

Opis do projektu zagospodarowania terenu (działki)

1. Przedmiot inwestycji i podstawa prawna opracowania.

Przedmiotem inwestycji jest przebudowa i rozbudowa istniejącego przedszkola.

Podstawa prawna:

- decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydana przez Burmistrza Miasta Czempin z dnia 3 marca 2016 r. nr RG.6733.2.2016,
- oględziny terenu, dokumentacja fotograficzna,
- pomiary, inwentaryzacja istniejącego zagospodarowania terenu,
- mapa zasadnicza działki,
- dokumentacja archiwalna (wykaz dokumentacji podano w opisie technicznym).

2. Inwestor.

Gmina Czempin

Ul. 24 Stycznia 25, 61-020 Czempin

3. Lokalizacja.

Ul. Nowa 4

Czempin

Działka Nr 691/4,

4. Istniejący stan zagospodarowania terenu.

Działka stanowiąca parcelę budowlaną posiada dostęp do drogi publicznej, położona jest bezpośrednio przy ulicy Nowej.

Teren jest płaski. Na działce znajduje się przedszkole w zaadaptowanym budynku mieszkalnym, dawnej wili wybudowanej na dużej parceli w sąsiedztwie dawnej zabudowy przemysłowej. Obecnie w sąsiedztwie powstała zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Budynki przemysłowe nie są użytkowane a w części zostały rozebrane.

Aktualnie działka przedszkola ma powierzchnię **3672 m²**.

Powierzchnia istniejącej zabudowy wynosi: **276 m²**.

Kubatura budynku wynosi: **2859 m³**.

Wysokość budynku: **15,40 m**.

Budynek ma dach stromy, kopertowy, dwie kondygnacje naziemne, piwnice i poddasze - w części użytkowe.

Zasadnicza powierzchnia działki jest wydzielona stalowym ogrodzeniem i stanowi plac zabaw dla dzieci. Przy zachodniej granicy znajduje się mur z cegły pełnej a przy nim wiata na rowery i śmietniki. Od strony ulicy teren jest ogrodzony stalowym ozdobnym płotem, nawiązującym do dawnych kutych ogrodzeń posesji. W ogrodzeniu tym znajdują się dwie bramy wjazdowe, jedna – ozdobna, do której prowadzi chodnik od budynku przedszkola, druga - w znacznie gorszym stanie prowadzi na teren niezagospodarowany, z boku budynku. Teren przy chodniku jest urządzony. Rosną tu byliny, krzewy i drzewa ozdobne.

Miejsca parkingowe znajdują się przy ulicy Nowej.

Na pozostałym terenie rosną nieliczne drzewa i trawa.

Miejsce planowanej budowy jest zasadniczo nie zadrzewione (poza kilkoma niewielkimi drzewkami) i bez zabudowy z wyjątkiem podziemnego nieczynnego szamba.

Działka jest podłączona do miejskiej sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej i gazowej.

Rzędna terenu przed budynkiem wynosi 70,15 mnpm.

5. Projektowane zagospodarowanie terenu inwestycji, w tym urządzenia związane z budynkiem.

Obiekty do rozbiórki.

Do rozbiórki przewidziano nieczynny zbiornik betonowy na ścieki, kolidujący z projektowaną budową.

Budowa nowego budynku.

Rozbudowę czyli budowę drugiego przedszkola trzy-oddziałowego zaprojektowano w linii frontowej ściany istniejącego budynku, po zachodniej jego stronie.

Nowy budynek zaprojektowano jako parterowy z dachem stromym z wejściem od ul. Nowej. W odległości 3 m od granicy sąsiada. Budynki połączone wąskim łącznikiem ze schodami dla pokonania różnicy poziomów. Przebudowa istniejącego przedszkola obejmuje zatem niewielki fragment w zakresie połączenia budynków.

Poziom parteru +0,00 jest równy rzędnej 7,60 mnpm.

Urządzenia i elementy zagospodarowania związane z budynkiem:

- ciąg pieszo-jezdny oraz plac, będący miejscem dostaw do przedszkola, o nawierzchni utwardzonej zaprojektowano z kostki brukowej, betonowej na podsypce piaskowej stabilizowanej cementem, na warstwie ubitego tłucznia w kolorze szarym z elementami w kolorze cegły oraz innymi,
- przy ciągu pieszo jezdny zaprojektowano oświetlenie – trzy lampy na słupach,
- zaprojektowano dwa miejsca postojowe dla samochodów,
- przy wejściach do projektowanego budynku przewidziano oprawy oświetleniowe zewnętrzne,
- przy głównym wejściu zaprojektowano pochylnię dla wózków inwalidzkich,
- wody opadowe należy odprowadzić na teren zieleni ozdobnej, nawierzchnie utwardzone wykonać ze spadkami 2% - 3% w stronę zieleni,
- wokół projektowanego budynku należy wykonać opaskę żwirową szer. 30 cm (lub z drobnego kamienia łupanego),
- zachowano dwa wjazdy na działkę z wymianą jednej bramy (bramę wykonać z elementów stalowych w nawiązaniu do istniejącej bramy),
- fragment ogrodzenia wymaga wymiany i zabudowy skrzynki energetycznej,
- przy wjeździe wykonać plac pod pojemniki na odpady o wymiarach ca 5 m x 2,5 m z kostki betonowej na podsypce piaskowej, stabilizowanej cementem,
- na pozostałym terenie przewidziano zielenią ozdobną i trawnik.

Zachowuje się przyłącza istniejącego budynku do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej oraz gazowej. Nowe przyłącze energetyczne przewidziano w odrębnym opracowaniu.

6. Zestawienie powierzchni i kubatura budynku projektowanego.

Powierzchnia działki - bez zmian: 3672 m²

Powierzchnia projektowanej zabudowy: 538,70 m².

Łącznie powierzchnia istniejącej i projektowanej zabudowy wynosi 814,70 m² co stanowi 22 % powierzchni działki.

Powierzchnia projektowanych nawierzchni utwardzonych kostką brukową, betonową – **293 m²**

(Powierzchnia istniejącego chodnika 72 m².)

Dwa miejsca parkingowe - kratka stalowa z trawą na podbudowie z kamienia łupanego – **12 m²**.

Powierzchnia placu zabaw - 1603 m²

Powierzchnia zieleni – **889,30 m²**.

Kubatura projektowanego budynku – **2892,70 m³**.

7. Zasięg obszaru ograniczonego użytkowania - obszar oddziaływania inwestycji.

Obszar oddziaływania inwestycji ogranicza się do terenu własnej działki.

8. Działka znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej.

9. Inwestycja nie stwarza zagrożenia dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników projektowanego budynku i jego otoczenia.

9. Zgodność projektu z ustaleniami decyzji o warunkach zabudowy.

- zaprojektowano rozbudowę i przebudowę istniejącego przedszkola z zachowaniem funkcji – obiekt oświaty,
- budynek zlokalizowano w linii zabudowy istniejącego budynku przedszkola,
- wskaźnik intensywności zabudowy jest mniejszy niż podany w decyzji – maks. 30% i wynosi 22%,
- wysokość budynku nie przekracza 9 m,
- przewidziano 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych, co pokrywa zapotrzebowanie w zakresie parkowania i jest zgodne z decyzją o warunkach zabudowy.

Opracowała
mgr inż. arch. Renata Zacharczuk