

Opis techniczny do projektu zagospodarowania terenu rozbudowy, nadbudowy i zmiany sposobu użytkowania budynku pokolejowego

Zadanie:	Rozbudowa i nadbudowa budynków (oznaczone jako: pozostałe budynki niemieszkalne) na terenie działek nr 900/8, 900/9, położonych w Przeworsku przy ul. Lubomirskich wraz ze zmianą sposobu ich użytkowania na budynek mieszkalny wielorodzinny.
Lokalizacja:	Gmina Przeworsk, m. Przeworsk, ul. Lubomirskich, obręb 0001, jednostka ewidencyjna 181401_1, działki nr ewid.: 900/8 i 900/9.
Inwestor:	Miasto Przeworsk ul. Jagiellońska 10 37-200 Przeworsk

1. Przedmiot inwestycji

Przedmiotem opracowania jest projekt „Rozbudowa i nadbudowa budynków (oznaczone jako: pozostałe budynki niemieszkalne) na terenie działek nr 900/8, 900/9, położonych w Przeworsku przy ul. Lubomirskich wraz ze zmianą sposobu ich użytkowania na budynek mieszkalny wielorodzinny”. Budynek usytuowany jest w północnej części miasta Przeworska. Budynek mieści się w bliskiej odległości od głównej linii kolejowej relacji Przemyśl – Rzeszów (od strony północnej). Budynek stoi po stronie północnej drogi powiatowej (ul. Lubomirskich działka nr 5646) w jej środkowej części, od strony zachodniej działka zabudowana budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym, od strony wschodniej działka zabudowana budynkiem magazynowym. Budynek objęty opracowaniem w obecnej formie jest budynkiem dwukondygnacyjnym częściowo podpiwniczonym z dachem wielospadowym. Projektuje się nadbudowę ścian piętra wraz z stropem, dach wielospadowy, dwie nowe klatki schodowe, wydzielenie mieszkań oraz zagospodarowanie terenu.

Teren na którym zlokalizowany jest budynek znajduje się w sąsiedztwie terenu PKP.

2. Opis istniejącego stanu zagospodarowania działki.

Działki pod planowaną inwestycję są położone przy drodze powiatowej (ul. Lubomirskich) działka nr ewidencyjny 5646. Działki usytuowane są na północ od drogi. Na działki objęte inwestycją możliwy jest wjazd za pomocą istniejącego wjazdu od strony południowo-zachodniej, wjazd jest współdzielony (wyznaczona służebność) z działką sąsiednią i umiejscowionym na niej budynkiem. Działka objęta opracowaniem graniczy z działkami:

- od północy teren kolejowy (tory kolejowe relacji Przemyśl-Rzeszów),
- od strony wschodniej działka zabudowana budynkiem magazynowo-usługowym,
- od strony zachodniej działka zabudowana budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym.

Działki objęte opracowaniem nieogrodzone, na działkach znajduje się komin do rozbiórki, dwa budynki połączone ze sobą funkcjonalnie, na działkach znajdują się pozostałości po 3 budynku (podłoga na gruncie i ściany fundamentowe – teren lekko zasypany humusem) działki zarośnięte chwastami, nieużytkowane.

Przez teren inwestycji przebiega napowietrzna sieć elektroenergetyczna niskiego napięcia wraz z oświetleniem terenu inwestycji oraz terenu kolejowego, instalacja kanalizacji deszczowej, kanalizacji sanitarnej. W granicy działki przebiega sieć wodociągowa do której budynek posiada podłączenie, na sieci znajduje się hydrant p.poż (na działce 900/8), w pobliżu sieci wodociągowej przebiega sieć telekomunikacyjna oraz nieczynna sieć gazowa. W chwili obecnej na teren planowanej inwestycji jest zabudowany.

Do działek pod inwestycję została wydana decyzja o warunkach zabudowy. Całkowita powierzchnia działek objętych opracowaniem wynosi 0,1492 ha.

Działki objęte opracowaniem nie posiadają spadku.

3.Projektowane zagospodarowanie działki

3.1. Projektowane zagospodarowanie.

Projektuje się rozbudowę i nadbudowę istniejącego budynku pokolejowego wraz z zmianą jego użytkowania na mieszkania socjalne i komunalne. Na terenie inwestycji projektuje się wyburzenie istniejącego komina z centralnej części działki, usunięcie pozostałości po budynku w części północno-wschodniej (podłoga na gruncie, ściany fundamentowe).

Na terenie objętym inwestycją projektuje się wykonanie dwóch nowych klatek schodowych umożliwiających komunikację, zagospodarowanie terenu obejmujące wykonanie płytki odbojowej wokół budynku, wykonanie utwardzeń komunikacji ogólnej(schody, pochylnia dla niepełnosprawnych, chodniki), wykonanie utwardzonego dojazdu na teren inwestycji wraz z pięcioma miejscami postojowymi i miejscem gromadzenia odpadów, wykonania ogrodzenia terenu wraz z bramami wejściowymi i wjazdowymi. Pozostała wymagana ilość miejsc postojowych z decyzji o warunkach zabudowy przewiduje się w pobliżu budynku (wzdłuż drogi- częściowo na chodniku) oraz w bliskim sąsiedztwie budynku. Zaprojektowano dodatkowo odnowienie istniejącego zjazdu (ułożenie kostki brukowej) z drogi powiatowej, wykonanie nowego zjazdu oraz obsadzenie pozostałego terenu trawą.

Zaprojektowano wyniesienie poziomu zerowego budynku ponad przyległy teren o 50 cm do założonej rzędnej na poziomie 0,00 = 188,70 m n.p.m.

3.2. Układ komunikacyjny

Teren objęty opracowaniem posiada istniejący wjazd z drogi powiatowej (nr P1 588R) usytuowany w południowo-zachodniej części terenu objętego inwestycją. Zjazd ten jest zjazdem z ustanowioną służebnością dla działki sąsiedniej. W ramach zadania planuje się wykonanie utwardzeń terenu z kostki brukowej (chodniki dojazdu, miejsca postojowe, miejsce gromadzenia odpadów). Zaprojektowano usytuowanie nowego zjazdu z drogi powiatowej na które uzyskano warunki.

Dla budynków ZL-IV niskich o powierzchni $<1000,0\text{m}^2$ obejmujących kondygnację inną niż pierwsza nie jest wymagana droga pożarowa (Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009r w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych).

Do obiektu objętego opracowaniem możliwy jest dostęp z istniejącej drogi powiatowej.

3.3. Projektowane sieci uzbrojenia terenu z przeciwpożarowym zaopatrzeniem wodnym.

Na terenie objętym inwestycją zaprojektowano wykonanie przyłącza wody z rur PE, wykonanie kanalizacji sanitarnej, wykonanie zasowy na przyłączy wody oraz komory wodomierzowej.

Działka posiada zaopatrzenie w wodę do gaszenia pożaru po przez istniejący hydrant na działce inwestora w odległości <2m od planowanej inwestycji.

3.4. Ukształtowanie terenu i zieleni

Istniejąc teren objęty inwestycją posiada niewielkie pochylenie wręcz jest terenem płaskim. Wokół budynku znajduje się płytka odbojowa z płyt betonowych. Do budynku prowadzi zniszczone utwardzenie do klatki schodowej, do budynku prowadzą pozostałe dojścia utwardzone. W stanie istniejącym działki zagospodarowana budynkami i kominem, działki porośnięte trawami i dzikimi krzakami. Krzaki i krzewy przeznaczone do usunięcia.

Projektowane zagospodarowanie terenu wymaga usunięcia starych elementów, wyrównanie terenu, wykonanie nowych utwardzeń, wyrównanie terenu po zakończeniu rozbudowy oraz obsianie terenu trawą.

Teren należy ogrodzić, i wykonać bramy.

4. Zestawienie powierzchni działek nr ewid: 900/8 i 900/9

Powierzchnia całkowita działki nr ewid. 900/8	0,0933 ha
Powierzchnia całkowita działki nr ewid. 900/9	0,0559 ha
Powierzchnia zabudowy istniejących budynków	652,00 m ²
- bud nr ewid. 2541	155,00 m ²
- bud nr ewid. 2542	316,00 m ²
- bud nr ewid. 2543 (pozostałości – ściany fund. i podłoga na gruncie)	181,00 m ²
Powierzchnia zabudowy usuniętej (bud 2543 i klatka schod.)	196,10 m ²
Powierzchnia zabudowy nowo projektowanej	45,00 m ²
Powierzchnia zabudowy (całkowita)	528,36 m ²
Powierzchnia projektowanych utwardzonych dojść i opasek w tym:	421,65 m ²
Chodniki	64,46 m ²
Płytki odbojowa	68,81 m ²
Dojazdy i miejsca postojowe	218,47 m ²
Schody i podjazdy dla niepełnosprawnych	69,91 m ²
Wskaźnik istniejącej zabudowy	31,57%
Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej	59,48%
Wskaźnik projektowanej zabudowy	35,41%
Wskaźnik proj. powierzchni biologicznie czynnej	34,19%

5. Informacja o działce i terenie

Teren na którym projektowana jest rozbudowa i nadbudowa budynków wraz z zmianą sposobu ich użytkowania na budynek mieszkalny wielorodzinny nie podlega ochronie konserwatorskiej i nie jest wpisany do rejestru zabytków. Dla terenu objętego opracowaniem Gmina Przeworsk wydała decyzję o warunkach zabudowy. Teren objęty opracowaniem nie znajduje się w granicach obszaru chronionego.

6. Wpływ eksploatacji górniczej

Teren objęty opracowaniem nie znajduje się w granicach terenu górniczego.

7. Dane charakteryzujące wpływ inwestycji na środowisko

Projektowana budowa budynku szatniowego oraz boiska piłkarskiego nie naruszy interesu osób trzecich w zakresie dojazdu i dostępu do ich terenu oraz nie pogorszy estetyki otoczenia. Planowane rozwiązania technologiczne, funkcjonalne i techniczne w ramach obowiązujących przepisów nie wywierają negatywnego wpływu na środowisko przyrodnicze, zdrowie ludzi i bezpieczeństwo innych obiektów budowlanych znajdujących się w pobliżu.

Projektowana inwestycja nie należy do inwestycji wymagających uzyskiwania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Eksploatacja obiektu nie spowoduje przekroczenia dopuszczalnych stężeń zanieczyszczeń powietrza atmosferycznego – budynek oraz mieszkania w nim znajdujące się będą ogrzewane dwu funkcyjnymi kotłami zasilanymi gazem ziemnym. Powstające podczas użytkowania budynku odpady stałe o charakterze komunalnym będą wywożone przez wyspecjalizowane jednostki na zasadach obowiązujących w gminie.

Na terenie inwestycji nie będą występować hałasy wychodzące zasięgiem poza teren działki inwestora i nie będą rozróżniane z tłem działek sąsiednich.

8. Dane wynikające ze specyfiki, charakteru i stopnia skomplikowania obiektu budowlanego i robót.

Projektowane roboty budowlane związane z rozbudową i nadbudową budynków pokolejowych na budynek mieszkalny wielorodzinny nie mają charakteru skomplikowanego.

9. Powierzchnia zabudowy

Powierzchnia zabudowy proj. budynku	- 528,36 m ²
-------------------------------------	-------------------------

Projektował:

Sprawdził: