

ZAGOSPODAROWANIE TERENU

Inwestor

GMINA RZEPIN
PL. RATUSZOWY 1
69-110 RZEPIN

Temat

PRZEBUDOWA I ZAMIANA GABARYTÓW BUDYNKU WRAZ ZE ZMIANĄ
SPOSOBU UŻYTKOWANIA BUDYNKU HANDLOWO-USŁUGOWEGO NA
KLUB SENIORA ORAZ CZĘŚCIOWA ROZBIÓRKA BUDYNKU

Adres

ul. BOH. WESTERPLATTE 35,
69-110 RZEPIN

Etap

Projekt budowlany

Data opracowania

20 września 2019

SPIS ZAWARTOŚCI

1. Opis do projektu zagospodarowania terenu
 1. PODSTAWA OPRACOWANIA
 2. PRZEDMIOT INWESTYCJI
 3. ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI
 4. USTALENIA GEOTECHNICZNE POSADOWIENIA BUDYNKU
 5. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE DZIAŁKI
 6. OBSZAR ODDZIAŁYWANIA OBIEKTU
 7. UWAGI
2. Część graficzna
 - ZT 01 ZAGOSPODAROWANIE TERENU 1:250

1.

PODSTAWA OPRACOWANIA

- Zlecenie Inwestora;
- Uzgodnienia z Inwestorem;
- Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego nr z dnia r.;
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1332, 1529, z 2018 r. poz. 12, 317, 352, 650);
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego z dnia 25 kwietnia 2012 r. (Dz.U. z 2012 r. poz. 462);
- Rozporządzenie 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 z późn. zm.);
- oświadczenia, decyzje, opinie i warunki wymagane przepisami odrębnymi.

2.

PRZEDMIOT INWESTYCJI

Przedmiotem inwestycji jest projekt przebudowy i zmiany gabarytów budynku wraz ze zmianą sposobu użytkowania budynku handlowo-usługowego na klub seniora wraz z częściową rozbiórką w Rzepinie na działkach o nr ewid. 612/3, 601/21, 618, 842, obręb – miasto Rzepin, gm. Rzepin.

Zmiana gabarytów budynku:

- zmiana szerokości elewacji wynika z dodania izolacji termicznej do ścian zewnętrznych
- Zmiana wysokości budynku wynika z wymiany stropu oraz wysokości ścian attykowych

Częściowa rozbiórka obejmuje :

- Usunięcie fragmentu magazynowej części budynku przylegającej do tytu głównej bryły budynku o powierzchni 21,2m², na granicy z działką 612/4.

3.0 ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁEK

Budynek, a tym samym teren inwestycji znajduje się ścisłym centrum miasta, w pierzei Starego Rynku Rzepina. Inwestycja będzie obejmowała zakres:

- działkę nr ewid. 612/3 – budynek istniejący podlegający zmianie gabarytów oraz zmianie sposobu użytkowania.
- działkę nr ewid. 601/21 – w zakresie dojścia do budynku oraz projektowanej izolacji termicznej, teren jest utwardzony.
- działkę nr ewid. 618 – w zakresie projektowanej izolacji termicznej ściany frontowej oraz wskazania istniejących miejsc postojowych dla planowanej inwestycji.
- działkę nr ewid. 842 – w zakresie wskazania istniejących miejsc postojowych dla planowanej inwestycji.

Powierzchnia zabudowy istniejącego budynku – 220m²

Powierzchnia użytkowa istniejącego budynku – 194 m²

Kubatura istniejącego budynku – 803 m³

4.0 USTALENIA GEOTECHNICZNE POSADOWIENIA BUDYNKU

Ze względu na gabaryty działki- budynek w granicy działek oraz istniejące utwardzenia rezygnuje się z badania gruntu.

Roboty budowlane będą prowadzone w obrębie istniejącego obiektu, projekt nie obejmuje rozbudowy, ale częściową rozbiórkę w tyle budynku. Zakłada się, iż grunt pod budynkiem został doprowadzony do wymaganych parametrów. Jeśli w trakcie prac budowlanych okaże się, że stan istniejący podłoża odbiega od założonego, należy dokonać konsultacji konstrukcyjnych oraz w razie potrzeby, w obrębie budynku po usunięciu posadzki, doprowadzić podbudowę do wymaganych parametrów ($I_s > 0,95$).

Na podstawie odkrywki fundamentów, wykonanej przez projektanta, przy ścianie zewnętrznej, przyjmuje się I kategorię geotechniczną i proste warunki gruntowe.

5.0 PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE DZIAŁEK

Zakres prac projektowych nie ma wpływu na istniejącą lokalizację budynku. Zgodnie z załącznikiem graficznym decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego, na którym obowiązujące linie zabudowy zostały wyznaczone w granicy dz. 612/3 i działkami drogowymi 618 i 601/21. Dopuszcza się wysunięcie przed linie zabudowy takich części budynków jak: okapy, gzymsy, podokienniki, ryzality na głębokość nie większą niż 0,8 m oraz takich części budynków jak: ganki wejściowe, schody, pochylnie, zadaszenia nad wejściami, na głębokość nie większą niż 1,5 m.

Zaprojektowano szklane zadaszenie wejścia na głębokość 100cm, co jest zgodne z w/w zapisem dwz.

Charakterystyczne parametry techniczne i wielkościowe inwestycji

Budynek parterowy (jednokondygnacyjny) :

Wysokość budynku-3,80m. (zgodnie z WT – od poziomu terenu do warstwy osłaniającej warstwę izolacji termicznej) Zgodnie z WZ maksymalna wysokość, liczona od poziomu terenu do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy) lub punktu zbiegu połaci dachowych: od 3,50 do 4,40 m.

Wysokość do attyki- 4,40 m. Zgodnie z WZ Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej jej gzymsu (okapu) lub attyki: od 3,50 do 4,40 m.

Szerokość elewacji frontowej-10,40 m- WZ do 10,40m

Geometria dachu: dach płaski – 2°. Zgodnie z WZ kąt dachu płaskiego o nachyleniu głównych połaci dachowych: 2° – 12°. Materiał pokrycia dachu – papa- zgodnie WZ materiał adekwatny do kąta nachylenia

Minimalna powierzchnia biologicznie czynna 0%.

Wskaźnik zabudowy w stosunku do powierzchni działki nr ewid. 612/3 stanowi 89,5% <100%.

BILANS TERENU:

Powierzchnia działki nr 612/3- 222m²

Powierzchnia zabudowy budynku przed rozbiórką: 220m²

Powierzchnia rozbiórki- 21,2m²

Powierzchnia zabudowy budynku po rozbiórce: 198,8m²

			powierzchnia	procentowy udział powierzchni
ZESTAWIENIE POWIERZCHNI ZABUDOWY				
			[m²]	%
Powierzchnia zabudowy po rozbiórce				
1.	Budynek klubu seniora po rozbiórce		198,80	89,5%
Powierzchnie utwardzone				
2.	Nawierzchnie twardzone		23,20	10,45%
Powierzchnie biologicznie czynne				
	3.	Zieleń		0,00%
Powierzchnia działki			222,00	100%

Powierzchnia użytkowa budynku: 168m²

Infrastruktura techniczna:

Teren inwestycji obsługiwany będzie na dotychczasowych warunkach. Planowana inwestycja posiada dostęp do drogi publicznej, ul. Boh. Westerplatte, działka nr ewid. 618 i 842 oraz poprzez drogę wewnętrzną 601/21.

Obsługa techniczna terenu – z wykorzystaniem istniejących elementów uzbrojenia komunalnego (z zakresu dostawy wody, odbioru ścieków sanitarnych, elektroenergetyki) znajdujących się w sąsiedztwie terenu inwestycji, w tym:

Zaopatrzenie w wodę – do istniejącej sieci na dotychczasowych zasadach.

Odprowadzanie ścieków socjalno-bytowych – do istniejącej sieci na dotychczasowych zasadach.

Zasilanie w energię elektryczną – do istniejącej sieci na dotychczasowych zasadach.

Zaopatrzenie w ciepło – z własnego źródła ciepła (kocioł gazowy) na dotychczasowych zasadach.

Odprowadzanie wód opadowych z dachu – powierzchniowo do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej poprzez istniejący wpust kanalizacji deszczowej w działce drogowej nr 618.

W części formalnej dołącza się mapę powykonawczą w celu wskazania przebiegu sieci kanalizacji deszczowej oraz wskazania istniejących miejsc postojowych.

Projektowany zakres przebudowy i zmiany sposobu użytkowania oraz rozbiórki pokazuje się na mapie do celów opiniodawczych, dołącza się licencję do mapy.

Miejsca postojowe:

Na działkach drogowych o nr ewid. 618 i 842 istnieją miejsca postojowe dla samochodów osobowych, w tym również dla samochodów osób niepełnosprawnych. Zgodnie z zapisem WZ pkt. 6.1 dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych na w/w działkach. Dla planowanej inwestycji przewiduje się zatem przydzielenie 3 miejsc postojowych dla samochodów osobowych (dz. 842), w tym 1 dla pojazdu osoby niepełnosprawnej (dz. 618).

Lokalizację istniejących miejsc postojowych wskazuje się na załączniku graficznym do projektu zagospodarowania terenu.

Projektowane nawierzchnie:

Na dz. 612/3 projektuje się utwardzenie z kostki betonowej gr. 8cm na podsypce piaskowej gr. 6cm w części graniczącej z dz. 612/2. Na pozostałym obszarze dz. 612/3 poza obrysem budynku (przy wejściu bocznym) projektuje się wykonanie nawierzchni utwardzonej z kostki granitowej. Zakres utwardzeń zgodnie z załącznikiem graficznym do projektu zagospodarowania terenu.

Na dz. 601/21 istnieją utwardzenia z płyt betonowych, które należy wymienić po zakończeniu prac związanych z przebudową budynku (względnie na konieczność prowadzenia ziemnych prac budowlanych wymagających izolacji oraz wykonania ław fundamentowych). Utwardzenia będą połączone bezpośrednio z istniejącą infrastrukturą i powinny być wykonane z tego samego materiału-kostki granitowej, uwzględniając zmianę wysokości wejścia bocznego.

Usuwanie odpadów stałych:

Segregacja u źródła w pojemnikach usytuowanych na terenie działki 612/3 i wywóz przez odpowiednie służby na składowisko odpadów. Lokalizacja pojemnika na załączniku graficznym.

Dojazd pożarowy

Istniejąca droga ul. Boh. Westerplatte pełni rolę drogi pożarowej do projektowanego obiektu, która posiada wymaganą szerokość min. 4m..

Dodatkowe wyposażenie zewnętrzne:

Projektuje się montaż wycieraczki systemowej stalowej przed frontowym i bocznym wejściem do budynku o wielkości min. 100x 50cm.

Zaprojektowano szklane zadaszenie wejścia o głębokości 100cm, i szerokości min. 250cm. Szerokość daszku większa o min. 1m od szerokości wejścia.

6.0 ODDZIAŁYWANIE OBIEKTU

Przeprowadzono analizę oddziaływania obiektu w zakresie przebudowy i zmiany gabarytów budynku wraz ze zmianą sposobu użytkowania budynku handlowo-usługowego na klub seniora.

Oddziaływanie zakresu inwestycji mieści się w granicach działek nr ewid. 612/3, 601/21, 618, 842 objętych inwestycją oraz dz.612/4 ze względu na istniejący budynek w granicy działki.

Przepisy prawa, w oparciu o które dokonano określenia obszaru oddziaływania obiektu:

- Warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:
 - Rozdział 1 Usytuowanie budynku §12, §13
 - Dział III budynki i pomieszczenia.
 - Rozdział 2 oświetlenie i nastonecznienie § 60
- Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

7.0 INNE WYMAGANIA

Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Teren zamierzenia inwestycyjnego jest objęty wymaganiami w zakresie dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Zgodnie z Gminną Ewidencją Zabytków Gminy Rzepin, przyjętą Zarządzeniem nr R00.0050.75.2018 Burmistrza Rzepina z dnia 10 września 2018 r. w sprawie przyjęcia Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Rzepin: teren inwestycji jest położony w granicach układu urbanistycznego miasta Rzepin (czas powstania XIII–XX w.) Inwestycja nie obejmuje gruntów rolnych, tym samym nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, zgodnie z art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (j.t. Dz. U. z 2017 poz. 1161).

W miejscu planowanej inwestycji znajduje się stanowisko archeologiczne: stan. 25 (AZP 53–08/28), zarejestrowane jako gród obronny – wczesne średniowiecze, osada targowa –średniowiecze, miasto–średniowiecze–nowożytność.

Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu:

Inwestycja nie zalicza się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa

w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 2081 ze zm.).

Planowaną inwestycję zaprojektowano w sposób zapewniający spełnienie wymogów z zakresu warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska, bezpieczeństwa pożarowego i użytkowania.

Teren nie jest narażony na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych. Teren nie jest terenem górniczym.

Teren jest położony w granicach występowania udokumentowanych złóż węgla brunatnego.

Teren jest położony w granicach występowania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 144 Wielkopolska Dolina Kopalna.

Teren inwestycji nie leży w granicach obszaru chronionego wyznaczonego na podstawie ustawy o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1614 ze zm.).

Wymagania dotyczące interesów osób trzecich:

Przedmiotowa inwestycja zaprojektowana została zgodnie z obowiązującymi Polskimi Normami, przepisami techniczno-budowlanymi oraz zasadami wiedzy technicznej.

Ochrona uzasadnionych interesów osób trzecich w zakresie:

- zapewnienia dostępu do drogi publicznej – nie narusza się,
- możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej oraz ze środków łączności – nie narusza się,
- ochronę przed uciążliwościami powodującymi hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie – nie dotyczy,
- ochronę przed zanieczyszczeniami powietrza, wody lub gleby – nie dotyczy.

opracowanie:

MGR INŻ. ARCH. KINGA ŻYWICKA
UPR.NR 95/LUOKK/2013
ARCHIT. BEZ OGRANICZEŃ

Licencja GK.6642.2.722.2019_0805_CLO

1. Nazwa organu wydającego licencję: Starosta Słubicki, ul. Piłsudskiego 20, 69-100 Słubice
2. Licencjodawca: KINGA ŻYWICKA architekt NIP: 9271835661
Mickiewicza 32
69-110 Rzepin

3. Informacje o materiałach zasobu, których dotyczy licencja:

Lp.	Nazwa materiału zasobu	Identyfikator materiału zasobu	Data wykonania kopii	Określenie obszaru/obiektu, do którego odnosi się licencja ¹⁾
1	Mapa zasadnicza w postaci wektorowej	P0805.2000.958	2019-05-24	Obszar zamówienia ograniczony punktami: POLYGON1: 5801305.93,5488785.6; 5800990.19,5488777.59; 5800989.12,5489051.66; 5801269.07,5489054.86; 5801305.93,5488785.6

4. Niniejsza licencja upoważnia licencjodawcę, wymienionego w pkt 2, lub ustanowione przez licencjodawcę podmioty do wykorzystywania, wyszczególnionych w pkt 3 materiałów zasobu;²⁾
dla potrzeb własnych niezwiązanych z działalnością gospodarczą, bez prawa publikacji w sieci Internet
5. Nie narusza licencji udostępnianie materiałów zasobu przez licencjodawcę innym podmiotom dla realizacji celu i w granicach uprawnień określonych w ust. 4.

(podpis organu lub upoważnionej osoby³⁾)

POUCZENIE

Zgodnie z art. 48a ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2017r., poz. 2101 z późn. zm.) kto wykorzystuje materiały zasobu bez wymaganej licencji lub niezgodnie z warunkami licencji lub udostępnia je wbrew postanowieniom licencji osobom trzecim, podlega karze pieniężnej w wysokości dziesięciokrotności opłaty za udostępnienie tych materiałów.

¹⁾ Określenie obszaru/obiektu może nastąpić poprzez wskazanie: jednostki podziału terytorialnego kraju, jednostki podziału kraju stosowane w EGB (jednostki ewidencyjne, obrębry ewidencyjne, działki ewidencyjne), wykaz godel mapy, współrzędne poligonu, nazwę i identyfikator TERYT miejscowości, nazwę i identyfikator obiektu fizjograficznego (zgodnie z PRNG), identyfikatory punktów osnowy geodezyjnej, identyfikatory punktów granicznych. Informacja nie jest wymagana w przypadku udostępniania dokumentów pochodzących z bazy danych ewidencyjnych.

²⁾ Cel lub zakres upoważnienia do wykorzystania udostępnionych materiałów zasobu należy wybrać według listy stanowiącej załącznik do niniejszego wzoru

³⁾ Licencja wystawiona zgodnie z zasadami określonymi w art. 40c ust. 4 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne zawiera:

1) niepowtarzalny identyfikator umożliwiający weryfikację autentyczności licencji:
5eb41825-5fdd-4fd7-83bf-72ba9e9e3e04

2) adres strony internetowej umożliwiający przeprowadzenie weryfikacji, o której mowa w pkt 1:
<https://slubice.geoportal2.pl/maplasrodkiweryfikacja.php>

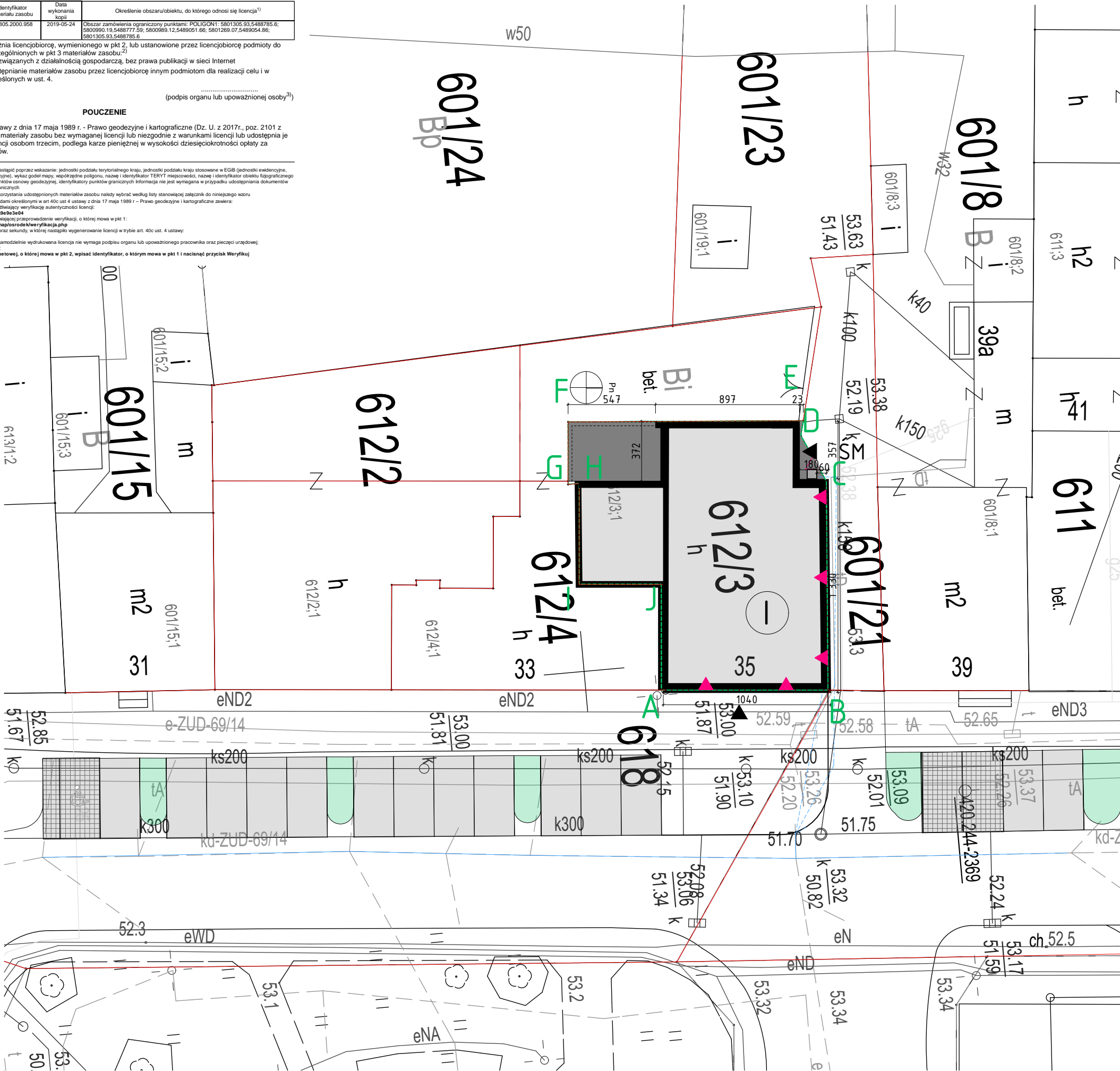
3) wskazanie daty, godziny, minuty oraz sekundy, w której nastąpiło wygenerowanie licencji w trybie art. 40c ust. 4 ustawy:
2019-05-24 09:28:37

4) zgodnie z art. 40c ust. 4 ustawy samodzielnie wydrukowana licencja nie wymaga podpisu organu lub upoważnionego pracownika oraz pieczęci urzędowej;

5) pouczenie o sposobie weryfikacji:

w formularzu na stronie internetowej, o której mowa w pkt 2, wpisać identyfikator, o którym mowa w pkt 1 i nacisnąć przycisk Weryfikuj

ZAGOSPODAROWANIE TERENU. SPORZĄDZONO
NA MAPIE CYFROWEJ DO CELÓW OPINIODAWCZYCH,
DLA KTÓREJ WYDANO LICENCJĘ GK. 6642.2.722.2019_0805_CLO.
POTWIERDZAM ZGODNOŚĆ MAPY Z ORYGINAŁEM



ARCHITEKTURA

ZAGOSPODAROWANIE

TERENU SKALA 1:250

LEGENDA

- GRANICE SĄSIEDNICH DZIAŁEK
- GRANICE DZIAŁKI -NR EWID. 612/3 A-J
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
- PRZEBUDOWA ORAZ ZMIANA SPOSOBU
UŻYTKOWANIA BUDYNKU HANDLOWO-
USŁUGOWEGO NA KLUB SENIORA
- WEJŚCIE DO BUDYNKU
- ISTNIEJĄCE MIEJSCA POSTOJOWE
DZ. 618, 842
- PROJEKTOWANE UTWARDZENIA
- MIEJSCA DO GROMADZENIA ODPADÓW STAŁYCH
- ODPROWADZENIE WÓD OPADOWYCH
POWIERZCHNIOWO DO ISTNIEJĄCEGO WPUSTU
KANALIZACJI DESZCZOWEJ NA WŁASNYM TERENIE
- ISTNIEJĄCA KANALIZACJA DESZCZOWA

TEMAT	PRZEBUDOWA I ZMIANA GABARYTÓW BUDYNK WRAZ ZE ZMIANĄ SPOSOBU UŻYTKOWANIA BUDYNKU HANDLOWO-USŁUGOWEGO NA KLUB SENIORA Z CZĘŚCIOWĄ ROZBIÓRKĄ IX		
KATEGORIA			
ADRES INWESTYCJI	dz. nr ewid. 612/3, 601/21, 618, 842 obręb nr 257 – M. RZEPIN, jednostka ewid. RZEPIN MIASTO UL. BOHATERÓW WESTERPLATTE 35, 69-110 RZEPIN		
INWESTOR	GMINA RZEPIN PL. RATUSZOWY 1 66-110 RZEPIN		
JEDNOSTKA PROJEKTOWA	KINGA ŻYWICKA architekt UL. MICKIEWICZA 32 69-110 RZEPIN 606 638 339	PODPIS	
ASYSTENT			
PROJEKTANT	mrg inż. arch. KINGA ŻYWICKA upr. nr 95/LUOKK/2018 ARCH. BEZ OGRANICZEŃ	PODPIS	
SPRAWDZAJĄCY	mrg inż. arch. MONIKA PLICHTA upr. nr 12/WPOKK/2013 ARCH. BEZ OGRANICZEŃ	PODPIS	
ETAP/BRANŻA	PROJEKT ARCHITEKTONICZNO – BUDOWLANY ARCHITEKTURA		
RYSUNEK	ZAGOSPODAROWANIE TERENU		
SKALA	DATA	NR RYS.	
1:250	20.09.2019	ZT.01	