

## OPIS TECHNICZNY

---

### do projektu zagospodarowania działki

---

#### 1. PRZEDMIOT INWESTYCJI:

Przedmiotem niniejszego opracowania jest budowa budynku Gminnego Centrum Opiekuńczo-Mieszkalnego w Przechlewie wraz z urządzeniami budowlanymi z nim związanymi:

- przyłącze wodociągowe
- przyłącze kanalizacji sanitarnej
- przyłącze kanalizacji deszczowej
- przyłącze do sieci ciepłowniczej
- przyłącze elektryczne zalicznikowe

Teren inwestycji położony jest w obrębie geodezyjnym Przechlewo, gmina Przechlewo, na dz. geod. nr 560/52.

Dla terenu inwestycji obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony Uchwałą Rady Gminy Przechlewo 172/XXV/2020 z dnia 29 września 2020r.

ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Woj. Pomorskiego z dnia 29 października 2020r., Poz. 4441.

Zgodnie z w/w MPZP działka geod. nr 560/52 zlokalizowana jest na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami oznaczonym symbolem 2MW/U. Zgodnie z rozdziałem 2 §2 pkt. 8 w zakresie usług dozwolona jest wszelka działalność usługowa publiczna i niepubliczna w szczególności z zakresu handlu, gastronomii, hotelarstwa, usług zdrowia, opieki społecznej, administracji, rekreacji i wypoczynku itp., z wyłączeniem inwestycji mogących zawsze i potencjalnie negatywnie oddziaływać na środowisko.

Karta terenów nr 2 pkt. 2.2 dopuszcza natomiast możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej, łącznie i rozdzielnie.

#### 2. ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI:

W chwili obecnej teren działki geod. nr 560/52 jest zagospodarowany i zabudowany budynkiem Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej, budynkiem gospodarczo-garażowym i garażami typu „blaszak”. Ponadto na terenie inwestycji zlokalizowane są trzy budynki ( gospodarczy oraz dwa garaże ) przeznaczone do rozbiórki na podstawie odrębnej dokumentacji objętej dokonany zgłoszeniem BiA.6743.1.14.2021.ED z dnia 19.04.2021r.

Od strony północno-wschodniej teren inwestycji przylega do drogi publicznej ( ulica Szkolna ) zaś od strony północno-zachodniej do drogi publicznej gminnej nr 202014G oznaczonej symbolem C.09.KDD.

Teren działki objęty inwestycją charakteryzuje się niewielkim zróżnicowaniem rzędnych terenu od 157,90m n.p.m. w części południowej do 158,40m n.p.m. w części północnej.

#### 3. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE DZIAŁKI:

- **budowa budynku Gminnego Centrum Opiekuńczo-Mieszkalnego -** projektuje się budowę niepodpiwniczego, parterowego budynku z poddaszem użytkowym. Zasadnicza bryła budynku prosta, zwarta, oparta na planie prostokąta, przekryta dachem stromym dwuspadowym o symetrycznym kącie nachylenia połaci 38° z dwiema facjatami. Od strony elewacji tylnej zasadnicza bryła budynku powiększona będzie o taras posadowiony na słupach i oparty dłuższą krawędzią na ścianie budynku z wykorzystaniem systemowych łączników term izolacyjnych. Główna kalenica dachu budynku zorientowana będzie na osi północny wschód - południowy zachód, równoległe do drogi dojazdowej gminnej nr 222014G ( C.09.KDD). Budynek wzniesiony będzie w technologii murowanej tradycyjnej, udoskonalonej. Swoją formą architektoniczną, detalem architektonicznym i użytymi do wykończenia elewacji materiałami budynek nawiązywać będzie do architektury lokalnej zabudowy istniejącej na działkach sąsiednich, co zapewnia harmonijne wkomponowanie w krajobraz i otaczającą zabudowę. Na połaci dachowej od strony elewacji tylnej ( południowo-wschodnie przewiduje się montaż instalacji fotowoltaicznej o mocy 20kW.

- **układ komunikacyjny, miejsca postojowe -**

dojście i dojazd do projektowanego budynku odbywać się będzie w ramach projektowanego na terenie inwestycji układu komunikacyjnego.

Projektowane utwardzenia terenu wykonać z kostki betonowej typu „dwuteownik” w kolorze szarym, niefazowanej, o grubości 8cm, spoinowanej piaskiem, na podsypce piaskowo-cementowej, na podłożu utwardzonym tłuczniem kamiennym o nośności dostosowanej do ruchu pojazdów ciężarowych.

Układ warstw terenów utwardzonych:

- kostka betonowa gr. 8cm
- podsypka cementowo-piaskowa 1:3 gr. 3cm
- podbudowa z kruszywa łamanego 0÷63mm gr. 20cm
- warstwa stabilizująca podłoże – kruszywo naturalne stabilizowane cementem  $R_m=2,5\text{MPa}$  gr. 20cm

Na terenie utwardzonym, w obrębie terenu objętego inwestycją, zaprojektowano 7 miejsc postojowych dla samochodów osobowych o wym. 2,8x5,0m. Dodatkowo, bezpośrednio przy projektowanym budynku usytuowano dwa miejsca postojowe o wym. 3,6x5,0m przeznaczone dla osób niepełnosprawnych.

Miejsca postojowe o nawierzchni z kostki w kolorze grafitowym.

Miejsca dla osób niepełnosprawnych o nawierzchni w kolorze niebieskim, malowanej farbą chemoutwardzalną w kolorze RAL 5010.

Oddzielenia miejsc postojowych za pomocą kostki w kolorze szarym. Komunikacja na odcinku między miejscami postojowymi a budynkiem odbywać się będzie poprzez projektowaną w ramach inwestycji nawierzchnię utwardzoną.

Spadki nawierzchni na drogach komunikacji pieszej i kołowej dostosować do ukształtowania terenu wokół budynku ( min. 0,5%, max. 2% ).

Krawężniki wzdłuż utwardzeń terenu wyniesione o 12cm ponad nawierzchnię parkingu, szerokości 15cm, osadzone na betonowej ławie oporowej. Od strony połączenia projektowanych terenów utwardzonych z projektowaną wg odrębnego opracowania drogą publiczną gminną nr 202014G oznaczoną symbolem C.09.KDD. krawężniki wykonać jako leżące wzdłuż całej długości połączenia.

Zjazd na teren inwestycji publiczny na warunkach zarządcy drogi, szczegółowe rozwiązania zjazdu wg odrębnej dokumentacji projektowej na etapie budowy drogi.

- **ogrodzenie terenu inwestycji –**

Ogrodzenie wydzielonej zgodnie z projektem zagospodarowania części terenu inwestycji, długości około 85m ( bez furtki i bramy wjazdowej ) zaprojektowano w systemie ogrodzeniowym opartym na panelach 2D typu 6/5/6.

Panele ogrodzeniowe wykonane z prętów stalowych zgrzewanych punktowo o prostokątnych oczkach, montowane na słupach o profilu zamkniętym 40x60x2mm za pomocą akcesoriów systemowych.

Szerokość panelu: 2,50m, oczko: 200 x 50mm, średnica drutu poziom/pion: 2 x 6,0mm / 5,0 mm. Zabezpieczenie antykorozyjne: ocynk + poliestr w kolorze grafitowym RAL7016.

Przewidziano panele o wymiarach: wysokości 1630 mm na słupkach bez otworów (wysokość słupka 2400mm) mocowanych na złączkach wg producenta. Rozstaw słupków co 251,5cm – dostosować na etapie realizacji do wybranego systemu ogrodzeniowego.

Dodatkowo należy zastosować system podmurówek z desek betonowych dwustronnych o wymiarach 0,2 x 2,39m montowanych na łącznikach betonowych.

Dla ogrodzenia przyjęto fundamenty betonowe pod słupki o wymiarach 0,3x0,3x0,80m

Wymiary fundamentów skorygować w uzgodnieniu z wybranym producentem systemu ogrodzeniowego.

Ogrodzenie od strony elewacji frontowej budynku wyposażać w dwie systemowe furtki szerokości 1,20m oraz systemową bramę dwuskrzydłową szerokości min. 3,00m.

Wzdłuż ścian istniejących garaży, na odcinku długości około 48m, należy zastosować ogrodzenie z wykorzystaniem drewnianych paneli systemu płotów osłonowych o wymiarach 180x180cm i 90x180cm umożliwiających podparcie dla pnących się roślin, takich jak bluszcze itp.

- **sieci uzbrojenia terenu –**

**woda** – zasilanie w wodę z sieci gminnej projektowanym przyłączem wodociągowym

**kanalizacja sanitarna** – odprowadzenie ścieków bytowych do sieci gminnej projektowanym przyłączem kanalizacji sanitarnej

**kanalizacja deszczowa** – odprowadzenie wód opadowych z połąci dachowych oraz terenów utwardzonych do sieci gminnej projektowanym przyłączem kanalizacji deszczowej

**zaopatrzenie w ciepło** – zaopatrzenie budynku w ciepło z gminnej sieci ciepłowniczej poprzez węzeł cieplny projektowanym przyłączem ciepłowniczym

**energia elektryczna** – zasilanie w energię elektryczną projektowanym przyłączem zalicznikowym z przebudowanego wg odrębnego opracowania złącza zintegrowanego

**instalacja telekomunikacyjna** – projektowane przyłącze telekomunikacyjne wg odrębnego opracowania

- **miejsce gromadzenia odpadów stałych –**

odpady stałe gromadzone będą czasowo w zamykanych pojemnikach zgodnie z wymogami segregacji odpadów i wywożone przez wyspecjalizowaną jednostkę zgodnie z ustawą o utrzymaniu czystości i porządku w gminach. W ramach zagospodarowania działki zaprojektowano utwardzone miejsce na pojemniki do służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych.

- **zewnętrzna instalacja oświetlenia terenu inwestycji –**

oświetlenie terenu inwestycji zrealizowane będzie z wykorzystaniem wolnostojących słupów oświetleniowych

- **ukształtowanie terenu i zieleni –**

ukształtowanie terenu i zieleni jak na załączonym projekcie zagospodarowania terenu.

Tereny biologicznie czynne zagospodarowane będą jako zieleń niska – trawnik oraz wysoka – istniejące zadrzewienie zachowane w maksymalnym stopniu.

Powierzchnię gruntu pod trawniki należy spulchnić na głębokość 15-25cm. Następnie należy rozścielić 10cm warstwę żyznej gleby. Powierzchnia gleby musi być dokładnie wyrównana i zwałowana lekkim wałem oraz płytko zagrabiona. Trawę wysiewać w pogodę bezwietrzną, gdy wilgotność powietrza i gleby jest umiarkowana. Wysiane trawy należy zagrabić celem nakrycia niewielką ilością gleby, a następnie utwardzić podłoże poprzez wałowanie.

Po zasianiu trawy oraz utwardzeniu gleby należy przystąpić do podlewania trawnika niewielkim strumieniem rozproszonej wody. Zwracać szczególną uwagę na to, by strumień wody nie powodował przemieszczania się nasion. Podlewanie wykonywać regularnie przez pierwsze dwa tygodnie. Przeprowadzać je wczesnym rankiem lub późnym wieczorem.

Trawniki należy zakładać po zakończeniu wszystkich prac budowlanych.

Bilans terenu na załączonym projekcie zagospodarowania terenu, w części graficznej niniejszego opracowania.

Udział powierzchni biologicznie czynnej:

38,28% > 20% - wymóg spełniony

- **przeciwpowozarowe zaopatrzenie wodne –**

zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpowozarowych poprzez projektowany w ramach przyłącza wodociągowego hydrant nadziemny Dn80 zlokalizowany w odległości 36m od projektowanego budynku

**4. ZESTAWIENIE POWIERZCHNI POSZCZEGÓLNYCH CZĘŚCI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:**

powierzchnia zabudowy projektowanej	-	314,98 m <sup>2</sup>
powierzchnia zabudowy istniejącej	-	767,33 m <sup>2</sup>
powierzchnia zabudowy istniejącej do rozbiórki	-	-308,45 m <sup>2</sup>
powierzchnia zabudowy łącznie (istn.+proj.) 29,15% < 50%	-	1082,31 m <sup>2</sup>

powierzchnia istn. schodów zewnętrznych	-	9,76 m <sup>2</sup>
powierzchnia proj. schodów zewn. i pochylni	-	28,83 m <sup>2</sup>
powierzchnia proj. tarasu na gruncie	-	26,80 m <sup>2</sup>
powierzchnia istn. terenów utwardzonych	-	455,00 m <sup>2</sup>
powierzchnia proj. terenów utwardzonych	-	689,00 m <sup>2</sup>
powierzchnia terenów utwardzonych łącznie (istn.+proj.)	-	1144,00 m <sup>2</sup>
<u>powierzchnia zieleni biologicznie czynnej</u>	-	<u>1421,30 m<sup>2</sup></u>
<b>powierzchnia terenu ( dz. 560/52)</b>	-	<b>3713,00 m<sup>2</sup></b>

wskaźnik intensywności zabudowy działki:

$$2115 \text{ m}^2 / 3713,00 \text{ m}^2 = 0,57 < 2,5 - \text{warunek spełniony}$$

**Powierzchnia terenu przeznaczona na realizację inwestycji – 2172m<sup>2</sup>;  
w tym 75m<sup>2</sup> pod miejsca postojowe na dz. geod. 560/41**

## 5. KLASYFIKACJA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ:

Teren działki geod. nr 560/52 nie jest wpisany do rejestru zabytków i nie podlega ochronie na podstawie ustaleń obowiązującego Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego. W przypadku odkrycia w trakcie Realizacji inwestycji przedmiotu, który posiada cechy zabytku lub wykopaliska archeologicznego, należy wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryte przedmioty, zabezpieczyć przy użyciu dostępnych środków znaleziony przedmiot i miejsce jego odkrycia oraz niezwłocznie powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

## 6. PRZYSTOSOWANIE OBIEKTU DO POTRZEB OC:

Budynek zaprojektowano w sposób zapewniający spełnienie wymagań przystosowania do potrzeb OC. Wewnętrzna instalacja elektryczna budynku wyposażona w główny wyłącznik prądu umożliwia szybkie odcięcie zasilania i wyłączenie oświetlenia wewnętrznego i zewnętrznego.

## 7. DANE OKREŚLAJĄCE WPŁYW EKSPLOATACJI GÓRNICZEJ NA DZIAŁKĘ LUB TEREN ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO, ZNAJDUJĄCEGO SIĘ W GRANICACH TERENU GÓRNICZEGO:

Teren działki geod. nr 560/52 nie podlega wpływom eksploatacji górniczej, ponieważ nie znajduje się w granicach terenu górniczego.

## 8. OBSZAR ODDZIAŁYWANIA OBIEKTU:

Obszar oddziaływania projektowanego budynku, z uwagi na przeznaczenie i sposób użytkowania oraz jego lokalizację względem granic działki budowlanej, obejmuje teren działki geod. nr 560/52 tj. teren inwestycji.

Odległości projektowanego budynku w odniesieniu do granic działki oraz sąsiednich obiektów budowlanych a także ich wzajemne usytuowanie względem siebie zapewniają naturalne oświetlenie pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi zgodnie z §13 ust. 1 i 2 w związku z §57 ust. 1 i 2 i §60 ust. 1 i 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – j.t. Dz.U. z dn. 7 czerwca 2019r. poz. 1065.

Odległość projektowanego budynku od najbliższej położonego na sąsiedniej działce budynku zaliczanego do budynków PM (  $Q \leq 1000 \text{ MJm}^2$  ) wynosi  $8,22\text{m} > 8\text{m}$ , dla budynku zaliczanego do ZL wynosi  $19,10\text{m} > 8\text{m}$ .

Planowana inwestycja nie spowoduje zakłócenia korzystania z nieruchomości sąsiednich, w szczególności pozbawienia kogokolwiek dostępu do drogi publicznej i dopływu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi a także nie ogranicza dotychczasowych funkcji zagospodarowania terenu występujących na działkach sąsiednich.

Przyjęte w projekcie rozwiązania techniczne, usytuowanie budynku oraz sposób zagospodarowania terenu nie powodują uciążliwości związanych z hałasem, wibracjami, zakłóceniami elektrycznymi i promieniowaniem, a także zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby. Poziom hałasu w granicach dopuszczalnych norm dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

#### **9. INFORMACJE I DANE O CHARAKTERZE I CECHACH ISTNIEJĄCYCH I PRZEWIDYWANYCH ZAGROŻEŃ DLA ŚRODOWISKA ORAZ HIGIENY I ZDROWIA UŻYTKOWNIKÓW PROJEKTOWANYCH OBIEKTÓW BUDOWLANYCH I ICH OTOCZENIA W ZAKRESIE ZGODNYM Z PRZEPISAMI ODRĘBNYMI:**

Budynek wraz z otoczeniem a także ich przeznaczenie, nie stanowią zagrożenia dla użytkowników i środowiska naturalnego. Projektowane zamierzenie zaliczane do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9.11.2010r. w sprawie określenia rodzaju przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (j.t. Dz.U. z 26.09.2019r., poz. 1839) nie wymaga przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Zastosowane rozwiązania w zakresie projektowanego użytkowania i zagospodarowania terenu eliminują zagrożenia dla środowiska wodno - gruntowego i siedlisk przyrodniczych.

Na etapie realizacji inwestycji i użytkowania terenu należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne ograniczające negatywny wpływ na środowisko. Podczas realizacji inwestycji nie przewiduje się użycia sprzętu i transportu szczególnie hałaśliwego i uciążliwego dla otoczenia, nie wymaga tego projektowana technologia wznoszenia obiektu. Prace budowlane będące źródłem nadmiernego hałasu należy prowadzić wyłącznie w porze dziennej, w godz. 6<sup>00</sup> - 22<sup>00</sup>. W trakcie prac budowlanych należy dbać o utrzymanie pracujących pojazdów i urządzeń w dobrym stanie technicznym, tak aby uniknąć przenikania zanieczyszczeń ropopochodnych do wód opadowych lub do gruntu i wód gruntowych.

Zabezpieczyć powierzchnię ziemi przed potencjalnymi zanieczyszczeniami poprzez tankowanie maszyn roboczych z należytą ostrożnością, magazynowanie zbiorników z paliwem pod zamykaną wiatą oraz wyposażenie placu budowy w środki sorbentowe.

Po zakończeniu robót należy uporządkować teren, z wykorzystaniem wierzchniej warstwy gleby zdjętej podczas wykopów.

#### **10. INNE KONIECZNE DANE WYNIKAJĄCE ZE SPECYFIKI, CHARAKTERU I STOPNIA SKOMPLIKOWANIA OBIEKTU BUDOWLANEGO LUB ROBÓT BUDOWLANYCH**

Projektuje się obiekt budowlany o prostych i nieskomplikowanych rozwiązaniach technicznych, w oparciu o schematy obliczeniowe statycznie wyznaczalne.

Roboty budowlane prowadzić z zachowaniem szczególnej ostrożności, zgodnie z obowiązującymi przepisami budowlanymi i zasadami wiedzy technicznej pod nadzorem osoby posiadającej uprawnienia budowlane do kierowania robotami budowlanymi w odpowiedniej specjalności.

Teren robót oznakować tablicami ostrzegawczymi i zabezpieczyć przed dostępem osób postronnych poprzez odpowiednie wyгородzenie.

Roboty należy powierzyć Wykonawcy posiadającemu niezbędną wiedzę i doświadczenie oraz dysponującemu potencjałem technicznym i wykwalifikowanymi pracownikami zdolnymi do wykonania zleconych im robót.

opracował:

*Polnica, 31 maja 2021r.*