



Biuro Audytora Energetycznego

75-411 Koszalin, ul. Partyzantów 17, tel.: 094 342 54 64 biurodelta@wp.pl

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Nazwa zamierzenie budowlanego :

Remont, termomodernizacja i zmiana sposobu użytkowania wraz z przebudową poddasza nieużytkowego(strychu) na pomieszczenia mieszkalne w budynku mieszkalnym wielorodzinnym w zabudowie zwartej oraz rozbiórce budynku gospodarczego

Adres: Karlino, ul. Koszalińska 65, dz. nr 220/2, 220/3, 219/3, 219/5 obr. 0004 Karlino oraz 250/2 obr. 0005 Karlino
Identyfikator działek : 320103_4.0004.220/2 , 320103_4.0004.220/3, 320103_4.0004.219/3, 320103_4.0004.219/5

Inwestor: Gmina Karlino, ul. Jana Pawła II 6, 78-230 Karlino

Kategoria obiektu budowlanego: XIII

Zespół autorski:

Architektura: Projektant:
mgr inż. arch. Milena Winnicka
269/LBOKK/2020
LB-0391

Branża sanitarna: Projektant:
mgr inż. Piotr Horków
ZAP/0130/PWBS/19
ZAP/IS/0116/19

Koszalin – listopad 2022 r.

SPIS ZAWARTOŚCI

Projekt zagospodarowania działki **strony 1-17**

1. Oświadczenie projektantów o wykonaniu projektu zgodnie z przepisami	1
2. Kopie zaświadczeń z Izby samorządu zawodowego i Kopie decyzji i nadaniu uprawnień	4-5
3. Część opisowa projektu zagospodarowania działki	6-15
3.1 Określenie przedmiotu zamierzenia budowlanego	6
3.2 Określenie istniejącego stanu zagospodarowania działki lub terenu, w tym informacja o obiektach budowlanych przeznaczonych do rozbiórki	6-7
3.3 Projektowane zagospodarowanie działki	7-10
3.4 Zestawienie powierzchni	10
3.5 Informacje i dane	10-13
3.6 Dane dotyczące warunków ochrony przeciwpożarowej, w szczególności o drogach pożarowych oraz przeciwpożarowym zaopatrzeniu w wodę, wraz z ich parametrami technicznymi	13-14
3.7 Inne niezbędne dane wynikające ze specyfiki, charakteru i stopnia skomplikowania obiektu budowlanego lub robót budowlanych	14
3.8 Informacja o obszarze oddziaływania obiektu	14-15
4. Część rysunkowa do projektu zagospodarowania działki	
A-01 Projekt zagospodarowania terenu	16
A-02 Rysunek poglądowy- sytuacja zagospodarowania terenu	17

Projekt architektoniczno-budowlany **strony 1-38**

1. Oświadczenie projektantów o wykonaniu projektu zgodnie z przepisami	2
2. Kopie zaświadczeń z Izby samorządu zawodowego i Kopie decyzji i nadaniu uprawnień	3- 4
3. Część opisowa projektu architektoniczno - budowlanego	5-19
3.1 Rodzaj i kategoria obiektu budowlanego będącego przedmiotem zamierzenia budowlanego	5
3.2 Zamierzony sposób użytkowania oraz program użytkowy obiektu budowlanego	5
3.3 Układ przestrzenny oraz forma architektoniczna obiektu budowlanego	5-7
3.4 Charakterystyczne parametry obiektu budowlanego	7-8
3.5 Opinia geotechniczna oraz informacja o sposobie posadowienia obiektu budowlanego	8-9
3.6 Liczba lokali mieszkalnych w budynku	
3.7 Zamierzenie budowlane dotyczące budynku mieszkalnego wielorodzinnego	9
3.8 Opis zapewnienia niezbędnych warunków do korzystania z obiektów użyteczności publicznej i mieszkaniowego budownictwa wielorodzinnego	9
3.9 Parametry techniczne obiektu budowlanego charakteryzujące wpływ obiektu budowlanego na środowisko i jego wykorzystywanie oraz na zdrowie ludzi i obiekty sąsiednie	9-11
3.10 Analiza technicznych, środowiskowych i ekonomicznych możliwości realizacji wysoce wydajnych systemów alternatywnych zaopatrzenia w energię i ciepło	11-15
3.11 Dane dotyczące warunków ochrony przeciwpożarowej	15-19
4. Opis techniczny do projektu rozbiórki	20-24
5. Część rysunkowa projektu architektoniczno - budowlanego	
I-01 Rzut parteru - inwentaryzacja	25
I-02 Rzut 1 piętra - inwentaryzacja	26
I-03 Przekrój A-A – inwentaryzacja	27
I-04 Elewacja zachodnia – inwentaryzacja	28
I-05 Elewacja wschodnia – inwentaryzacja	29

