

# PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

## Spis treści

### OPIS TECHNICZNY

1.Podstawa opracowania .....	2PZT
2.Przedmiot inwestycji.....	2PZT
3.Istniejący stan zagosp. działek .....	3PZT
4.Projektowane zagospodarowanie działek .....	3PZT
5.Zestawienie powierzchni. ....	4PZT
6.Dane inne .....	5PZT

### RYSUNKI

Rzuty .....	skala
<b>PZT 1</b> Projekt zagospodarowania terenu .....	1:500

**Przebudowa** - ADAPTACJA poddaszy nieużytkowych, w 2 budynkach mieszkalnych, wielorodzinnych 24 i 25, na Osiedlu Leśnym

**Budowa** parkingu i budynku gospodarczego do magazynowania rowerów i motocykli

Działki nr107/69, 107/74, 107/81, 163/7, 107/93, 107/71, 107/72 Koziegłowy, Gmina Czerwonak. **1PZT**

# OPIS do PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU

## 1. Podstawa opracowania

- 1.1. Umowa z Inwestorem.
- 1.2. Warunki techniczne przyłączenia wydane przez gestorów mediów.
- 1.3. Matryca planu sytuacyjno-wysokościowego. 1:500.
- 1.4. Decyzja o warunkach zabudowy, z dnia 25 marca 2014 r, wydana przez Wójta Gminy Czerwonak WUG.6730.116.2013
- 1.5. Wizja lokalna w terenie.
- 1.6. Szereg uzgodnień z Inwestorem.
- 1.7. Projekt koncepcyjny.

## 2. Przedmiot inwestycji

Przedmiotem inwestycji jest:

**2.1 Przebudowa** ( w wyniku której, następuje zmiana parametrów użytkowych lub technicznych istniejącego obiektu budowlanego), polegająca na ADAPTACJI poddaszy nieużytkowych, w 2 budynkach mieszkalnych, wielorodzinnych o numerach 24 i 25, na Osiedlu Leśnym w Koziegłowych. Poddasza znajdują się na 5 kondygnacji nadziemnej.

Działki nr **107/69, 107/74, 107/81, 163/7** Koziegłowy, Gmina Czerwonak.

W wyniku przebudowy nie ulegają zmianie charakterystyczne parametrów obiektu budowlanego jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość i liczba kondygnacji.

Zmianie ulega klasyfikacja powierzchni netto – wewnętrznych budynku i kubatury wewnętrznej dla piątej kondygnacji.

Zwiększona zostaje powierzchnia użytkowa i kubatura netto nad powierzchnią użytkową.

Nie ulega zmianie: powierzchnia całkowita budynku i kubatura budynku brutto.

**2.2 Budowa parkingu** dla samochodów osobowych na 103 stanowiska, w tym 10 dla osób niepełnosprawnych, wraz z przebudową ist. instalacji wewnętrznej kanalizacji deszczowej i instalacją elektryczną oświetleniową, szlabanami przy wjeździe i wyjeździe.

Parking przeznaczony jest dla projektowanych nowych lokali mieszkalnych, powstałych w wyniku adaptacji ( przebudowy ) poddaszy w budynkach na Osiedlu Leśnym.

- Budynek nr 24 8 miejsc postojowych
- Budynek nr 25 10 miejsc postojowych
- Budynek nr 26 8 miejsc postojowych
- Budynek nr 27 6 miejsc postojowych
- Budynek nr 28 8 miejsc postojowych
- 

Miejsca dla budynków o nr 26, 27, 28, zostaną wykorzystane przez ich przyszłych mieszkańców, po realizacji przebudowy poddaszy – w kolejnych etapach realizacji inwestycji.

Pozostałe miejsca postojowe będą użytkowane przez mieszkańców budynków należących do CZTBS.

Działki nr **107/93, 107/71, 107/72.**

**2.3 Budowa budynku gospodarczego** do magazynowania rowerów i skuterów.

- ilość boksów rowerowych 12
- ilość przechowywanych rowerów 23
- ilość boksów dla skuterów ( motorów ) 3

Działka nr **107/93.**

**Przebudowa - ADAPTACJA** poddaszy nieużytkowych, w 2 budynkach mieszkalnych, wielorodzinnych 24 i 25, na Osiedlu Leśnym

**Budowa** parkingu i budynku gospodarczego do magazynowania rowerów i motocykli

Działki nr 107/69, 107/74, 107/81, 163/7, 107/93, 107/71, 107/72 Koziegłowy, Gmina Czerwonak.

**2PZT**

### **3. Istniejący stan zagospodarowania terenu z opisem projektowanych zmian, w tym rozbiórek obiektów i obiektów przeznaczonych do dalszego użytkowania.**

**3.1** Działki nr **107/69, 107/74, 107/81, 163/7**, Osiedle Leśne, Koziegłowy, Gmina Czerwonak.

Na działkach znajdują się budynki nr 24 i 25 realizowane w latach 2000 – 2002, które wchodziły w skład zespołu mieszkaniowego CZTBS w Koziegłowach.

