

USŁUGI PROJEKTOWE ANNA KAZIMIERSKA

ul. Legionów Dąbrowskiego 16/3 70-337 Szczecin

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Inwestor:

Gmina Drawno
ul. Kościelna 3, 73-220 Drawno

Nazwa zamierzenia budowlanego

**Budowa dziesięciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych - dwóch
jednolokalowych oraz ośmiu dwulokalowych, wraz z urządzeniami
budowlanymi**

Adres i kategoria obiektu budowlanego:

Miejscowość: Świąciechów, gm. Drawno
Ulica: -
Kategoria obiektu: I , XXII

Pozostałe dane adresowe:

Nazwa jednostki ewidencyjnej: Drawno
Nazwa i nr obrębu ewid.: 0003
Numery działek ewidencyjnych: 133/11

Oświadczenie: Zgodnie z art. 34 ust. 3d pkt.3 i ust.3e ustawy Prawo Budowlane, projektanci oświadczają, że niniejszy projekt zagospodarowania terenu został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej.

Zespół autorski	imię i nazwisko	Specjalność i nr uprawnień budowlanych	Zakres opracowania	data	podpis
projektant	mgr inż.arch. Anna Kazimierska	do projektowania architektonicznego bez ograniczeń nr upr. 17/Sz/2002	architektura	08.2023	
projektant	mgr inż. arch. Michał Szczepanek	do projektowania architektonicznego bez ograniczeń nr upr. 19/Sz/2002	architektura	08.2023	
projektant	mgr inż. Dawid Wachowiec	do projektowania instalacji sanitarnych bez ograniczeń nr upr. ZAP/0107/PWOS/09	instalacje wod-kan	08.2023	
projektant	mgr inż. Mariusz Piątkowski	do projektowania instalacji elektrycznych bez ograniczeń nr upr. ZAP/0125/PWOE/11	instalacje elektryczne	08.2023	
projektant	mgr inż. Paweł Markowski	do projektowania instalacji telekomunik. bez ograniczeń nr upr. ZAP/0081/POOT/10	instalacje telkom.	08.2023	

I. Dokumenty dołączone do projektu str.3

- 1. Kopia decyzji o nadaniu projektantom wszystkich specjalności uprawnień budowlanych w odpowiedniej specjalności**
- 2. Kopia zaświadczenia o przynależności projektantów wszystkich specjalności do właściwej izby samorządu zawodowego**
- 3. Oświadczenie projektantów i projektantów sprawdzających wszystkich specjalności o sporządzeniu projektu zgodnie z obowiązującym i przepisami i zasadami wiedzy technicznej – na stronie tytułowej.**

II. Część opisowa str. 11

- 1. Przedmiot zamierzenia budowlanego.**
- 2. Istniejący stan zagospodarowania działki.**
- 3. Projektowane zagospodarowanie działki.**
- 4. Zestawienie powierzchni.**
- 5. Inne informacje i dane.**
- 6. Warunki ochrony przeciwpożarowej.**
- 7. Inne dane wynikające ze specyfiki, charakteru i stopnia skomplikowania obiektu budowlanego.**
- 8. Informacja o obszarze oddziaływania obiektu.**

III. Część rysunkowa str. 15

Projekt zagospodarowania terenu

Z-01- Plansza podstawowa 1:500

Z-02 Plansza zbiorcza instalacji zewnętrznych 1:500

1. Przedmiot zamierzenia budowlanego.

Przedmiotem inwestycji jest dziesięć małych budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej, dwa budynki jednolokalowe oraz osiem budynków dwulokalowych, wraz z urządzeniami budowlanymi na działce nr 133/11 obręb 0003 Świąciechów.

Projektuje się jeden wjazd na teren z istniejącej drogi wewnętrznej na działkach nr 133/13 i 133/9. Budynki będą o wysokości jednej i dwóch kondygnacji, budynki niepodpiwniczone. Budynki projektuje się na cele zaspokojenia potrzeb mieszkalnych Gminy Drawno.

