Malechowo,
- decyzja nr 263/2017 z dnia 18.08.2017r. - wyłączenie z produkcji rolniczej działki nr 409/81,
- warunków technicznych nr ewid. 16/2017 przyłączenia do sieci wodociągowej,
- warunków technicznych nr ewid. 17/2017 przyłączenia do sieci kanalizacyjnej,
- pisma nr RGK.II.700.91.2017 z dnia 11.08.2017 r. - uzgodnienie branżowe projektu wod-kan.,
- warunków technicznych nr P/17/038287 przyłączenia do sieci Energa Operator S.A.,
- pisma nr RGK.7230.48.2017 z dnia 28.08.2017 r. - uzgodnienie zjazdu z drogi gminnej,
- pisma nr ZZDW. 3/MP/422D/272/2017 - uzgodnienie ZZDW,
- obowiązujących przepisów i norm.

2) Zakres i cel opracowania:

Powyższe opracowanie obejmuje swoim zakresem:

- projekt zagospodarowania terenu działki nr 409/81 wraz z projektem budowlanym przebudowy sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej,
- przyłącza do sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej oraz instalację hydrantową z zewnętrznym hydrantem nadziemnym DN80 na działce nr 331/1,
- zewnętrzną instalację kablową elektroenergetyczną zalicznikową,
- zewnętrzną instalację gazową ze zbiornikiem podziemnym na gaz płynny,
- zjazd z drogi gminnej oraz remont odcinka drogi gminnej na działce nr: 331/1, 335/18,

3) Zagospodarowanie terenu:

Rozpatrywany budynek Domu Wiejskiego w Ostrowcu zostanie zrealizowany na podstawie opracowanego, indywidualnego projektu architektoniczno – budowlanego.

Obiekt ten będzie zlokalizowany w miejscowości Ostrowiec na działce nr 409/81 obręb Ostrowiec, gm. Malechowo. Inwestorem dla powyższego zadania jest Gmina Malechowo, Malechowo 22A, 76-142 Malechowo.

Zgodnie z załączonym wypisem i wrysem nr 6727.1.24.2017 z miejscowego planu zagospodarowania Gminy Malechowo teren działki nr 409/81 przeznaczony jest pod budownictwo usługowe zatem planowana funkcja budynku użyteczności publicznej może być zrealizowana na danym terenie zgodnie z przeznaczeniem określonym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Projektowany budynek będzie obiektem wolnostojącym o wysokości jednej kondygnacji (parter) wraz z poddaszem nieużytkowym. Budynek nie będzie posiadał podpiwniczenia.

Budynek ten będzie posiadał dach stromy dwuspadowy, kryty blachą płaską – zaprojektowane spadki wynoszą 35° . Kalenica główna budynku będzie usytuowana równolegle do przyległej drogi wojewódzkiej. Wysokość poziomu posadzki zaprojektowano na poziomie 0,32 m nad poziomem projektowanego terenu tj. na rzędnej 58,72 m npm.

Nie projektuje się ogrodzenia terenu działki nr 409/81.

Obiekt zostanie wykonany w tradycyjnej technologii murowanej, posadowiony będzie bezpośrednio na ławach fundamentowych, więźba dachowa dla rozpatrywanego obiektu - drewniana w układzie wiązarów kratowych łączonych na płytki kolczaste typu MITEK.

Bryła budynku tradycyjna, dostosowana do krajobrazu nizinnego – kolorystyka dla elewacji budynku – w kolorze białym.

Zapewniono dwa miejsca postojowe (**P2**, **P3**) dla samochodów osobowych o wymiarach 2,3x5,0 m w ramach projektowanych placów manewrowych, oraz dodatkowo jedno miejsce postojowe (**P1N**) o wymiarach 3,6 x 5,0 m przystosowane dla osób niepełnosprawnych. Zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego zapewniono wymaganą ilość miejsc postojowych - 2 miejsca.

Podstawowe dane liczbowe dla projektowanego budynku domu wiejskiego:

- powierzchnia zabudowy – 296,15 m²,
- powierzchnia netto – 248,70 m²,
- powierzchnia użytkowa – 231,43 m²,
- kubatura – 1708,00 m³,
- wysokość budynku od poziomu terenu do kalenicy – 7,77 m < dopuszczalne 9,0 m
- wysokość budynku od poziomu terenu do okapu – 3,87 m < dopuszczalne 4,0 m
- szerokość elewacji frontowej budynku – 21,27 m – brak wymagań,
- liczba kondygnacji nadziemnych – 1 (parter) + poddasze nieużytkowe,
- dach dwuspadowy - kąt nachylenia połaci dachowej - $35^\circ \leq$ dopuszczalne $35^\circ - 45^\circ$

Zestawienie powierzchni charakterystycznych dla działki nr 409/81:

- powierzchnia projektowanej zabudowy – 296,15 m²
- powierzchnia projektowanych miejsc postojowych, dróg i chodników – 193,00 m²,
- powierzchnia projektowanych tarasów i schodów zewnętrznych – 38,00 m²,
- powierzchnia projektowanej zieleni – 523,85 m²,

- całkowita powierzchnia działki nr 409/81 – 1051,00 m².

Obliczenie wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki nr 409/81:

$(296,15 : 1051,00) \times 100 \% = 28,18 \% < \text{dopuszczalne } 60 \%$

Obliczenie powierzchni biologicznie czynnej dla działki nr 409/81:

$(523,85 : 1051,00) \times 100 \% = 49,84 \% > \text{min. } 30 \%$

Ukształtowanie terenu i istniejąca zielen:

Rozpatrywana działka gruntowa nr 409/81 jest terenem płaskim o lekkim nachyleniu w kierunku wschodnim, dla którego rzędne terenu wynoszą w granicach od 57,80 m n.p.m. do 58,40 m n.p.m. Znajdująca się na działce roślinność trawiasta, nie stwarza przeszkód w realizacji inwestycji. Planowana jest wycinka drzew iglastych oraz żywopłotów znajdujących się na działce 409/81, które kolidują z projektowaną infrastrukturą. Uzyskano zezwolenie na wycinkę drzew zlokalizowanych na działce nr 409/81.

4) Przyłącze do sieci wodociągowej, hydrant oraz przebudowa odcinka sieci:

Zgodnie z warunkami technicznymi przyłączenia, projektowany budynek domu wiejskiego będzie zaopatrzony wodę z istniejącej sieci wodociągowej zlokalizowanej w granicach działki nr 409/81. Istniejąca sieć wodociągowa planowana jest do przebudowy ze względu na kolizję z projektowanym budynkiem. Projektuje się również hydrant nadziemny ppoż. DN80 na sieci na działce nr 331/1. Szczegółowy opis techniczny elementów zagospodarowania przedstawiony jest w załączonym projekcie instalacji sanitarnych zewnętrznych.

5) Przyłącze do sieci kanalizacji sanitarnej oraz przebudowa odcinka sieci:

Zgodnie z warunkami technicznymi przyłączenia, ścieki bytowe z projektowanego budynku domu wiejskiego będą odprowadzane do istniejącej sieci kanalizacyjnej grawitacyjnej zlokalizowanej na działce nr 409/81, która poddana zostanie przebudowie.

Szczegółowy opis techniczny w załączonym projekcie instalacji sanitarnych zewnętrznych.

6) Zewnętrzna instalacja kablowa elektroenergetyczna zalicznikowa:

Zewnętrzna instalacja kablowa elektroenergetyczna zalicznikowa, będzie wykonana przewodem YKY 5x16 mm² na odcinku od projektowanego budynku do złącza kablowo-pomiarowego (ZE) projektowanego na istniejącym słupie EN na działce nr 409/81.

Projektowana szafka pomiarowa realizowana będzie przez ENERGA-OPERATOR SA jako odrębne opracowanie.

Szczegółowy opis techniczny w załączonym projekcie instalacji elektrycznych.

7) Wytyczne dla wykonawców:

- wykonawcami robót mogą być firmy lub osoby posiadające wymagane uprawnienia,
- roboty można rozpocząć po załatwieniu wszystkich spraw formalnych,
- przed rozpoczęciem robót ziemnych, należy zebrać i zabezpieczyć warstwę ziemi urodzajnej,
- wszystkie elementy realizowanej inwestycji, muszą zostać geodezyjnie wytyczone,
- przyłącza i instalacje należy wykonać zgodnie z powyższym projektem budowlanym,
- wszystkie roboty prowadzić zgodnie z uzyskanymi warunkami technicznymi,
- roboty w stanie odkrytym winny być odebrane przez poszczególnych dostawców,
- przed zasypaniem dokonać wymaganych prób szczelności,
- dokonać inwentaryzacji geodezyjnej powykonawczej,
- wszystkie roboty wykonywać zgodnie w obowiązującymi przepisami, normami itd.

8) Plac manewrowy, miejsca postojowe, chodniki oraz tarasy.

Plac manewrowy i miejsca postojowe:

Projektowany plac manewrowy oraz urządzone w ramach placu miejsca postojowe dla samochodów osobowych będą wykonane z kostki betonowej typu Polbruk gr. 8 cm – kostkę ułożyć na warstwach:

- podsypka cementowo-piaskowa 1:4 gr. 5 cm,
- podbudowa z kruszywa naturalnego stabilizowanego mechanicznie 0-31,5 mm gr. 20 cm,
- warstwa odcinająca z piasku gr. 20 cm.

Jako oporniki na zakończeniu placu manewrowego należy zastosować krawężniki betonowe 15x30x100 cm posadowione na ławie betonowej z betonu B10.

Chodniki i pochylnie:

Projektowane chodniki o szerokości 1,50 m (1,66 m z obrzeżami), będą wykonane z kostki betonowej typu Polbruk o gr. 6 cm, – kostkę ułożyć na następujących warstwach:

- podsypka cementowo-piaskowa 1:4 gr. 5 cm,
- podbudowa z kruszywa naturalnego stabilizowanego mechanicznie 0-31,5 mm gr. 10 cm,
- warstwa odcinająca z piasku gr. 20 cm.

Jako oporniki po obu stronach chodnika należy zastosować obrzeża betonowe gr. 8 cm i wysokości 30 cm posadowione na ławie betonowej z betonu B10. Wymiary oraz lokalizacja chodników zgodnie z projektem zagospodarowania terenu działki oraz rysunkami szczegółowymi.

Tarasy i schody zewnętrzne:

Projektowane tarasy, będą wykonane z kostki betonowej typu Polbruk o gr. 6 cm, – kostkę ułożyć na warstwach:

- podsypka cementowo-piaskowa 1:4 gr. 5 cm,
- podbudowa z kruszywa naturalnego stabilizowanego mechanicznie 0-31,5 mm gr. 20 cm,

- warstwa odcinająca z piasku gr. 50 cm.

Na stopnie schodowe zewnętrzne (jako oporniki) należy zastosować obrzeża betonowe gr. 8 cm i wysokości 30 cm posadowione na ławie betonowej z betonu B10. Zapewnić minimalną szerokość stopnia schodowego – 35 cm, oraz wysokość nie większą niż 15 cm.

9) Odprowadzenie wód opadowych i inne.

Odprowadzenie wód opadowych:

Wody opadowe będą odprowadzane powierzchniowo na teren działki Inwestora (działka nr 409/81) do czasu oddania do użytkowania sieci kanalizacji deszczowej w pobliżu planowanego obiektu.

Odpady komunalne:

Inwestor wyposaży nieruchomość w urządzenia służące do gromadzenia odpadów komunalnych z zastosowaniem segregacji wg grup asortymentowych oraz utrzymania tych urządzeń w odpowiednim stanie sanitarnym i porządkowym zgodnie z Ustawą z dnia 13 września 1996 r o utrzymaniu czystości i porządku w gminie (Dz. U. z 1996 r. Nr 132, poz.622 z póź. zm.). Na projekcie zagospodarowania działki zaprojektowano wydzielone miejsce przeznaczone na pojemnik na odpady komunalne.

Informacja dotycząca ochrony interesów osób trzecich.

Projektowana inwestycja nie będzie naruszać interesu prawnego osób trzecich oraz nie będzie pogarszać warunków użytkowania sąsiednich nieruchomości.

Uwagi dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

W terenie analizowanym nie występują tereny i obiekty objęte ochroną konserwatorską.

W przypadku odkrycia w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, związanych z planowaną inwestycją – przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem – osoby wykonujące te roboty, zobowiązane są:

- wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot,
- zabezpieczyć przedmiot i miejsce jego odkrycia, przy użyciu dostępnych środków,
- niezwłocznie zawiadomić Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Szczecinie, Delegatura w Koszalinie przy ul. Zwycięstwa 125.

Na terenie działki nr 409/81 występują obiekty małej architektury (ławki, głązy ozdobne itp.) - obiekty te należy przenieść na teren sąsiedniej nieruchomości – działki nr 409/43.

10) Zjazd z drogi gminnej, remont odcinka drogi gminnej.

Cel i zakres opracowania.

Niniejsze opracowanie ma na celu wskazanie rozwiązań technicznych dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej obiektu Domu Wiejskiego w Ostrowcu. Planowany zjazd z drogi gminnej (dz. nr 331/1) na działkę inwestora nr 409/81 zlokalizowany będzie w całości na terenie działki nr 331/1. Planowany remont odcinka drogi gminnej zlokalizowany będzie na działkach nr 331/1, 335/18 stanowiących własność inwestora.

Stan istniejący.

Rozpatrywany obszar stanowi pas drogi gminnej (dz. nr 331/1, 335/18) z nawierzchnią drogi z płyt betonowych pokrytych warstwą asfaltu, pas drogi wojewódzkiej nr W205, na którym znajduje się m.in. istniejący chodnik dla pieszych zlokalizowany w odległości ok. 0,62 m od granicy z działką nr 409/81.

Stan projektowany – zjazd z drogi gminnej oraz remont odcinka drogi gminnej.

Projektuje się zjazd indywidualny z drogi gminnej na działkę nr 409/81 wraz z remontem odcinka drogi gminnej. Zjazd z drogi gminnej będzie połączony na całej swojej szerokości z projektowanym placem manewrowym na działce 409/81.

Dane wyjściowe do projektowania:

- szerokość zjazdu (jezdni) – 18,50 m,
- skosy wjazdu 1:1,
- spadek poprzeczny zjazdu dostosowany do spadku podłużnego drogi gminnej,
- spadek podłużny – max. 10,0 %,
- zjazd ograniczony krawężnikiem 15x30 cm na ławie betonowej z oporem,
- szerokość remontowanego odcinka drogi (3,0 – 5,0 m),
- długość remontowanego odcinka drogi (22,60 m),
- remontowany odcinek drogi gminnej ograniczony krawężnikiem 15x30 cm na ławie betonowej z oporem,

Zakres robót drogowych:

- roboty rozbiórkowe elementów drogi gminnej (płyty betonowe),
- prace pomiarowe wykonywane przez uprawnioną jednostkę geodezyjną, polegające na wytyczeniu głównych punktów zjazdu,
- roboty przygotowawcze – usunięcie warstwy humusu,
- przygotowanie koryta pod warstwy konstrukcyjne projektowanych nawierzchni drogowych,
- osadzenie krawężników betonowych na ławach,
- wbudowanie warstwy odsączającej oraz podbudowy zjazdu, drogi,
- wykonaniu warstwy nawierzchni z kostki betonowej polbruk na podsypce cem-pisakowej.

Szczegółowe rozwiązania projektowe.

Zjazd został zaprojektowany jako indywidualny, zgodnie z uzyskanymi uzgodnieniami w tym zakresie. Szerokość zjazdu bez krawężników zewnętrznych wynosi 18,50 m. Nawierzchnię jezdni zjazdu zaprojektowano z kostki betonowej gr. 8 cm. Zjazd ograniczono z każdej strony krawężnikiem betonowym wtopionym 15x30x100 cm. Zastosowano spadek poprzeczny - jednostronny zgodny z

projektowaną niweletą drogi gminnej. Pochylenie podłużne zjazdu należy dostosować na budowie zgodnie z rysunkami szczegółowymi załączonymi w dokumentacji projektowej.

W polu widoczności nie znajdują się obiekty utrudniające widoczność pojazdom opuszczającym posesję.

Konstrukcja nawierzchni.

W uzgodnieniu z inwestorem konstrukcję nawierzchni elementów zjazdu zaprojektowano w następujący sposób.

Zjazd:

- warstwa ścieralna z kostki betonowej gr. 8 cm,
- podsypka cementowo-piaskowa 1:4 gr. 5 cm,
- podbudowa z kruszywa naturalnego stabilizowanego mechanicznie 0-31,5 mm gr. 20 cm,
- warstwa odcinająca z piasku gr. 20 cm.

Rozwiązania wysokościowe.

Rozwiązania wysokościowe planowanej inwestycji wykonano w oparciu o aktualną mapę do celów projektowych, wykonaną przez uprawnioną jednostkę geodezyjną. Na przebieg wysokościowy projektowanej niwelety nawierzchni zjazdu, wpływ miała: istniejąca rzeźba terenu, istniejące i projektowane zagospodarowanie terenu. Układ wysokościowy zaprojektowano w oparciu o wykonany przekrój konstrukcyjny, w założonej osi jezdni. Na placu budowy należy sprawdzić, w razie wątpliwości – rzędne wysokościowe.

W miejscu ewentualnego odkrycia kabli telekomunikacyjnych lub energetycznych przechodzących pod zjazdem należy kable te zabezpieczyć zakładając na nie rury ochronne.

Odwodnienie.

Wodę opadową z projektowanego zjazdu oraz odcinka remontowanego drogi gminnej przewiduje się odprowadzić za pomocą spadków podłużnych i poprzecznych na teren pasa drogowego (działka nr 331/1). Odwodnienie placu manewrowego oraz chodników projektowanych na działce 409/81 – powierzchniowo w ramach terenów zielonych działki.

Stan projektowany – dojście piesze - chodnik.

Inwestor uzgodnił z ZZDW lokalizację chodnika indywidualnego, który będzie zrealizowany wg odrębnego opracowania projektowego na terenie działki 119 (pas drogi wojewódzkiej). Niniejsze opracowanie zawiera rozwiązania techniczne dla chodnika projektowanego na działce inwestora nr 408/91, który połączy w/w chodnik w pasie drogowym z planowanym budynkiem.

Dane wyjściowe do projektowania:

- szerokość chodnika bez obrzeży – 1,50 m (z obrzeżami 1,66 m),
- długość chodnika w pasie drogowym 0,62 m,

- długość chodnika całkowita ~ 12,0 m,
- spadek poprzeczny – max. 2,0 %,
- spadek podłużny – max. 2,0 %,
- obrzeża betonowe 8x30x100 cm.

Układ warstw chodnika:

- warstwa ścieralna z kostki betonowej gr. 6 cm,
- podsypka cementowo-piaskowa 1:4 gr. 5 cm,
- podbudowa z kruszywa naturalnego stabilizowanego mechanicznie 0-31,5 mm gr. 10 cm,
- warstwa odcinająca z piasku gr. 20 cm.

Opracował: