

III.OPIS DO PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU

1.DANE OGÓLNE :

INWESTOR:	Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Spółka z o.o. ul. Lipowa 76A; 64-100 Leszno
OBIEKT:	BUDYNEK SOCJALNY
LOKALIZACJA:	Ul. Lipowa 76A; 64-100 Leszno;
NR EWIDENCYJNY DZIAŁKI:	94/8

2 . PODSTAWA OPRACOWANIA:

- 2.1. Zlecenie i uzgodnienia z Inwestorem.
- 2.2. Mapa sytuacyjno-wysokościowa wg stanu na dzień 24 kwiecień 2017r.
- 2.3. UCHWAŁA Nr XLII ,440 /2002 Rady Miejskiej Leszna z dnia 28 lutego 2002r.
- 2.4. Aktualne normy budowlane i przepisy dotyczące zasad i zakresu opracowań projektowych.
- 2.5. Na potrzeby opracowania projektu koncepcji architektonicznej inwestor udostępnił swobodny dostęp do miejsca realizacji inwestycji.

3. PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI

3.1. Przedmiot opracowania

Przedmiotem opracowania jest koncepcja architektoniczno- budowlana budynku na cele socjalne. Budynek to obiekt dwukondygnacyjny, niepodpiwniczony, murowany metodą tradycyjną z dachem płaskim.

3.2. Stan istniejący działki

Przedmiotowa działka wydzielone geodezyjnie o numerze 94/8 znajduje się w Lesznie przy ul. Lipowej. Działka jest zabudowana budynkami technicznymi, garażowymi, magazynowymi, warsztatowymi oraz administracyjno – socjalnymi związanymi z prowadzoną działalnością Inwestora. Istniejąca zabudowa ma charakter chaotyczny, nieuporządkowany. Teren działki płaski.

3.3. Projektowane zagospodarowanie terenu

- Usytuowanie budynku
Planuje się budowę budynku socjalnego zlokalizowanego w centralnej części terenu. Opracowanie obejmuje zagospodarowanie działki w ograniczonym zakresie, tj. niezbędnym dla projektowanej koncepcji budowy budynku socjalnego. Budynek dwukondygnacyjny, niepodpiwniczony połączony łącznikiem z istniejącym budynkiem technicznym oznaczonym na planie numerem 2.
- Rozbiórki
Na opracowywanym terenie przeznaczonym pod inwestycję znajdują się budynki magazynowe oznaczone nr 3 i 4 przeznaczone do rozbiórki.
- Komunikacja
Bezpośredni wjazd i wyjazd na teren posesji z drogi publicznej pozostaje bez zmian – z ulicy Lipowej i Henrykowskiej.
- Miejsca postojowe
Na planie zagospodarowania wrysowano miejsca parkingowe wg projektu zagospodarowania do budowy budynku biurowego. Od strony południowej projektowanego budynku zlokalizowano 10 miejsc parkingowych dla pracowników. Dodatkowo w bezpośrednim sąsiedztwie przy ul. Henrykowskiej

znajduje się zespół miejsc postojowych dla samochodów osobowych (parking publiczny w pasie drogowym).

- Zieleń
Zarówno teren frontowy jak i obejście budynku przewiduje się zagospodarować zielenią wysoką i niską z wykorzystaniem form ozdobnych roślin zimozielonych a także drzewek i krzewów liściastych. Na powierzchniach nieutwardzonych należy założyć trawnik. Zakłada się wycinkę istniejących drzew iglastych znajdujących bezpośrednio na terenie pod budowę. Pozostałe drzew liściaste należy zachować.
- Miejsce gromadzenia odpadów stałych
Miejsca gromadzenia odpadów stałych na dotychczasowych zasadach.

5. Bilans terenu

POW. WYDZIELONEGO TERENU	- 2600,00 m² 100%
PROJ. POW. ZABUDOWY	- 580,12m² 22,31%
PROJ. POW. PARKINGÓW	- 257,00m² 9,88%
PROJ. POW. UTWARDZONA	- 181,00m² 6,96%
PROJ. POW. BIOLOGICZNIE CZYNNA	- 1581,88m² 60,84%

6. Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej :

- a) zaopatrzenie w wodę -bez zmian z istn. przyłącza wody
- b) odprowadzanie ścieków sanitarnych - bez zmian do istn. Kanalizacji, studzienki kanalizacji ogólnospławnej zlokalizowanych na terenie Inwestora w bezpośrednim miejscu rozbudowy zostaną przebudowane
- c) odprowadzenie wód opadowych z dachów i terenów utwardzonych - bez zmian do kanalizacji ogólnospławnej, studzienki kanalizacji ogólnospławnej zlokalizowanych na terenie Inwestora w bezpośrednim miejscu rozbudowy zostaną przebudowane
- d) ogrzewanie z projektowanej kotłowni gazowej – wg. odrębnego opracowania
- e) zasilanie w energię elektryczną- bez zmian z istn. złącza kablowo - pomiarowego
- f) gospodarowanie odpadami- bez zmian
- g) łączność- bez zmian

7. Wpływ obiektu budowlanego na środowisko oraz sposób jego dostosowania do krajobrazu i otaczającej zabudowy oraz sposób spełnienia wymagań, o których mowa w art. 5 ust.1 ustawy Prawo Budowlane.

7.1.Działki znajdują się w strefie „W” ochrony archeologicznej i podlegają ochronie na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - UCHWAŁA Nr XLII / 440 /2002 Rady Miejskiej Leszna z dnia 28 lutego 2002 r. W sprawie: uchwalenia zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Leszna w rejonie ulic Kanałowej, Lipowej, 1 Maja i torów PKP.

7.2.Przedmiotowa działka nie znajduje się na terenie wpływów eksploatacji górniczych.

7.3.Spełnienie wymagań ochrony przed hałasem i drganiami

Prowadzone w budynku przewody i kanały instalacyjne nie spowodują pogorszenia izolacyjności akustycznej między pomieszczeniami poniżej wartości wynikającej z wymagań zawartych w Polskiej Normie dotyczącej izolacyjności akustycznej elementów budowlanych.

7.4. Wpływ obiektu na warunki higieniczne i zdrowotne oraz na istniejący drzewostan, glebę i wodę.

- Roboty budowlane wykonać tak, aby w pomieszczeniach zawartość w powietrzu stężeń i natężeń czynników szkodliwych dla zdrowia, wydzielanych przez materiały i stałe wyposażenie oraz powstających w trakcie użytkowania zgodnego z przeznaczeniem nie przekraczała dopuszczalnych,

- określonych w przepisach sanitarnych oraz bezpieczeństwa i higieny pracy.
- Należy zastosować materiały, wyroby i elementy budowlane odporne i uodpornione na zagrzybianie i inne formy biodegradacji, odpowiednio do stopnia zagrożenia korozją biologiczną.
 - Planowana inwestycja nie ma znaczącego wpływu na istniejący drzewostan, glebę i wodę, a przyjęte rozwiązania przestrzenne, funkcjonalne i techniczne ograniczają wpływ obiektu na zdrowie ludzi i są zgodne przepisami sanitarnymi, pożarowymi oraz bezpieczeństwa i higieny pracy.
 - Budowa obiektów nie spowoduje wycinki drzew i krzewów podlegających ochronie.

9. Określenie obszaru oddziaływania obiektu budowlanego zgodnie z §12, 13, 60 i 271÷273 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dnia 12 kwietnia 2002 r. (Dz. U. Nr 75, poz.690 ze zm.):

- Projektowany budynek to budynek socjalny usytuowany na działce 94/8 - będącej własnością Inwestora. Budowa budynku nie spowoduje naruszenia prawa własności i uprawnień osób trzecich, nie stanowi przeszkody w dostępie do drogi publicznej, nie pozbawia możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej, ciepłej i środków łączności, nie wpływa również negatywnie na projektowaną zabudowę działek sąsiednich i ich dotychczasowe użytkowanie.
- Obszar oddziaływania projektowanego obiektu zamyka się na terenie objętym inwestycją to jest działką nr ewid. 94/8.

Leszno, grudzień 2017r.

Opracował:

mgr inż. arch. DOROTA DUDA

upr. proj - bud. Nr 06/05/DOIA

z dnia 07-06-2005 r.

w specjalności architektonicznej do projektowania
bez ograniczeń