

1.1 PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

OPIS

SPIS ZAWARTOŚCI :

1. PRZEDMIOT INWESTYCJI i PODSTAWA OPRACOWANIA
2. DANE OGÓLNE
 - 2.1. Istniejący stan zagospodarowania działki
 - 2.2. Projektowane zagospodarowanie działki
 - 2.2.1 Opis rozwiązań projektowych
 - 2.2.2 Układ komunikacyjny
 - 2.2.3 Ukształtowanie terenu zieleni
 - 2.2.4 Oświetlenie i nasłonecznienie
 - 2.2.5. Gospodarka wodami opadowymi i odpadami komunalnymi
 - 2.2.6. Uzbrojenie terenu z przeciwpożarowym zaopatrzeniem wodnym
 - 2.3. Zestawienie powierzchni poszczególnych części zagospodarowania działki budowlanej
 - 2.4. Dane dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
 - 2.5 Informacja określająca wpływ eksploatacji górniczej na teren zamierzenia inwestycyjnego
 - 2.6. Informację i dane o charakterze i cechach istniejących, przewidywanych zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia
 - 2.7. Informacje o kategorii geotechnicznej gruntów

1. PRZEDMIOT INWESTYCJI I PODSTAWA OPRACOWANIA

PRZEDMIOT INWESTYCJI (ZAKRES i CEL OPRACOWANIA):

Przedmiotem opracowania jest budynek placówki terenowej KRUS w miejscowości Rawa Mazowiecka. Budynek będzie zlokalizowany na działce nr 1344/11, obręb 4 przy ul. Solidarności i realizowany w dwóch etapach

Etap I - budynek administracyjny - nr 1 (część parterowa)

Etap II budynek Archiwum obsługujące budynek administracyjny - nr 1a (część parterowa) i 1b (część piętrowa)

PODSTAWA OPRACOWANIA:

- Specyfikacja istotnych warunków zamówienia
- Umowa projektowa
- Uzgodnienia z inwestorem
- Obowiązujące zapisy Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rawy Mazowieckiej
- Obowiązujące normy i przepisy Prawa Budowlanego

2. DANE OGÓLNE

2.1. Istniejący stan zagospodarowania działki

Obszar objęty opracowaniem nie jest zagospodarowany.

Działka ma powierzchnię 1849,43 m². Działka nie jest skomunikowana z siecią dróg publicznych (brak zjazdu z ulicy Solidarności). Na działce zlokalizowano drzewa wysokie w części północnej i zachodniej.

Działka graniczy z terenami:

- od strony północnej graniczy z przestrzenią publiczną (ciągi komunikacyjne piesze), działka drogowa nr 516/1
- od strony południowej z budynkami garażowymi połączonymi, zbudowanymi w granicy działek 4-1275, 4-1273, 4-1274, 4-1275, 4-1276, 4-1277, 4-1278, 4-1279, 4-1280, 4-1281, 4-1282, 4-1283, 4-1284, 4-1285, 4-1286, 4-1287, 4-1288, 4-1289, 4-1290, 4-1291, 4-1292
- od strony wschodniej z budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym z usługami w parterze (sklep), zbudowanym przy granicy działki w odległościach do 0,30cm, działka nr 1344/2
- od strony zachodniej z działką drogową (droga utwardzona) i nasypem niebudowlanym, dz. nr 1344/10

Działka nie jest ogrodzona

2.2. Projektowane zagospodarowanie działki

2.2.1. Opis rozwiązań projektowych

ARCHITEKTURA:

Projektuje się budynek (ETAP I - część administracyjna i ETAP II - budynek archiwum) w obowiązującej linii zabudowy w północno zachodniej części działki. Część administracyjna będzie usytuowana od strony północnej w linii rozgraniczającej, budynek archiwum będzie sytuowany w części południowej działki do 3m od jej granicy i będzie stanowił integralną część budynku administracyjnego.

Budynek będzie przylegał w obydwu etapach budowy do zachodniej granicy działki będącej jednocześnie nieprzekraczalną linią zabudowy.

Budynek administracyjny oznaczony na planie nr 1 będzie wykonywany jako etap pierwszy inwestycji, będzie parterowy, niepodpiwniczony, dostępny bezpośrednio z poziomu terenu od strony północnej zarówno dla obsługujących jak i obsługiwanych.

Wjazd do garażu jednostanowiskowego będzie usytuowane od strony wschodniej.

Budynek Archiwum oznaczony na planie nr 1a (część parterowa) i 1b (część piętrowa) będzie wykonywany jako etap drugi inwestycji.

Budynek docelowo będzie parterowy z częścią piętrową archiwum, niepodpiwniczony, dostępny bezpośrednio z poziomu terenu od strony wschodniej.

Budynek będzie ogrodzony jedynie w dwóch miejscach przy budynku wydzielając teren zamknięty dostępny przez furtkę od strony południowej (działka nr 4-1285) i od strony północnej (przy granicy z działką drogową nr. 4-1344/10).

- Zgodność z obowiązującym planem miejscowym zagospodarowania przestrzennego miasta Rawa Mazowiecka:

Projektuje się nowy budynek użyteczności publicznej (docelową siedzibę placówki terenowej KRUS w Rawie Mazowieckiej) w realizacji dwuetapowej, na terenach z następującymi zapisami planu miejscowego miasta Rawa Mazowiecka dla terenów oznaczonych na planie symbolem **4.395.U** dla obiektów o przeznaczeniu - **tereny zabudowy usługowej**.

- Zasady zabudowy:

- Forma zabudowy wolnostojąca zgodna z liniami zabudowy wg. planu

Budynek do 3 kondygnacji - projektowany budynek parterowy w części etapu I i dwukondygnacyjny w części etapu II

- Połacie dachowe od 0,5% do 100% - projektowane nachylenie połaci dachowych 3,40%-53%

- Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do wielkości działki do 80% - projektowana powierzchnia zabudowy 42%

- Wskaźnik intensywności zabudowy od 0,5 do 2 – projektowany wskaźnik intensywności 0,5 dla powierzchni całkowitej 932m² (etap I – 458,32m², etap II – 473,68m² w tym 160,20 m² pow. całkowitej drugiej kondygnacji)

- Zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu kulturowego

- Równoczesna realizacja kanalizacji deszczowej i sanitarnej (szambo szczelne) oraz projektowanego budynku w etapie I, wyprzedzająca realizacja kanalizacji deszczowej i sanitarnej (szambo szczelne) w stosunku do etapu II

- Zaopatrzenie w energię ciepłą z kotłowni na paliwo nie węglowe – gaz

- Udział powierzchni biologicznie czynnej powyżej 5% - projektowany udział to 24%

- Zachowanie jakości środowiska na granicy działki budowlanej do której inwestor posiada tytuł prawny odpowiednie dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich (zachowane odległości od granic działek i budynków na nich zlokalizowanych zgodnie z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie -Dz. U. nr 75, poz. 690 z późniejszymi zmianami – obszar oddziaływania obiektu budowlanego nie wychodzi poza granice opracowania)

- Przedsięwzięcie zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko¹⁾ (Dz. U. z dnia 12 listopada 2010 r.)

Nie zalicza się do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

- Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku -Dz. U. z dnia 5 lipca 2007r poziom hałasu odpowiada poziomowi hałasu przeznaczonego pod zabudowę mieszkalno-usługową tj. projektowane usługi biurowo administracyjne do 55[dB]

- Nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

- Zasady obsługi komunikacyjnej

- Dostęp do drogi publicznej zjazdem indywidualnym z ul. Solidarności
- Projekt zjazdu wykonano w odrębnym opracowaniu zgodnie z decyzją lokalizacji zjazdu nr GK.7230.53.2017

- Budynek będzie obsługiwany przez 56 miejsc parkingowych w tym: 21 miejsc w obrębie działki budowlanej i 35 miejsc parkingowych zbilansowanych (pismo UM Rawa Mazowiecka) i zlokalizowanych w ulicy Solidarności

Zgodnie z zapisami planu miejscowego miasta Rawa Mazowiecka dla terenów oznaczonych na planie symbolem 4.395.U dla obiektów administracyjnych i usług finansowych – 7 stanowisk na każde 100m² z dopuszczeniem realizacji miejsc parkingowych w psie drogi obsługującej działkę budowlaną. Bilans obliczono dla 700m² powierzchni użytkowej docelowej tj. dla miń ilości 49 miejsc parkingowych.

- Zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej

- Zaopatrzenie w wodę z istniejącego wodociągu wg. warunków wydanych przez Rawskie Wodociągi i Kanalizacja sp. z o.o. nr 801/TW/2016

- Odprowadzenie ścieków bytowych do szczelnego zbiornika na nieczystości ciekłe (wywóz do zlewni oczyszczalni ścieków) – pismo wydane przez Rawskie Wodociągi i Kanalizacja sp. z o.o. nr 4261/TW/2017

- Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do zewnętrznej kanalizacji deszczowej wg. warunków wydanych przez Rawskie Wodociągi i Kanalizacja sp. z o.o. nr 801/TW/2016

- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejącej linii niskiego napięcia wg. warunków wydanych przez PGE dystrybucja S.A. nr 17-E2/WP/00353

- Lokalne źródło ciepła – kotłownia gazowa do 25kW

- Gromadzenie odpadków komunalnych zlokalizowane jest na terenie działki a ich wywóz odbywa się w systemie oczyszczania gospodarki komunalnej.

- Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu

- Na elewacjach budynków od strony ulicy, dopuszcza się realizację nośników reklam płaskich przylegających do ściany, których powierzchnia nie przekracza 10% powierzchni całkowitej ściany budynku.

- Projektowana powierzchnia nośników reklam -1,6% dla powierzchni reklam 2,88m² przy powierzchni całkowitej ściany budynku 175,06m²

- Brak reklam wolnostojących od strony ulic

- Zasady podziału nieruchomości

Działka o powierzchni 1849,43m² i szerokości frontu 63,15m

INSTALACJE – OPIS OGÓLNY:

Projektuje się przyłącza i instalacje doziemne na działce:

- przyłącze elektryczne **wykonane w osobnym opracowaniu przez gestora sieci** – (warunki nr 17-E2/S/00353/P z dnia 28.02.2017) wraz z linią WLZ doziemną prowadzoną od punktu pomiarowo redukcyjnego zlokalizowanego w linii rozgraniczającej będącej jednocześnie granicą działki, do budynku kablem YKY4x16

- instalacja kanalizacyjna sanitarna po terenie (szambo szczelne zgodnie z zapisami planu miejscowego miasta Rawa Mazowiecka dla terenów oznaczonych na planie symbolem 4.395.U Rozdział 2 §7.1 punkt 14 podpunkt 2)e - zasady zabudowy dot. obsługi systemami infrastruktury technicznej - odprowadzenie ścieków bytowych do przydomowych oczyszczalni ścieków przy zachowaniu przepisów szczególnych lub szczelnych zbiorników na nieczystości ciekłe) – pismo wydane przez Rawskie Wodociągi i Kanalizacja sp. z o.o. nr 4261/TW/2017

- przyłącze wodne i kanalizacji deszczowej **wykonane w osobnym opracowaniu** –

(warunki przyłączenia gestora sieci Rawskie Wodociągi i Kanalizacja sp. z o.o. nr L.Dz.801/TW/2016.)

- instalacje wody po terenie (PE100, Dz40) prowadzone od budynku do studzienki wodmierzonej..

- instalacje kanalizacji deszczowej po terenie w tym (PVC, SDR34, Dz160) prowadzone od rur spustowych i wpustów kanalizacyjnych do studzienki kanalizacyjnej.

- przyłącze gazowe **wykonane przez gestora sieci w osobnym opracowaniu** – (warunki nr W/20354/WP/1/2017 z dnia 26.06.2017) wraz instalacją doziemną (PE100, SDR11, Dz40) prowadzoną od punktu pomiarowego zlokalizowanego w linii regulacyjnej do szafki z kurkiem odcinającym na ścianie budynku

2.2.2 Układ komunikacyjny

Dojazd przeciwpożarowy istniejący (droga publiczna ul. Solidarności), projektuje się zjazd indywidualny od strony ulicy dojazdowej, dla obsługi garażu wbudowanego, zaplecza budynku i obsługi parkingu. Drogi utwardzone z kostki betonowej na podbudowie pod samochody ciężarowe (droga wewnętrzna oraz parkingi)

Budynek będzie obsługiwany:

1- przez garaż wbudowany jednostanowiskowy

2- przez parking wewnętrzny na terenie działki - 20 samochodów osobowych w tym 5 miejsc przeznaczonych dla osób niepełnosprawnych.