W budynku nr 24 – parter przeznaczony jest na cele usługowe, pozostałe 3 kondygnacje mają funkcję mieszkaniową. Budynek 25 w pełni posiada funkcję mieszkaniową.

Budynki mają 4 kondygnacje nadziemne, pełne podpiwniczenie i kondygnację poddaszową – nieużytkową. Wykonane są w technologii murowanej, ściany piwniczne – z bloczków betonowych, ściany nadziemia z pustaków ceramicznych typu Porotherm, stropy żelbetowe w technologii Filigran, dach stromy, o kącie nachylenia 35 stopni, konstrukcji drewnianej, kryty dachówką ceramiczną.

Osiedle zrealizowane z dużą pieczołowitością, stanowi kameralny zespół mieszkaniowy. Posiada dobrze rozwiniętą infrastrukturę, w tym odp. ilość miejsc parkingowych, dziedzińce zielone z miejscami wypoczynku dla mieszkańców i place zabaw dla dzieci.

Budynki posiadają dostęp do drogi publicznej. Wzdłuż budynków przebiega wymagana przepisami droga pożarowa, o odpowiednich parametrach i w odpowiedniej odległości od budynku. Budynki 24 i 25 obsługiwać będą 2 hydranty zewnętrzne.

Nie są konieczne żadne prace budowlane, przystosowawcze, rozbiórkowe na terenie działki.

**Projektowana przebudowa budynków nie powoduje zmiany sposobu zagospodarowania terenu.**

**3.2** Działka nr **107/93** – przeznaczona pod parking.

Działka znajduje się z bezpośrednim sąsiedztwem budynków należących do CZTBS. Obecnie zagospodarowana jako parking naziemny, utwardzony, bez nawierzchni betonowych. Posiada dojazd kanalizacji deszczowej i oświetlenie lampami typu ulicznego

Działki nr **107/71, 107/72** – działki należące do CZTBS – komunikacja wewnątrzosiedlowa.

### **4. Projektowane zagospodarowanie działek ( terenu )**

**4.1** Działki nr **107/69, 107/74, 107/81, 163/7**, Osiedle Leśne, Koziegłowy, Gmina Czerwonak.

j.w. - projektowana przebudowa budynków nie powoduje zmiany sposobu zagospodarowania terenu.

**4.2** Działka nr **107/93** – przeznaczona pod parking, **107/71, 107/72** – działki drogowe, z których odbywa się wjazd na parking

Wjazd i wyjazd na działkę odbywa się od strony drogi osiedlowej, na działce 107/71, 107/72 połączonej bezpośrednio z ul. Poznańską. Parking przeznaczony jest dla 103 samochodów osobowych, w tym 10 dla osób niepełnosprawnych.

Na parking prowadzi wjazd i wyjazd, za kontrolą dostępu – szlabanem otwieranym, dla osób uprawnionych.

Należy przełożyć istniejące ogrodzenia działki wg odrębnego opracowania.

**Przebudowa - ADAPTACJA poddaszy nieużytkowych, w 2 budynkach mieszkalnych, wielorodzinnych 24 i 25, na Osiedlu Leśnym**

**Budowa parkingu i budynku gospodarczego do magazynowania rowerów i motocykli**

Działki nr 107/69, 107/74, 107/81, 163/7, 107/93, 107/71, 107/72 Koziegłowy, Gmina Czerwonak.

**3PZT**

**Od sąsiadującej działki przedszkolnej, zachowano wymaganą odległość 16 m od stanowisk postojowych** (jedynie stanowiska dla samochodów przeznaczonych dla osób niepełnosprawnych są w odległości mniejszej – zgodnie z warunkami technicznymi).

Z parkingu dostępny jest budynek gospodarczy, przeznaczony do magazynowania rowerów i skuterów ( motorów ) – patrz opis arch. – bud.

#### Obsługa komunikacyjna ,odwodnienie

Obsługa komunikacyjna projektowanego parkingu będzie realizowana poprzez wjazd i wyjazd, za kontrolą dostępu – szlabanem otwieranym, dla osób uprawnionych. Wjazd i wyjazd prowadzą z drogi osiedlowej, połączonej bezpośrednio z drogą publiczną - ul. Poznańską.

Parkowanie prostopadłe do kierunku ruchu.

Stanowiska postojowe szerokości 230 cm, (360 cm dla osób niepełnosprawnych) z dodatkowymi pasami rozgraniczającymi szer. 20 cm, długość stanowisk – 500 cm.

Ponadto dla obsługi ruchu pieszego zaprojektowano – w strefie wejściowej chodniki umożliwiające dojście do parkingu.

Odwodnienie nawierzchni drogowych i chodników zapewniono dzięki projektowanym pochyleniom poprzecznym i podłużnym.

Odwodnienie nawierzchni ulicy przewiduje się poprzez odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo do projektowanych studzienek ściekowych i dalej do sieci kanalizacji deszczowej. Instalacja zostaje przebudowana – zmiana lokalizacji wpustów drogowych. Przyłącze do ul. Poznańskiej bez zmian.

Nawierzchnia parkingu z kostki betonowej typu dwuteownik w kolorze szarym, z pasami rozgraniczającymi w kolorze czerwonym.

Chodniki z kostki betonowej – typu cegła w kolorze grafitowym.

Opaska stanowisk z płyt chodnikowych o wymiarach 50x50x7 cm, w kolorze szarym, z obrzeżem chodnikowym

#### Oświetlenie terenu

Parking zostanie oświetlony oprawami o optyce drogowej, montowanymi do słupów wysokości 7 m. Lamy jedno i dwustronne. Na słupach zamontowany zostanie system monitoringu terenu.

#### Układ zieleni

Pomiędzy rzędami stanowisk – wysepki zieleni niskiej okrywowej, niewymagającej koszenia. Wysepki czołowe – na końcach rzędów przeznaczone pod zieleń średnią – żywopłoty + zieleń wysoka.

- zieleń niska - trawniki o nawierzchni odpornej na deptanie, oraz o małych wymaganiach wilgotnościowych.
- zieleń wysoka i średnia :
  - drzewa liściaste np. klon czerwony, karłowaty o koronach formowanych
  - żywopłot niski – ca 80-100 cm, zwarty, szer. 60 cmnp. Berberys Thunberga
  - zieleń ozdobna – krzewy płozące np. Irga Dammera, Irga pozioma, Berberys Thunberga

**Przebudowa - ADAPTACJA** poddaszy nieużytkowych, w 2 budynkach mieszkalnych, wielorodzinnych 24 i 25, na Osiedlu Leśnym

**Budowa** parkingu i budynku gospodarczego do magazynowania rowerów i motocykli

Działki nr 107/69, 107/74, 107/81, 163/7, 107/93, 107/71, 107/72 Koziegłowy, Gmina Czerwonak.

**4PZT**

## 5. Zestawienie powierzchni poszczególnych części zagospodarowania terenu.

Działka nr **107/93** – przeznaczona pod parking.

<b>powierzchnia działki</b>	<b>ca 4676,00 m<sup>2</sup></b>
<u>powierzchnie utwardzone</u>	3194,80 m <sup>2</sup>
w tym :	
powierzchnia <b>istniejących</b> dróg i stanowisk postojowych	52,00 m <sup>2</sup>
 Powierzchnie <b>projektowane</b> :	3142,80 m <sup>2</sup>
parking – drogi i stanowiska postojowe	
kostka betonowa typu dwuteownik szara	2805,70 m <sup>2</sup>
 parking – pasy rozdzielające stanowiska -11 pasów 0,2x5m	
kostka betonowa typu dwuteownik czerwona	111,00 m <sup>2</sup>
 chodnik	
kostka betonowa typu cegła grafitowa	59,00 m <sup>2</sup>
 opaska przy stanowiskach	132 sztuki
płyty chodnikowe 50x50x7 cm , kolor szary	33,00 m <sup>2</sup>
 krawężniki drogowe - kolor szary	59,5 m <sup>2</sup>
 obrzeża chodnikowe - kolor szary	78 mb 6,30 m <sup>2</sup>
 powierzchnia zabudowy budynku gospodarczego	68,30 m <sup>2</sup>
 <u>powierzchnie nieutwardzone</u>	1481,20 m <sup>2</sup>
Ilość miejsc parkingowych	103 sztuki

**Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – wymagana 20 % - projektowana 31,60 %**

## 6. Dane inne:

**6.1** Dane informujące, czy działka lub teren, na którym jest projektowany obiekt budowlany, są wpisane do rejestru zabytków oraz czy podlegają ochronie na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Teren, na którym projektowany jest zespół mieszkaniowy nie jest wpisany do rejestrów zabytków i nie podlega ochronie.

**6.2** Dane określające wpływ eksploatacji górniczej na działkę lub teren zamierzenia budowlanego.

Nie dotyczy

**Przebudowa** - ADAPTACJA poddaszy nieużytkowych, w 2 budynkach mieszkalnych, wielorodzinnych 24 i 25, na Osiedlu Leśnym

**Budowa** parkingu i budynku gospodarczego do magazynowania rowerów i motocykli

Działki nr 107/69, 107/74, 107/81, 163/7, 107/93, 107/71, 107/72 Koziegłowy, Gmina Czerwonak.

**5PZT**

**6.3** Informację i dane o charakterze i cechach istniejących i przewidywanych zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników projektowanych obiektów budowlanych i ich otoczenia.

Zagrożenia dla środowiska

- emisja spalin samochodowych do atmosfery
- hałas

Zagrożenia dla higieny i zdrowia użytkowników:

- możliwość potrącenia przez pojazd
- możliwość ochlapania wodą lub błotem pośniegowym
- możliwość wypadku samochodowego
- możliwość zwiększonej ekspozycji na spaliny samochodowe

Wymienione zagrożenia są charakterystyczne dla obiektów tego typu – parkingi, drogi.

Opracował:

mgr inż. arch. Piotr Bartosik