

OPIS TECHNICZNY DO PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU

ROZBUDOWY STAREGO KINA NA CENTRUM AKTYWNOŚCI SPOŁECZNEJ

1. Przedmiot inwestycji

Przedmiotem opracowania jest projekt zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na rozbudowie istniejącego kina na centrum aktywności społecznej. Teren powstającej inwestycji znajduje się przy ul. Mostowej w Nowych Skalmierzycach na działkach 187/6; 187/16 w obrębie 1.

Zgodnie z zapisami zawartymi w DECYZJI o ustaleniu warunków zabudowy, ustala się szerokość elewacji frontowej od 35.0 do 45.0 m. Wysokość budynku dla części rozbudowywanej wynosi 12.5 m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu. Budynek przekryty został dachem płaskim (zapis w DECYZJI ustala kąt nachylenia połaci do 12°). Rozbudowa projektowanego obiektu wynosi III kondygnacje nadziemne. Projektowany budynek to CENTRUM AKTYWNOŚCI SPOŁECZNEJ posiadający jednorodne posadowienie wynikające z ukształtowania istniejącego terenu. Budynek jest niepodpiwniczony. Ze względu na brak możliwości podłączenia powstającego obiektu do cieci ciepłowniczej (brak takiej na w/w terenie), zaprojektowano na potrzeby ogrzewania i ciepłej wody użytkowej kotłownię gazową na gaz LPG.

Projektowana rozbudowa istniejącego obiektu nie przekracza wyznaczonej zapisem w DECYZJI **nieprzekraczalnej linii zabudowy**.

Powstający obiekt harmonizuje pod względem architektonicznym z istniejącym budynkiem „starego kina” poddanym rozbudowie. Architektura nowego budynku łączy się z istniejącym otoczeniem. Inwestycja w zakresie hałasu nie będzie przekraczała obowiązujących norm wynikających z Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r. poz. 112 tj.),

Technologia wykonania budynku tradycyjna z zastosowaniem tradycyjnych materiałów budowlanych i elementów: żelbetowych (wylewanych w szalunku i prefabrykowanych), murowanych, prefabrykowanych.

2. Istniejący stan zagospodarowania działki

Obecnie teren bezpośrednio przeznaczony pod inwestycję jest niezabudowany. Na działce przeznaczonej do rozbudowy znajduje się obiekt istniejącego kina które zostanie rozbudowane poprzez dobudowę nowego obiektu do budynku istniejącego. Istniejąca infrastruktura techniczna znajdująca się na terenie inwestycji podlega przebudowie wg oddzielnych opracowań projektowych. Ukształtowanie terenu istniejącego jest nieco zróżnicowane i wynosi ~ 139.60 mnpm.

3. Projektowane zagospodarowanie działki

Na opracowywanym terenie (dz. 187/6; 187/16 w obrębie 1) będącym własnością inwestora został wydzielony teren opracowania obejmujący w całości działkę 187/6 i część działki 187/16. Zgodnie z zapisem zawartym w DECYZJI O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO w/w teren przeznaczony został pod zabudowę dla obiektów usług publicznych.

Projektowany obiekt to budynek o funkcji usług publicznych z przeznaczeniem na Centrum Aktywności Społecznej. Obiekt jest wysokości III kondygnacji (**12.20 m**) i spełnia warunek zapisany w DECYZJI określający wysokość licząc od poziomu terenu do górnej krawędzi attyki **12,50 m**. Budynek przekryty został dachem płaskim (zapis w DECYZJI ustala kąt nachylenia połaci do 12°).

Istniejące i projektowane ukształtowanie terenu umożliwiło zlokalizowanie parteru z bezpośrednim wejściem od strony północnej. Strona południowa znajduje się poniżej terenu istniejącego i projektowanego. Wejście główne do budynku zlokalizowane zostało na poziomie I piętra od strony południowej i północnej powstającego obiektu.

POWIERZCHNIA ZABUDOWY projektowanej rozbudowy wynosi **748.50 m²** i mieści się pomiędzy wielkościami określonymi w DECYZJI (od 700 m² do 760 m²)

Udział POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNEJ zawartej w przedstawionej granicy opracowania wynosi **46.36 %** i jest większy od określonego w DECYZJI na minimum **40.0 %**. W/w powierzchnia zapewnia naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych. Pozostała część działki będąca poza granicą opracowania jest niezabudowana. Ukształtowanie terenu w strefach bliskich terenom istniejącego sąsiedztwa, zaprojektowano w sposób zgodny z § 29 WT. uniemożliwiający spływ wód opadowych i roztopowych na tereny sąsiednie. Powstająca zabudowa nie zmienia stanu wód gruntowych występujących na projektowanym terenie.