3- przez 35 miejsc parkingowych zbilansowanych (pismo UM Rawa Mazowiecka)

I zlokalizowanych w ulicy Solidarności

Zgodnie z zapisami planu miejscowego miasta Rawa Mazowiecka dla terenów oznaczonych na planie symbolem 4.395.U dla obiektów administracyjnych i usług finansowych – 7 stanowisk na każde 100m² z dopuszczeniem realizacji miejsc parkingowych w psie drogi obsługującej działkę budowlaną. Bilans obliczono dla 700m² powierzchni użytkowej docelowej tj. dla 49 miejsc parkingowych.

2.2.3. Ukształtowanie terenu zieleni

Zaprojektowano zieleń niską i średnią wokół budynku, pomiędzy parkingami a istniejącym budynkiem w granicy z przedmiotowymi działkami.

2.2.4. Oświetlenie i nasłonecznienie

Zapewniono nasłonecznienie pomieszczeń zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie wraz z późniejszymi zmianami, Rozdział 2, §57, §58 i §59

2.2.5. Gospodarka wodami opadowymi i odpadami komunalnymi

- Wody opadowe z dachu odprowadzane do kanalizacji deszczowej zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez Rawskie Wodociągi i Kanalizacja sp. z o.o. nr 801/TW/2016

- Gromadzenie odpadów stałych zlokalizowane jest na terenie działki a ich wywóz odbywa się w systemie oczyszczania gospodarki komunalnej. Odległości od granic działki dla projektowanej zabudowy 3m i od okien i drzwi pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi 10m, zgodnie z §23 punkt. 1 i 4 (Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 69 z późn. zmianami)

2.2.6. Uzbrojenie terenu z przeciwpożarowym zaopatrzeniem wodnym

Działka będąca przedmiotem opracowania będzie podłączona do następujących sieci zewnętrznych:

- przyłącze wody (wg. osobnego opracowania)
- przyłącze kanalizacyjne sanitarne i deszczowe (wg. osobnego opracowania)
- przyłącze elektryczne (wg. osobnego opracowania)
- przyłącze gazu (wg. osobnego opracowania)

UWAGA: należy zapewnić wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru przez dwa hydranty przeciwpożarowe zlokalizowane w odległościach do 70 metrów od budynku. Ilość wody do zewnętrznego gaszenia pożaru zapewnia 20L/s.

2.3. Zestawienie powierzchni poszczególnych części zagospodarowania działki budowlanej

powierzchnia działki budowlanej	1849,43 m ²
powierzchnia docelowa zabudowy działki	771,80 m ² – 42%
powierzchnia zabudowy działki dla etapu I	465,12 m ²
powierzchnia zabudowy działki dla etapu II	306,68 m ²
powierzchnia utwardzona projektowana	692,71 m ²
powierzchnia terenów aktywnych przyrodniczo projektowana (zieleni urządzonej) (21%)	384,92m ²
wskaźnik intensywności zabudowy	0,5

(dla docelowej zabudowy)

Zgodnie z zapisami planu miejscowego miasta Rawa Mazowiecka dla terenów oznaczonych na planie symbolem 4.395.U wskaźnik powinien wynosić od 0,5 – do 2

kubatura projektowana docelowa	4227,00m ³
kubatura projektowana dla etapu I	2204,66m ³
kubatura projektowana dla etapu II	2022,34m ³
ilość kondygnacji nadziemnych	1 (2 w drugim etapie)
ilość kondygnacji podziemnych	0
maksymalna docelowa wysokość budynku	8,26 m
wysokość projektowana dla etapu I	5,39 m
wysokość projektowana dla etapu II	8,26 m
szerokość elewacji frontowej, docelowa	34,00 m
szerokość elewacji frontowej, dla etapu I	34,00 m
szerokość elewacji frontowej, dla etapu II	34,00 m
długość budynku, docelowa	22,70 m
długość budynku, dla etapu I	13,48 m
długość budynku, dla etapu II	9,22 m
kąt nachylenia dachu	3,40%(2°)- 53%(15°)

2.4. Dane dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Działka nr 13444/11 znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej

2.5. Informacja określająca wpływ eksploatacji górniczej na teren zamierzenia inwestycyjnego.

Działka nr 13444/11 (obręb 4) **nie leży** w obrębie eksploatacji górniczej ani na terenie górniczym

2.6. Informacje i dane o charakterze i cechach istniejących, przewidywanych zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia

- W bezpośrednim otoczeniu terenu lokalizacji inwestycji nie występują obszary NATURA-2000 wymagające ochrony przed skutkami jego budowy i późniejszej eksploatacji.
- Poza granicami terenu własności inwestora nie przewiduje się powstania uciążliwości powodującej eksploatację obiektów przedsięwzięcia o intensywności przekraczającej standardy jakości środowiska.
- Żaden z rodzajów oddziaływania projektowanej rozbudowy nie będzie powodować nieodwracalnych skutków w środowisku, nie przekroczy norm określonych przez przepisy i przepisy ochrony środowiska naturalnego, a także nie będzie wpływać na ograniczenie sposobu zagospodarowania terenów sąsiednich.
- Zakładane do realizacji rozwiązania techniczno-technologiczne wszystkich etapów inwestycji są nowoczesne i powszechnie stosowane w obiektach tego typu.
- Podczas eksploatacji obiektu wody opadowe zbierane z powierzchni dachowych zostaną odprowadzone do kanalizacji a wody deszczowe zebrane z komunikacji na działce zanieczyszczone głównie zawiesiną mineralną odprowadzane zostaną do kanalizacji.
- Spływ powierzchniowy wód opadowych i ich infiltracja w głąb ziemi w obrębie własności Inwestora

nie zmieni stosunków wodnych.

- Ścieki socjalne będą odprowadzane do kanalizacji sanitarnej – szambo szczelne.

- Emisja hałasu w granicy działki odpowiada poziomowi hałasu przeznaczonego pod zabudowę mieszkalno-usługową tj. projektowane usługi biurowo administracyjne do 55[dB]

- Przedmiotowa inwestycja nie będzie miała negatywnego wpływu na środowisko naturalne dla obszaru objętego ochroną jaki nie stwarza zagrożenia dla tego obszaru.

- Inwestycja nie uszczupli gospodarki rolnej, ponieważ znajduje się na terenie wyłączonym z produkcji rolnej

- Parking projektowany na 20 miejsc parkingowych, nie przekracza 300 miejsc parkingowych, co zgodnie z Dziennikiem Ustaw z 2002 r. Nr 179 poz. 1490 z dnia 24 września 2002 r. §3.ust.1.pkt.10 d nie wpływa znacząco na środowisko i nie wymaga sporządzania raportu oddziaływania na środowisko.

- Miejsce na gromadzenie selektywne odpadów stałych z dostępem do drogi wewnętrznej. Odpady gromadzone są w szczelnych pojemnikach wyposażonych w zamykane pokrywy. Wywóz odpadów realizowany będzie systematycznie na mocy porozumienia Inwestora z lokalną firmą oczyszczania miasta.

- Masy ziemne i gruz pobudowlany

Zgodnie z ustawą o odpadach (Dz.U. nr 62/2001 poz. 628 z późniejszymi zmianami) masy ziemne i inne odpady wytworzone podczas prac budowlanych będą wywiezione na wysypisko przez firmy zajmujące się utylizacją gruzu i mas ziemnych pobudowlanych.

- Ścieki

Skład ścieków sanitarnych odprowadzanych z projektowanego obiektu będzie odpowiadał składowi przeciętnych ścieków gospodarczo bytowych i nie będą przekraczane wartości wskaźników zanieczyszczeń zawartych w zał. Nr 1 do Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dn. 20.07.2002r. Dz.U. nr 129 poz. 1107 i 1108 oraz nie będą występowały substancje szczególnie szkodliwe określone w załączniku do Rozporządzenia Ministra Środowiska z dn. 10.11.2005r. (Dz. U. nr 233 poz. 1988).

Projektowane zamierzenie inwestycyjne nie posiada zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia.

2.7. Informacje o kategorii geotechnicznej budynku i gruntów

Wg. Opinii Geotechnicznej sporządzonej w Maju 2017 roku:

Zgodnie z § 4 pkt. 2 Rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych stwierdzone **warunki gruntowe należy zaliczyć do prostych.**

- Na podstawie założeń projektowych, obiekt **zalicza się do :**

Budynek etap I zalicza się do I kategorii geotechnicznej o prostych warunkach gruntowych.

Budynek etap II zalicza się do I kategorii geotechnicznej o prostych warunkach gruntowych.

architekt prowadzący:

mgr inż. arch. Piotr Jaszcak

nr upr. 88/01/W

sprawdził:

mgr inż. arch. Sylwiusz Stepnowski

nr upr. 1/R-5/ŁOIA/03