A-01	Rzut parteru	30
A-02	Rzut piętra	31
A-03	Rzut poddasza	32
A-04	Rzut dachu	33
A-05	Przekrój A-A	34
A-06	Elewacja zachodnia	35
A-07	Elewacja wschodnia	36
A-08	Elewacja południowa	37
A-09	Zestawienie stolarki	38

Opinie, uzgodnienia, pozwolenia i inne dokumenty strony 1-44

1.	Informacja BIOZ	2-8
2.	Decyzja 31/2022 warunki zabudowy	9-19
3.	Pismo dotyczące uzgodnienia wykonania w pasie drogowym (dz. nr 250/2) robót w postaci ocieplenia ścian zewnętrznych budynku	20-22
4.	Pismo w sprawie zaleceń konserwatorskich	23
5.	Warunki przyłączenia do sieci gazowej	24-26
6.	Warunki przyłączenia do sieci elektroenergetycznej	27-38
7.	Opinia geotechniczna dot. Warunków gruntowo wodnych występujących w rejonie istniejących budynków	39-44



Biuro Audytora Energetycznego

75-411 Koszalin, ul. Partyzantów 17, tel.: 094 342 54 64 biurodelta@wp.pl

OŚWIADCZENIE PROJEKTANTA

Nazwa zamierzenie budowlanego :

Remont, termomodernizacja i zmiana sposobu użytkowania wraz z przebudową poddasza nieużytkowego(strychu) na pomieszczenia mieszkalne w budynku mieszkalnym wielorodzinnym w zabudowie zwartej oraz rozbiórce budynku gospodarczego

Adres: Karlino, ul. Koszalińska 65, dz. nr 220/2, 220/3, 219/3, 219/5 obr. 0004 Karlino oraz 250/2 obr. 0005 Karlino
Identyfikator działek : 320103_4.0004.220/2 , 320103_4.0004.220/3, 320103_4.0004.219/3, 320103_4.0004.219/5

Inwestor: Gmina Karlino, ul. Jana Pawła II 6, 78-230 Karlino

Kategoria obiektu budowlanego: XIII

Oświadczam, że projekt zagospodarowania działki –na terenie działek 220/2, 220/3, 219/3, 219/5 obręb 0004 i dz. nr 250/2 obr.0005 Karlino, został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej(art. 20 ust. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo Budowlane (jednolity tekst Dz. U. z 2016r. Nr 207, poz. 290).

Zespół autorski:

Architektura: Projektant:
mgr inż. arch. Milena Winnicka
269/LBOKK/2020
LB-0391

Branża sanitarna:
Projektant:
mgr inż. Piotr Horków
ZAP/0130/PWBS/19
ZAP/IS/0116/19

Koszalin – listopad 2022 r.

CZĘŚĆ OPISOWA PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI

opracowana zgodnie z Rozdziałem 2 Rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. 2020 poz. 1609 ze zm.)

Podstawa opracowania.

Niniejszy projekt opracowano na podstawie:

- aktualnej mapy do celów projektowych działki nr 220/2, 220/3, 219/3, 219/5 obręb 0004 oraz 250/2 obręb 0005,
- umowy o prace projektowe oraz ustaleń z Inwestorem,
- wizji lokalnej w terenie,
- Decyzji o warunkach zabudowy znak GP.6730.31.2022.NS,
- Warunki o określenia warunków przyłączenia do sieci elektroenergetycznej
- obowiązujących przepisów i norm.

1) Określenie przedmiotu zamierzenia budowlanego.

Przedmiotem zamierzenia budowlanego jest remont, termomodernizacja i zmiana sposobu użytkowania wraz z przebudową poddasza nieużytkowego na pomieszczenia mieszkalne w istniejącym budynku wielorodzinnym przy Ul. Koszalińskiej 65 w Karlinie. Projekt zawiera również projekt rozbiórki budynku gospodarczego. Zakres opracowania obejmuje działki nr 220/2 , 220/3 oraz część działek nr 219/3, 219/5 oraz 250/2 zlokalizowanej w Karlinie.

W opracowaniu tym ujęto także informacje dotyczące projektowanych terenów utwardzonych, terenu biologicznie czynnego w ramach zagospodarowania działki.

2) Określenie istniejącego stanu zagospodarowania działki lub terenu, w tym informacja o obiektach budowlanych przeznaczonych do rozbiórki.

Działki objęte zakresem opracowania znajdują się centralnej części miasta Karlino. Na działce nr 220/2 znajduje się istniejący budynek mieszkalny w zabudowie pierzejowej. Budynek jest dwukondygnacyjny z poddaszem nieużytkowym przekryty dachem dwuspadowym. W budynku zlokalizowane są 4 lokale mieszkalne. Budynek ze względu na zły stan techniczny nie jest użytkowany. Doprowadzone są do niego dwa dojścia- jedno, od strony zachodniej (dziedziniec), drugie od strony wschodniej -bezpośrednio z ulicy. Na działkach nr 220/3, 219/3 oraz 219/5 znajduje się parterowy niepodpiwniczony budynek gospodarczy będący w złym stanie technicznym.

Uzbrojenie terenu stanowi:

- przyłączy wodociągowe dn32 do gminnej sieci wodociągowej dn 110 PE ,
- przyłączy kanalizacji sanitarnej dn160 ze studnią rewizyjną SI o rzędnych 19.07/ 17.77 m n.p.t. ,
- gminna sieć kanalizacji deszczowej z wpustami ulicznymi przebiegająca w działce 250/2 ,
- przyłączy elektroenergetyczne ze złączem kablowym ZK na ścianie budynku,

- sieć teletechniczna

Działka nr 220/2 od strony południowej bezpośrednio graniczy z zabudową wielorodzinną, od strony wschodniej z działką drogową. Działka nr 220/3 od strony wschodniej graniczy z zabudową wielorodzinną.

Projekt zakłada rozbiórkę budynku gospodarczego jednokondygnacyjnego znajdującego się na pograniczu działek 220/3, 220/2, 219/3 oraz 219/5. Projekt rozbiórki znajduje się w kolejnej części projektu budowlanego.

3) Projektowane zagospodarowanie działki.

Projektowane zagospodarowanie terenu obejmuje:

- roboty budowlane : rozbiórka budynku gospodarczego,
- rozbiórka studni zdrojowej ,
- rozbiórka zewnętrznej instalacji kanalizacji sanitarnej DN 160 na trasie od budynku do istniejącej studni SI o rzędnych 19.07/ 17.77 ,
- remont schodów wejściowych
- montaż studni wodomierzowej DN 600 z wodomierzem DN20 na istniejącym przyłączy zw DN32,
- wykonanie zewnętrznej instalacji kanalizacji sanitarnej DN 160 PCV o długości l=3,65m na odcinku od budynku do istniejącej studni SI o rzędnych 19.07/ 17.77 m n.p.t. wraz z wymianą istniejącej studzienki rewizyjnej na nową o średnicy DN 425 PCV,
- wykonanie utwardzenia terenu,
- wykonanie trawników,
- montaż ławek szt. 2

a) Urządzenia budowlane związane z obiektem budowlanym.

Zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków sanitarnych oraz deszczowych zaprojektowano z wykorzystaniem istniejącej infrastruktury:

- istniejącego przyłącza wody DN 32 mm na którym zaprojektowano studnię wodomierzową DN 600 z wodomierzem DN 20 ,
- istniejącego przyłącza kanalizacji sanitarnej DN 160 mm i projektowanego odcinka kanalizacji sanitarnej DN 160 o długości l=3,65m na trasie od budynku do istniejącej studni SI o rzędnych 19.07/ 17.77 m n.p.t. wraz z wymianą istniejącej studzienki rewizyjnej SI na nową o średnicy DN 425 PCV,
- projektowanych rur spustowych kanalizacji deszczowej z odprowadzeniem wód deszczowych i roztopowych do gminnej sieci kanalizacji deszczowej wg rozwiązań podanych w pkt 3e
- istniejącego złącza kablowego ZK na ścianie budynku,
- projektowane przyłącze gazu na cele ogrzewania i przygotowania ciepłej wody nie jest objęte zakresem opracowania i wykonane zostanie przez dostawcę gazu.

b) Sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków.

Odprowadzenie ścieków – istniejący układ odprowadzenia ścieków nie ulega zmianie. Projektuje się grawitacyjne odprowadzenie ścieków z budynku mieszkalnego za pomocą istniejącego przyłącza kanalizacji sanitarnej ϕ 160 do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej ks160 zlokalizowanej na terenie działki nr 220/3, należącej do Inwestora.

c) Układ komunikacyjny.

Dostęp do istniejącego budynku z ulicy Koszalińskiej zapewniony jest wyłącznie dla ruchu pieszego. Dla ruchu kołowego dostęp do nieruchomości zapewniony został poprzez zjazd z ulicy Wojska Polskiego wykonany przez działkę nr 219/3 . Projekt nie zakłada zmiany istniejącego dostępu komunikacyjnego dla ruchu kołowego do budynku.

Do istniejącego budynku projektuje się poprowadzenie chodnika z kostki betonowej typu Polbruk o grubości 6 cm -kostkę ułożyć na podsypce piaskowo-cementowej, na przygotowanej wcześniej podbudowie z chudego betonu, wykonanej na warstwie odsączającej z mieszanki piaskowo-żwirowej.

Spadki terenów utwardzonych należy wykonać w sposób zapewniający spływ wód opadowych na tereny nieutwardzone w obrębie działki nr 220/2 oraz 220/3 . Wody opadowe z terenów utwardzonych nie będą naruszały struktury powierzchni działek sąsiednich.

d) Sposób dostępu do drogi publicznej.

Dla ruchu kołowego dostęp do nieruchomości zapewniony został poprzez zjazd z ulicy Wojska Polskiego wykonany przez działkę nr 219/3. Projekt nie zakłada zmiany istniejącego dostępu komunikacyjnego dla ruchu kołowego do budynku.

e) Parametry techniczne sieci i urządzeń uzbrojenia terenu.

Informacje dotyczące przyłącza wodociągowego :

Istniejący układ zasilania budynku w zimną wodę nie ulega zmianie. Zasilenie w wodę projektuje się z wykorzystaniem istniejącego przyłącza wodociągowego dn 32 mm, przebiegającego na działce nr 220/2 i 220/3, należącej do Inwestora. Na przyłączy zaprojektowano studnie wodomierzową DN600mm z wodomierzem zbiorczym dn 20 mm. Indywidualne wodomierze mieszkaniowe zamontowane zostaną w szachtach na klatce schodowej.

Budynek jest zabezpieczony przeciwpożarowo poprzez istniejący hydrant zewnętrzny, zlokalizowany w ulicy Wojska Polskiego, w odległości mniejszej niż 75 m od chronionego budynku.

Informacje dotyczące przyłącza kanalizacji sanitarnej :

Istniejące przyłącze kanalizacji sanitarnej ϕ 160 odprowadzające ścieki z budynku mieszkalnego pozostaje bez zmian na trasie od istniejącej studzienki SI do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej DN 160 PCV.

Projektuje się grawitacyjne odprowadzenie ścieków z wewnętrznej instalacji kanalizacji sanitarnej w budynku przewodem ϕ 160 mm PCV o długości $l=3,65$ m i $i=10$ %, do istniejącej studzienki rewizyjnej SI o rzędnych 19,07/17,77 m p.p.t. na terenie działki nr 220/3, i dalej za pomocą istniejącego przyłącza kanalizacji sanitarnej ϕ 160 do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej. W ramach remontu zaprojektowano wymianę istniejącej studzienki rewizyjnej SI na nową studnię PCV o średnicy ϕ 425 mm.

Nieczynny odcinek wewnętrznej instalacji kanalizacji sanitarnej, na trasie od wyjścia z budynku do studzienki SI przeznaczony jest do rozbiórki, zgodnie z rys. nr 1.

Zewnętrzna instalacja kanalizacji deszczowej:

Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z dachu istniejącego budynku nie ulega zmianie.

Istniejące rynny i rury spustowe, ze względu na zły stan techniczny, wymienione będą na nowe, bez zmiany ich usytuowania. Wody opadowe i roztopowe od strony elewacji frontowej odprowadzone zostaną poprzez utwardzony chodnik i wpusty uliczne do gminnej sieci kanalizacji deszczowej przebiegającej w ulicy Koszalińskiej. Od strony podwórka wody opadowe i roztopowe odprowadzone zostaną na tereny biologicznie czynne w granicach działki inwestora posiadające wystarczającą chłonność.

Informacje dotyczące przyłącza gazu ziemnego:

Zaopatrzenie w ciepło i ciepłą wodę użytkową planowane jest za pomocą projektowanych gazowych kotłów dwufunkcyjnych, indywidualnych dla każdego lokalu mieszkalnego.

Zgodnie z wydanymi warunkami przyłączenia do sieci gazowej zakres prac związany z zaprojektowaniem i budową przyłącza gazu leży w gestii dostawcy gazu w związku z czym odbędzie się wg odrębnego opracowania. Przyłącze gazowe doprowadzone zostanie do budynku, szafka gazowa z głównym kurkiem gazowym umieszczona zostanie na bocznej ścianie schodów wejściowych od strony elewacji zachodniej. W związku z lokalizacją szafki gazowej z zaworem głównym, zlokalizowanej na ścianie zewnętrznej budynku, nie przewiduje się wykonania instalacji gazowej w gruncie. Instalacja wprowadzona zostanie bezpośrednio przez ścianę zewnętrzną, na klatkę schodową.

Instalacja kablowa energetyczna zalicznikowa.

Do każdego lokalu mieszkalnego zostały określone warunki przyłączenia, wydane przez Energa – Operator. Należy zaprojektować instalację wewnętrzną poszczególnych lokali mieszkalnych zgodnie z Warunkami Technicznymi (Dz. U. 2019 poz. 1065), m.in.:

- instalacja w układzie TNS,
- zastosowanie osprzętu instalacyjnego o stopniu ochrony IP dostosowanym do warunków danego pomieszczenia,
- rozdzielenie instalacji oświetleniowej od instalacji gniazd wtyczkowych,
- zastosowanie materiałów zgodnie z obowiązującymi przepisami.

f) Ukształtowanie terenu i układ zieleni, w zakresie niezbędnym do uzupełnienia części rysunkowej projektu zagospodarowania działki.

Działka nr 220/2, 220/3 charakteryzuje się terenem z niewielkim spadkiem w kierunku północno-wschodnim dla którego rzędne terenu wynoszą od 18,9 m n.p.m. do 19,1 m n.p.m.

Projekt zakłada podniesienie poziomu posadzki na parterze o 8 cm

Projekt nie zakłada wycinki drzew, w granicach działki projektuje się teren biologicznie czynny w postaci trawnika oraz niskich nasadzeń.

4) Zestawienie powierzchni:

Zestawienie powierzchni charakterystycznych dla działek nr 220/2 , 220/3 :

ZESTAWIENIE POWIERZCHNI				
Pow. działki (m2)	Pow. zabudowy(m2)	Pow. biologicznie czynna (m2)	Pow. utwardzona (m2)	Pow. budynku przeznaczona do rozbiórki(m2)
247	111,4	93,72	41,88	30,58
100%	45%	38%	17%	

5) Informacje i dane:

a) rodzaj ograniczeń lub zakazów w zabudowie i zagospodarowaniu tego terenu wynikających z aktów prawa miejscowego: decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu:

Rodzaj inwestycji: budynek wielorodzinny w zabudowie zwartej

Podstawowe wskaźniki i parametry- spełnienie wymagań Decyzji o warunkach zabudowy znak GP.6730.31.2022.NS

- Ustalenia dotyczące planowanej inwestycji:

Linia zabudowy

- Wg Decyzji o warunkach zabudowy: linia zabudowy obowiązująca przesunięta o grubość izolacji termicznej planowanej na ścianie frontowej budynku

Zaprojektowano: Obowiązująca linia zabudowy istniejącego budynku przesunięta o grubość izolacji termicznej, tj. 15 cm

Powierzchnia zabudowy

- Wg Decyzji o warunkach zabudowy : wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy dla nieruchomości obejmującej działkę nr 220/2 i 220/3 max do 50 % powierzchni nieruchomości

Zaprojektowano : Powierzchnia zabudowy istniejącego budynku z uwzględnieniem termomodernizacji wynosi 111,4 m2, tj. 45 % powierzchni działek 220/2 i 220/3

Powierzchnia biologicznie czynna

- Wg Decyzji o warunkach zabudowy : udział powierzchni biologicznie czynnej : minimum 10 % powierzchni nieruchomości obejmującej działkę nr 220/2 i 220/3

Zaprojektowano : Powierzchnia biologicznie czynna wynosi 93,72 m² , tj. 38 % powierzchni działek 220/2 i 220/3

Elewacja frontowa

- Wg Decyzji o warunkach zabudowy : szerokość elewacji frontowej powiększona o grubość izolacji termicznej wykonanej na ścianie szczytowej budynku

Zaprojektowano: szerokość elewacji frontowej powiększona o grubość istniejącego ocieplenia wykonanego na ścianie szczytowej

- Wg Decyzji o warunkach zabudowy : wysokość górnej krawędzi elewacji bez zmian

Zaprojektowano: wysokość górnej krawędzi elewacji bez zmian , tj. 10,60

Dach

- Wg Decyzji o warunkach zabudowy : geometria dachu bez zmian, przy czym dopuszcza się montaż dodatkowych okien połaciowych lub lukarn w istniejącym dachu

Zaprojektowano: Projekt zakłada wymianę istniejącego dachu na nowy o tych samych parametrach : wysokość dachu pozostaje bez zmian- 10,80m , kąt nachylenia połaci dachu pozostaje bez zmian- 45 ° . Projekt zakłada montaż okien połaciowych doświetlających poddasze o wymiarach 94 x 140 cm

Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

Teren inwestycji nie jest usytuowany w obszarze chronionym określonymi w art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody

1. Na działkach nr 220/2 i 220/3 nie ma drzew przeznaczonych do wycięcia. Przewiduje się powierzchnie biologicznie czynną w postaci trawnika oraz niskich nasadzeń.
2. Planowana inwestycja nie jest przedsięwzięciem mogącym potencjalnie, znacząco oddziaływać na środowisko naturalne zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. 2019r. Poz. 1839) Zakres oraz warunki realizacji inwestycji są zgodne z Ustawą z dnia 27.04.2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U z 2019 r. poz. 1396 z późn.zm.).
3. Projektowana inwestycja nie będzie wpływała na zmianę dostępu do drogi publicznej dla budynku istniejącego oraz innych działek.
4. Projektowana inwestycja nie będzie ograniczała korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności dla obiektów zlokalizowanych na innych działkach.
5. Projektowana inwestycja nie zmienia dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi w sąsiednich budynkach
6. Projektowana inwestycja nie będzie zmieniać stosunków wodnych na sąsiednich działkach osób trzecich.

Warunki obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

1. Uzbrojenie terenu:

- a) zasilanie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej zgodnie z warunkami przyłączenia do sieci elektroenergetycznej ENERGA Operator - bez ingerencji i bez zmian w układzie pracy linii kablowej 0,4 kV.
- b) zaopatrzenie w wodę – z istniejącej sieci wodociągowej za pomocą istniejącego przyłącza dn 32 mm , przebiegającego na działce nr 220/2 i 220/3 – pozostaje bez zmian,
- c) odprowadzenie ścieków – do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej za pomocą istniejącego przyłącza $\phi 160\text{mm}$ zlokalizowanego na terenie działki nr 2202 i 220/3 – pozostaje bez zmian,
- d) wody opadowe z połąci dachowych – do istniejącej zewnętrznej instalacji kanalizacji deszczowej – pozostaje bez zmian,
- e) brak możliwości podłączenia do miejskiej sieci ciepłowniczej – zaprojektowano indywidualne dwufunkcyjne kotły gazowe, zasilane gazem ziemnym typu Ls. Przyłącze gazu wg odrębnego opracowania leży w gestii dostawcy gazu.

2. Obsługa komunikacyjna zapewniona poprzez zjazd z ulicy Wojska Polskiego wykonany przez działkę nr 219/3 i 220/3. Projekt nie zakłada zmiany istniejącego dostępu komunikacyjnego dla ruchu kołowego do budynku.

b) dane 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.

Teren inwestycji zlokalizowany jest w strefie B ochrony konserwatorskiej, w której ochroną konserwatorską objęto historyczny układ miejski co oznacza, że należy utrzymać zasadnicze elementy rozplanowania i istniejącą historyczną zabudowę. Obszar inwestycji znajduje się w układzie przestrzennym miasta Karlina ujętym w wykazie obiektów zabytkowych, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 18 marca 2010r o zmianie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz o zmianie niektórych innych ustaw. W związku z tym teren podlega ochronie na podstawie art. 6 ust. 1 pkt 1 lit.b,c, art. 22 ust. 2 ustawy z dnia 23 lipca 2003r o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Obowiązuje utrzymanie form architektonicznych charakterystycznych dla historycznej zabudowy ul. Koszalińskiej.

Dla obiektu ustala się obowiązek :

- utrzymania układu ulicy Koszalińskiej,
- utrzymania i odtworzenia historycznej dyspozycji terenu oraz uczytelnienie go w kompozycji elewacji frontowej budynku,
- zachowania skali zabudowy i gabarytów budynków co dotyczy zarówno wysokości budynków jak i szerokości frontów budynków, skala i gabaryty projektowanego budynku w nawiązaniu do parametrów zabudowy historycznej znajdującej się w bezpośrednim sąsiedztwie,
- stosowania tradycyjnych materiałów,

c) dane określające wpływ eksploatacji górniczej na działkę lub teren zamierzenia budowlanego – jeśli zamierzenie budowlane znajduje się w granicach terenu górniczego.

Zamierzenie budowlane nie jest projektowane w granicach terenów górniczych.

d) dane o charakterze, cechach istniejących i przewidywanych zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników projektowanych obiektów budowlanych i ich otoczenia w zakresie zgodnym z przepisami odrębnymi.

Inwestycja została zaprojektowana oraz będzie realizowana z poszanowaniem występujących w obszarze oddziaływania obiektu uzasadnionych interesów osób trzecich. Inwestycja nie będzie uciążliwa dla otoczenia, nie będzie pogarszać warunków użytkowania nieruchomości sąsiednich w tym dojazdy, parkowanie, funkcje obiektów. Uciążliwość inwestycji nie będzie wykraczać poza granice części wnioskowanej działki oraz nie będzie ograniczać inwestowania na sąsiednich działkach, a także nie będzie negatywnie wpływać na środowisko naturalne.

Projektowana zabudowa oraz zagospodarowanie terenu nie będzie ograniczało korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności dla obiektów zlokalizowanych na innych działkach.

6) Dane dotyczące warunków ochrony przeciwpożarowej, w szczególności o drogach pożarowych oraz przeciwpożarowym zaopatrzeniu w wodę, wraz z ich parametrami technicznymi.

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku (zm. Dz.U. z 2020 r. poz. 2351, Dz.U. z 2020 r. poz. 1608) – w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, budynek mieszkalny wielorodzinny ze względów użytkowych kwalifikuje się do kategorii zagrożenia ludzi oznaczonej symbolem **ZL IV**

Powierzchnia, wysokość i liczba kondygnacji w budynku.

- powierzchnia zabudowy budynku – **111,4 m²**

- wysokość od poziomu najniższej położonego terenu do kalenicy 10,80 m **grupa budynki niskie (N) do 12 m**

- ilość kondygnacji – 3 (parter + poddasze użytkowe)

Odległość od obiektów sąsiadujących – budynek w zabudowie pierzejowej w bezpośrednim sąsiedztwie budynku sąsiedniego od południowej strony

Kategoria zagrożenia ludzi

- budynek wielorodzinny – **ZL IV** – mieszkalny

Ocena zagrożenia wybuchem - **nie występują pomieszczenia zagrożone wybuchem.**

Podział budynku na strefy pożarowe - **I strefa** – (ZL IV) – **F = 111,4 m² < 8000 m²**

Klasa odporności pożarowej budynku - Budynek niski mieszkalny (ZLIV) kwalifikowany jest do klasy odporności pożarowej „D”.

Wypożyczenie w gaśnice – nie dotyczy

Zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia

Bez zmian do stanu istniejącego

Istniejący hydrant zewnętrzny znajduje się w odległości 18,16 m od istniejącego budynku.

Instalacja wodociągowa przeciwpożarowa – nie dotyczy

Drogi pożarowe – Zgodnie z §12 Rozdział 6, Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dn. 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych nie jest wymagane doprowadzenie drogi pożarowej do projektowanego budynku.

7) Inne niezbędne dane wynikające ze specyfiki, charakteru i stopnia skomplikowania obiektu budowlanego lub robót budowlanych.

Budynek istniejący wzniesiono z technologii tradycyjnej z cegły ceramicznej, pełnej. Układ konstrukcyjny, złożony z podłużnych ścian zewnętrznych o grubości 2c (51cm) oraz ścian wewnętrznych o grubości 12cm (!) podpierających drewniany strop, współpracuje z drewnianą konstrukcją dachu. Ściany wewnętrzne (podłużne) o grubości ok. 12cm, na których opierały się belki nośne stropu należy rozebrać do poziomu ławy fundamentowej. Odtworzenie ściany fundamentowej wykonać z bloczków fundamentowych 38x25x14cm,

Projekt zakłada murowanie nowej ściany do poziomu spodu wieńca obwodowego. Do murowania ściany stosować bloczki silikatowe SILKA E24 zaprawie systemowej

Poziom posadzki parteru budynku jest podniesiony o 8 cm .

8) Informacja o obszarze oddziaływania obiektu.

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy Prawo budowlane – Dz. U. z 2020r., poz. 1333 tekst jednolity do obowiązków projektanta należy określenie obszaru oddziaływania obiektu. Art. 3 pkt. 20 w/w ustawy w następujący sposób definiuje obszar oddziaływania obiektu: teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zabudowie tego terenu.

Analiza oddziaływania obiektu kubaturowego.

Oddziaływanie obiektu kubaturowego w zakresie funkcji, bryły i wymagań związanych z użytkowaniem obiektu - przesłanianie i zacienianie – na podstawie § 13.1. oraz § 40 i § 60 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (wraz z późn. zmianami), stwierdza się, że w wyniku przeprowadzonej analizy projektowana inwestycja nie będzie zmieniała istniejących parametrów dotyczących oświetlenia na projektowanej działce oraz na sąsiednich nieruchomościach. Projektowana inwestycja nie wpłynie w sposób zasadniczy na pogorszenie dotychczasowego standardu użytkowania sąsiednich nieruchomości.

Obszar oddziaływania projektowanego obiektu obejmuje działki nr 220/2 , 220/3

Analiza uwarunkowań formalno – prawnych.

Usytuowanie budynku – obiekt usytuowano zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie –zgodnie z Decyzją o warunkach zabudowy – Obowiązująca linia zabudowy istniejącego budynku przesunięta o grubość izolacji termicznej, tj. 15 cm

Pozostałe odległości budynku od granic sąsiednich działek oraz sąsiednich zabudowań zostają bez zmian
Miejsce gromadzenia odpadów stałych - Nie przewiduje się zmian w składowaniu opadów i nieczystości stałych. Pojemniki na odpady komunalne znajdują się na terenie działki 223/6

Zieleń i urządzenia rekreacyjne - § 40 w/w rozporządzenia – projektowany zakłada urządzenie terenu biologicznie czynnego w postaci trawnika oraz niskich nasadzeń

Usytuowanie budynku z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe – projekt nie przewiduje zmian w stosunku do sytuacji budynku w graniach działki oraz sąsiednich budynków

Obszar oddziaływania zamierzenia budowlanego obiektu obejmuje działki nr 220/2, 220/3, 219/3, 219/5 obręb 4 i działkę nr 250/2 obręb 005.

Lokalizacja przyłączy i zewnętrznych instalacji do budynku.

Istniejące przyłącza wodociągowe, kanalizacji sanitarnej i elektroenergetyczne zlokalizowane są na terenie nieruchomości inwestora (dz. 220/2, 220/3) i nie ulegają zmianie, w związku z czym , obszar oddziaływania istniejących przyłączy i instalacji nie ulega zmianie i nie wykracza poza działki Inwestora.

Opracowała:

Mgr inż. arch. Milena Olga Winnicka
upr. nr 269/LBOKK/2020