Budynki usytuowane obok siebie w środkowej i południowej części działki, budynki usytuowane będą w obszarze wyznaczonym nieprzekraczalną linią zabudowy od granicy działki drogowej, p.p.p. 0,00 = 107,50 m n.p.m.

2. Istniejący stan zagospodarowania terenu.

Teren planowanej inwestycji położony jest w miejscowości Świąciechów. w gminie Drawno. Teren obejmuje działkę oznaczoną nr ewidencyjnym 133/11 obręb 0003 Świąciechów. W/w teren jest obecnie zabudowany obiektami nietrwale związanymi z gruntem i częściowo ogrodzony. Na działce znajduje się nieukończony budynek mieszkalny posiadający zgodę na rozbiórkę. Na terenie działki objętym projektowanym zagospodarowaniem nie występują drzewa. Konfiguracja terenu – lekko opadający w kierunku wschodnim. Od strony pn-wschodniej w/w teren graniczy z działką drogową, drogi wewnętrznej nr 133/13. Od strony północnej w/w teren graniczy z działkami zabudowanymi nr 133/10 i 133/12. Od strony południowej z działkami nr 133/8, 206, 204, 203 i 133/14. Na działce znajdują się sieci i instalacje kanalizacji sanitarnej, wodociągowa i energetyczna.

W ramach przygotowania terenu pod inwestycję przewiduje się rozbiórkę pięciu obiektów nietrwale związanych z gruntem, posiadających konstrukcję drewnianą lub metalowo-blażaną.

Niezbędne jest usunięcie kolizji z istniejącą infrastrukturą teletechniczną firmy E-Cho i Orange. Dla powyższych prac inwestor otrzymał warunki techniczne likwidacji kolizji.

3. Projektowane zagospodarowanie terenu.

3.1. Urządzenia budowlane związane z obiektami budowlanymi.

Ze względu na w/w inwestycję przewiduje się lokalizację następujących obiektów budowlanych i elementów zagospodarowania terenu:

a) budynki i obiekty budowlane:

- budynki mieszkalne jednorodzinne, w zabudowie wolnostojącej
- budynki nr 1, 2, 4, 5, 6, 8 – budynki dwukondygnacyjne dwulokalowe
- budynki nr 9, 10 – budynki dwukondygnacyjne jednolokalowe
- budynki nr 3, 7 – budynki jednokondygnacyjne dwulokalowe

b) obiekty małej architektury i elementy zagospodarowania terenu:

- osłona śmietnikowa,
- dojścia piesze i dojazdy z kostki betonowej, miejsca parkingowe - pokrycie z kraty betonowej (40% pow. biologicznie czynnej).
- zieleń niska (trawniki).
- rezerwa terenu dla instalacji fotowoltaicznej w północnej części terenu.

Lokalizację w/w obiektów budowlanych i elementów urządzenia terenu przedstawiono na planszy nr Z-01.

3.2. Sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków.

Dla budynków przewiduje się podłączenie do istniejącej na działce nr 133/10 sieci kanalizacji sanitarnej, poprzez projektowane przyłącze kanalizacji sanitarne będące osobnym opracowaniem (nie będące w zakresie wniosku o pozwolenie na budowę).

3.3. Układ komunikacyjny.

Wjazd/wejście na teren z drogi wewnętrznej dz. nr 133/13 znajdować się będzie pośrodku pn-wschodniej granicy działki. Na terenie działki projektuje się dwadzieścia stanowisk parkingowych oraz dojścia do budynków i dojazd do miejsc parkingowych. Miejsca parkingowe lokalizuje się w dwóch zgrupowaniach w północnej i wschodniej części działki.

3.4. Sposób dostępu do drogi publicznej.

Działka 133/11 posiada dostęp do gminnej drogi publicznej na dz. nr 132 poprzez drogę wewnętrzną na działkach dz. nr 133/9 i 133/13.

3.5. Parametry techniczne sieci i urządzeń uzbrojenia terenu.

Instalacje zewnętrzne.

Wodociągowa. Lokale zasilane będą w wodę z istniejącej sieci wodociągowej przebiegającej na działce nr 133/11 w jej północnym narożniku, poprzez projektowane przyłącze wody i oraz zewnętrzną instalację wody. Studnia wodomierza głównego wykonana zostanie na terenie działki, przy jej północnym narożniku.

Główne opomiarowanie zużycia wody dla każdego lokalu projektuje się w studzienkach wodomierzowych poprzez zastosowanie wodomierzy skrzydełkowych.

Kanalizacji sanitarnej. Ścieki kanalizacji sanitarnej z projektowanych budynków odprowadzane będą do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej na dz. nr 133/10 poprzez projektowane przyłącze i zewnętrzną instalację kanalizacji sanitarnej.

Projektuje się zewnętrzną instalację kanalizacji sanitarnej wykonaną z rur i kształtek PVC (Ø160, klasy S).

Studzienki rewizyjne na terenie obiektu projektuje się wykonane z rury karbowanej Dn425mm z kinetą z PP typu przepływowego. Studnię inspekcyjną projektuje się w pobliżu południowego narożnika działki.

Energetyczna. Przewiduje się zasilenie budynków z istniejącej sieci i projektowanych szafek kablowych – jako usytuowanych przy granicy działki drogowej.

Odprowadzenie wód deszczowych. Wody deszczowe z dachów budynków i terenów utwardzonych odprowadzane będą na teren własny nieutwardzony.

Instalacja teletechniczna. W ramach inwestycji projektuje się instalację teletechniczną na terenie działki. W ramach inwestycji niezbędne będzie także przełożenie istniejących, kolidujących z projektowaną zabudową instalacji teletechnicznych firmy Orange i E-Cho, dla którego zostały wydane warunki techniczne likwidacji kolizji.

3.6. Ukształtowanie terenu i układ zieleni.

Ukształtowanie terenu zostanie dostosowane do poziomów wejść do budynków. Nie projektuje się zmiany spływu wód opadowych na terenie działki, oraz nie nastąpi spływ w stronę działek sąsiednich. Odwodnienie powierzchni utwardzonych poprzez wyrobione spadki na teren działki, zastosowano pokrycia nawierzchni z kostki betonowej oraz nawierzchnie przepuszczalne z kraty betonowej.

Projektuje się nieznaczne podwyższenie terenu działki w miejscu budynków nr 1,2,4,6 – jest to spowodowane koniecznością zachowania właściwych spadków instalacji kanalizacji sanitarnej.

4. Zestawienie powierzchni.

Powierzchnia zabudowy projektowanych obiektów budowlanych:

350,0 m² (11,8% < 15,1% pow. działki)

Powierzchnia dróg, parkingów, placów i chodników:

kostka betonowa 553,00m²,

krata bet. 250 m² - pow. utwar. 150,0 m² (60% pow. całości pokrycia kratą)

803,00 m²

Powierzchnia biologicznie czynna:

(nie uwzględniono pow. biol. czynnej w kratce betonowej) **1 815,00 m²** (61,1% > 55% pow. działki)

Powierzchnia działki:

2 968,00 m²

5. Inne informacje i dane.

5.1. Rodzaj ograniczeń lub zakazów w zabudowie i zagospodarowaniu tego terenu wynikających z aktów prawa miejscowego.

Spełnienie warunków wynikających z ustaleń decyzji o warunkach zabudowy nr 3/2023 – budowa dziesięciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z zagospodarowaniem terenu i obiektami budowlanymi

Budynki usytuowano w obszarze wyznaczonym przez nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 8m od granicy działki drogowej.

Powierzchnia terenu objętego opracowaniem 2968 m², powierzchnia zabudowana 350,0m² tj. 11,8% < 15,1 % maksymalna powierzchnia zabudowy.

Powierzchnia biologicznie czynna 1815 m² co daje 61,1 % i jest większe od wymaganych min. 55%.

Szerokość elewacji frontowej poszczególnych budynków 6,39 m < 6,4m maksymalna szerokość elewacji frontowej.

Maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – dwie - w budynkach nr 1,2,4,5,6,8,9,10.

Geometria dachów:

Wysokość okapu głównych połaci dachowych 4,85 m = maksymalnej wysokości do okapu głównych połaci dachowych 4,85m.

Kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale 20° do 45°, w związku z powyższym zaprojektowano główne połacie dachowe o kącie nachylenia 25°, co zawiera się w zadanym przedziale.

Wysokość głównej kalenicy od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku 6,40 m = 6,4m.

Powyższe rozwiązania są zgodne z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.

Inwestycja nie będzie potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i obszar Natura 2000 "Lasy Puszczy nad Drawą", realizacja inwestycji nie pogorszy stanu siedlisk, nie przewiduje się znaczącego oddziaływania na środowisko przyrodnicze. Uciążliwości związane z funkcjonowaniem inwestycji, w tym hałas i wibracje, ograniczać się będą do granic terenu inwestycji.

Teren inwestycji nie podlega żadnym formom ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

Wymagania w zakresie obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- obsługa terenu poprzez drogę wewnętrzną na działkach 133/13 i 133/9.
- wymagana ilość miejsc postojowych: zapewnić w granicach działki minimum 2 miejsce postojowe dla samochodów osobowych na każdy budynek mieszkalny – zapewnia się 20 miejsc parkingowych na terenie działki.
- sposób zaopatrzenia w wodę – z sieci wodociągowej.
- sposób zaopatrzenia w energię elektryczną: na warunkach gestora sieci,
- sposób zaopatrzenia w energię cieplną - z własnego źródła, ogrzewanie elektryczne ze wspomaganie instalacji fotowoltaicznej (objęta osobnym opracowaniem i zgłoszeniem).
- sposób odprowadzania ścieków do zewnętrznej kanalizacji sanitarnej,
- sposób odprowadzania wód opadowych powierzchniowo - zaprojektowano na własny teren nieutwardzony,
- sposób gospodarowania odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi, zgodnie z obowiązującym na terenie gminy systemem gospodarki odpadami

5.2. Informacja czy działka lub teren, na którym jest projektowany obiekt budowlany, są wpisane do rejestru zabytków lub gminnej ewidencji zabytków lub czy zamierzenie budowlane lokalizowane jest na obszarze objętym ochroną konserwatorską.

Obszar objęty opracowaniem nie podlega żadnym formą ochrony konserwatorskiej ani nie jest zlokalizowany w strefie ochrony archeologicznej.

5.3. Charakter, cechy istniejących i przewidywanych zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników projektowanych obiektów budowlanych i ich otoczenia

W ramach niniejszej inwestycji nie przewiduje się pogorszenia istniejącego stanu środowiska naturalnego, a ilość wydalanych zanieczyszczeń nie przekroczy norm dopuszczalnych.

6. Warunki ochrony przeciwpożarowej.

Wodę do zewnętrznego gaszenia zapewniają hydranty na sieci wodociągowej w ulicy gminnej. Dla przedmiotowej inwestycji nie jest wymagany dojazd pożarowy.

Zgodnie z § 273. ust.1 *Warunków technicznych* odległości między ścianami zewnętrznymi budynków położonych na jednej działce budowlanej nie ustala się - łączna powierzchnia wewnętrzna projektowanych budynków wynosi 542 m² i nie przekracza najmniejszej dopuszczalnej powierzchni strefy pożarowej wymaganej dla każdego ze znajdujących się na tej działce rodzajów budynków, która wynosi 8000 m² dla budynków niskich mieszkalnych ZL IV.

Zewnętrzne ściany budynków oraz przekrycie dachu zaprojektowano jako elementy NRO – nie rozprzestrzeniające ognia.

7. Inne dane wynikające ze specyfiki, charakteru i stopnia skomplikowania obiektu budowlanego.

Informacja o odrołnieniu gruntu.

Działka nie podlega wyłączeniu gruntów z produkcji rolnej – teren działki jest gruntem budowlanym B.

8. Informacja o obszarze oddziaływania obiektu.

Analizie w zakresie oddziaływania obiektów kubaturowych - budynków jednorodzinnych poddano działki nr nr: 133/10, 133/8, 133/12, 133/14, 203, 204 i 206 obręb 0003.

Budynki nie oddziałuje na działki sąsiednie ze względu na przepisy ochrony pożarowej. Zgodnie z WT § 272.2. oraz WT § 12 (wymóg zapewnienia min. odległości 4,0m ściany z otworami od granicy działki sąsiedniej) – min. odległość projektowanej ściany z otworami wynosi 4,00 m.

Miejsca gromadzenia odpadów stałych WT § 23, pkt. 4 (W zabudowie jednorodzinnej, zagrodowej i rekreacji indywidualnej odległości, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 2, nie określa się). Minimalna odległość osłony śmietnikowej od okien pomieszczeń w budynkach mieszkalnych wynosić będzie 10,0m, odpowiada się wymogowi dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych.

Budynki nie powodują zmniejszenia wymaganego warunkami technicznymi nasłonecznienia mieszkań w budynkach znajdujących się na działkach sąsiednich oraz przesłaniania - WT § 60.1. i § 13.2 WT.

Miejsca postojowe dla samochodów osobowych WT § 19 (minimalna odległość od granicy działki budowlanej dla więcej niż 10 miejsc – 6,0m) – odległość miejsc od granicy działki nr 133/12 wynosi min. 87,30 m, odległość od projektowanych budynków mieszkalnych wynosi 10,0 m. Od działki drogowej 133/13 odległości nie określa się. Odległość dwóch stanowisk parkingowych od działki nr 133/14 wynosi 4,60m > 3,0m.

Emisja i drgania – brak urządzeń emitujących hałas i drgania.

Odległości pokazano na rys. Z-01.

Obszar oddziaływania obiektów obejmuje do działkę nr 133/11, na której obiekty mają być realizowane, a inwestycja nie spowoduje ograniczeń w zagospodarowaniu sąsiedniego terenu.

opracował:
mgr inż. arch. Michał Szczepanek
upr. nr 19/Sz/2002

SPIS ZAŁĄCZNIKÓW DO PROJEKTU BUDOWLANEGO

Inwestor:

**Gmina Drawno
ul. Kościelna 3, 73-220 Drawno**

Nazwa zamierzenia budowlanego

**Budowa dziesięciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych - dwóch
jednolokalowych oraz ośmiu dwulokalowych, wraz z urządzeniami
budowlanymi**

Adres i kategoria obiektu budowlanego:

Miejscowość: Świąciechów, gm. Drawno
Ulica: -
Kategoria obiektu: I

Pozostałe dane adresowe:

Nazwa jednostki ewidencyjnej: Drawno
Nazwa i nr obrębu ewid.: 0003
Numery działek ewidencyjnych: 133/11

Spis zawartości:

- 1 **Informacja dotycząca bezpieczeństwa i ochrony zdrowia**
- 2 **Decyzja o warunkach zabudowy**
- 3 **Opinia geotechniczna**

USŁUGI PROJEKTOWE ANNA KAZIMIERSKA

ul. Legionów Dąbrowskiego 16/3 70-337 Szczecin

INFORMACJA dotycząca BIOZ na budowie	
temat /obiekt /część:	
Budowa dziesięciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych - dwóch jednolokalowych oraz ośmiu dwulokalowych, wraz z urządzeniami budowlanymi	
adres inwestycji:	
Święciechów, gm. Drawno dz. nr 133/11 obręb 0003 Święciechów	
inwestor:	
Gmina Drawno ul. Kościelna 3, 73-220 Drawno	
branża :	
PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI, ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANY	
stadium :	
PROJEKT BUDOWLANY	
Projektant/autor informacji:	
mgr inż. arch. Michał Szczepanek upr. nr 19/Sz/2002	

CZĘŚĆ OPISOWA

1	Zakres robót w ramach całego zamierzenia budowlanego oraz kolejność realizacji poszczególnych robót / obiektów	<p>1) roboty przygotowawcze urządzenie placu budowy,</p> <p>2) roboty budowlano-montażowe: <u>a) roboty budowlane i budowlano-instalacyjne związane z budową budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z zagospodarowaniem terenu:</u> wykonanie wykopów fundamentowych pod nowe obiekty (budynki mieszkalne jednorodzinne), roboty betoniarsko-zbrojarskie, roboty izolacyjne, montaż prefabrykowanych elementów konstrukcyjnych roboty ciesielskie, roboty dekarские, roboty ślusarsko-kowalskie, roboty wykończeniowe zewnętrzne: blacharskie, tynkarskie, malarskie, montażowe, roboty wykończeniowe wewnętrzne: montażowe, tynkarskie, okładzinowe, posadzkarskie, malarskie, <u>b) roboty instalacyjne dla całego zamierzenia inwestycyjnego:</u> <u>roboty instalacyjne – sanitarne</u> <u>zewnętrzne:</u> roboty ziemne – wykopy pod uzbrojenie zewnętrzne, wykonanie zewnętrznych odcinków wewnętrznej instalacji wod.-kan. na terenie działki roboty izolacyjne, zabezpieczenia antykorozyjne próby instalacji, <u>wewnętrzne:</u> montaż instalacji wod.-kan. z urządzeniami, próby instalacji (szczelności, ciśnieniowe), roboty izolacyjne przeciwwodne, akustyczne i antykorozyjne. <u>roboty instalacyjne – elektryczne</u> <u>zewnętrzne:</u> roboty ziemne – wykopy na kable elektroenergetyczne, ułożenie kabli energetycznych (nn) w wykopach rurowych, montaż i podłączenie projektowanej tablicy, złącza, <u>wewnętrzne:</u> montaż rozdzielnic, montaż instalacji zasilającej: gniazda wtykowe, oświetlenie ogólne, przewodowanie pomieszczeń, sprawdzenie obwodów i montaż osprzętu, <u>projektowane elementy zagospodarowania terenu</u> wykonanie osłony śmietnikowej, wykonanie utwardzeń – dojeżdż, dojazdów i miejsc parkingowych. <u>Szczegółowy harmonogram robót (kolejność realizacji) ustalić w „planie bioz”</u></p>
2	Wykaz istniejących obiektów budowlanych	Brak
3	Elementy zagospod. działki lub terenu, które mogą stwarzać zagrożenie bezpieczeństwa i zdrowia ludzi	Brak
4	Przewidywane zagrożenia występujące podczas realizacji robót budowlanych, określające skalę i rodzaje zagrożeń oraz miejsce i czas ich wystąpienia	<p>roboty ziemne: oberwanie ścian wykopu; roboty na wysokości (mursarskie, ciesielskie, dekarские, montażowe, instalacyjne, wykończeniowe): ryzyko upadku z wysokości oraz spadania materiałów i narzędzi; roboty z użyciem maszyn i innych urządzeń technicznych (elektronarzędzia): ryzyko urazów i porażeń prądem, <u>W „planie bioz” określić oddziaływanie w/w robót mogących stwarzać zagrożenie dla bezpieczeństwa.</u></p>
5	Sposób prowadzenia instruktażu pracowników przed przystąpieniem do realizacji robót szczególnie niebezpiecznych.	Zgodnie z instrukcją BHP i programem szkolenia pracowników.
6	Środki techniczne i organizacyjne, zapobiegające niebezpieczeństwom wynikającym z wykonywania robót budowlanych w strefach szczególnego zagrożenia zdrowia lub w ich sąsiedztwie, w tym zapewniających bezpieczną i sprawną komunikację, umożliwiającą szybką ewakuację na wypadek pożaru, awarii czy innych zagrożeń.	Przedstawić w formie graficznej i opisowej w „planie bioz”.

opracował:

mgr inż. arch. **Michał Szczepanek**
upr. nr 19/Sz/2002