SZEROKOŚĆ ELEWACJI FRONTOWEJ dla części rozbudowywanej jest równa **40,11 mb**. Wielkość ta spełnia zapis w DECYZJI określający szerokość dla części rozbudowywanej od 35.0 m do 45.0 m.

Usytuowanie powstających obiektów wraz z towarzyszącą infrastrukturą jest zgodne z WT i spełnia wymogi odległości od sąsiednich działek. Na rysunku planu naniesiono **nieprzekraczalną linię zabudowy**. Szczegółowe wymiarowania lokalizacji budynków i infrastruktury towarzyszącej pokazane zostało na rysunku projektu zagospodarowania terenu.

Obsługę komunikacyjną zapewniają wewnętrznie usytuowane chodniki, pochylnie i schody w miejscach zróżnicowania terenu. Od strony południowej projektowane dojście do wejścia głównego łączy się z komunikacją istniejącego obiektu podlegającego rozbudowie. Projektowane chodniki zapewniają dojście do miejsca gromadzenia odpadów stałych, infrastruktury technicznej (zbiornik gazu LPG) i powstających parkingów. Komunikacja ta zapewnia bezpośredni dostęp do wejść do powstającego obiektu w parterze jak i w obrębie I piętra gdzie zlokalizowano wejście główne.

Na działce 187/16, będącej własnością inwestora, a poza określoną w projekcie granicą opracowania będzie zlokalizowany zespół parkingowy. Powstające miejsca parkingowe wraz z drogami dojazdowymi i chodnikami obsługiwać będą projektowany obiekt. Elementy tej infrastruktury komunikacyjnej powstają wg odrębnego opracowania objętego osobnym pozwoleniem na budowę. Wszystkie wejścia umożliwiają dostęp osobą niepełnosprawnym poruszającym się na wózkach inwalidzkich. Pozostałą część terenu opracowania zajmują istniejące i projektowane tereny zielone.

W zakresie podłączenia powstającej rozbudowy do infrastruktury technicznej zostanie ona podłączona zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez operatorów poszczególnych mediów.

- Dostawa wody dla projektowanej rozbudowy odbywać się będzie z wykorzystaniem istniejącego przyłącza wodociągowego zasilającego istniejący budynek.
- Odprowadzenie ścieków przeprowadzone zostanie za pomocą nowego przyłącza do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej znajdującej się w ul. Mostowej.
- Wody deszczowe skierowane zostaną do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej kd 300 w miejsce wskazane przez operatora zawarte w wydanych warunkach technicznych.
- Energia elektryczna zapewniona zostanie za pomocą nowego przyłącza energetycznego.

4. Zestawienie powierzchni i wskaźników

BILANS TERENU OPRACOWANIA wyznaczonego na na działkach 187/6 i 187/16

pow. terenu opracowania	3 850.0 m²
pow. zabudowy	1 164.7 m²
CZĘŚĆ ISTNIEJĄCA - 748.5 m ²	
CZĘŚĆ PROJEKTOWANA - 416.2 m ²	
pow. chodników	892.3 m²
pow. utwardzeń - PLAC GOSPODARCZY	8.0 m²
pow. zieleni	1 785.0 m²

wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej = 46.36 % > min 40.0 %

Podane wielkości i wskaźniki spełniają parametry określone w **DECYZJI O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO**

5. Zagadnienia ochrony konserwatorskiej

Zgodnie z zapisami w DECYZJI O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO projektowany teren inwestycji nie podlega ochronie konserwatorskiej.

6. Dane określające wpływ eksploatacji górniczej na działkę.

Nie dotyczy.

7. Zagadnienia ochrony środowiska

Zgodnie z odrębnymi przepisami ochrony środowiska (USTAWA z dn. 3.10.2008 i ROZPORZĄDZENIE RADY MINISTRÓW z dn. 9.11.2010 w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko), projektowana inwestycja nie wymaga sporządzenia karty informacyjnej przedsięwzięcia.

8.1 Analiza możliwości racjonalnego wykorzystania pod względem, ekonomicznym i środowiskowym odnawialnych źródeł energii:

- kotły na drewno:

z uwagi na charakter obiektu, konieczność stałej obsługi oraz posiadania pomieszczenia składowania materiału – rachunek ekonomiczny jest nie uzasadniony.

- kotły na słomę:

charakter obiektu, konieczność stałej obsługi oraz posiadania pomieszczenia składowania materiału jeszcze większego niż w przypadku kotłów opalanych drewnem dyskwalifikują tego typu rozwiązanie – rachunek ekonomiczny jest nie uzasadniony.

- kolektory słoneczne do podgrzewania wody użytkowej:

jest możliwe zastosowanie instalacji solarnej, decyzja Inwestora w późniejszym okresie użytkowania.

- pasywne wykorzystanie energii słonecznej:

brak możliwości zastosowania odpowiedniego układu strukturalno – materiałowego budynku.

- spalanie biogazu:

brak odpowiednich źródeł pozyskiwania i wytwarzania biogazu.

- energia wodna:

brak warunków wykorzystania energii spadku wód.

- kolektory słoneczne do podgrzewania powietrza:

największe zapotrzebowanie w tego typu obiektach występuje w okresie najmniejszej insolacji (nasłonecznienia) tj. zimą, z tego powodu układ jest nieekonomiczny.

- systemy fotowoltaiczne:

niestosowane w naszym regionie z uwagi na ograniczoną liczbę dni słonecznych.

- elektrownie wiatrowe:

brak odpowiednich warunków oraz możliwości lokalizacji.

- pompa ciepła wodna:

jest możliwość, decyzja Inwestora w dalszym okresie użytkowania

8.2 Analiza nasłonecznienia i zacieniania

Zgodnie z zapisami w warunkach technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie przeprowadzono następujące analizy:

Przeprowadzono analizę:

- zacieniania - dla całości budynku

Przeprowadzona analiza przesłaniania i zacieniania powstającej inwestycji wykazała, iż nie ma ona wpływu na otaczające obiekty. Projektowany obiekt nie oddziałuje uciążliwie na istniejące sąsiednie obiekty.

9. Powierzchnia zabudowy

Powierzchnia zabudowy projektowanego budynku wynosi : **748.5 m²**

opracował:

O B S Z A R O D D Z I A Ł Y W A N I A O B I E K T U

(prawo budowlane DZ.U. 2013 poz. 1409 ze zmianami art. 3 p.20)

Obszar oddziaływania projektowanego obiektu budowlanego został wyznaczony przez działki będącą własnością inwestora objęte aktem prawnym ich posiadania. Otoczenie projektowanego obiektu budowlanego stanowią w/w działki o następujących numerach i oznaczeniach na mapie: **187/6 Bi - inne tereny zabudowane; 187/16 Bz - tereny rekreacyjno-wypoczynkowe.**

Tereny sąsiednie są niezabudowane i zabudowane, a powstający obiekt nie oddziałuje w sposób uniemożliwiający realizację nowych obiektów, zapewniając nasłonecznienie zgodne z obowiązującymi WT.

Planowana inwestycja zaprojektowana została zgodnie z warunkami zawartymi w DECYZJI O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO i spełnia następujące warunki objęte przepisami odrębnymi :

- projektowane obiekty spełniają warunki przesłaniania (sąsiednie działki niezabudowane) nasłonecznienie i zacienianie j.w
- usytuowanie powstającego obiektu jest zgodne z warunkami technicznymi i spełnia wymogi odległości od sąsiednich działek
- planowana inwestycja nie będzie ograniczać dostępu do drogi publicznej (ul. Mostowa) dla innych działek
- inwestycja nie ma wpływu i nie ogranicza korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności dla obiektów zlokalizowanych na innych działkach.
- projektowany obiekt nie stwarza zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia ludzi, nie wnosi dodatkowych uciążliwości na tereny sąsiadujące, w zakresie zanieczyszczenia powietrza, hałasu i drgań
- odprowadzenie wód deszczowych z powierzchni utwardzonych zapewnione będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami
- miejsce gromadzenia odpadów stałych zlokalizowane jest na terenie działki inwestora
- zrzut ścieków komunalnych i technologicznych do sieci kanalizacji sanitarnej

opracował: