



PROJEKTY BUDOWLANE

95-200 Pabianice, ul. Piłsudskiego 34 tel/fax (o 42) 215-93-76, e-mail: simapabianice@neostrada.pl

PROJEKT BUDOWLANY ROZBUDOWY I PRZEBUDOWY BUDYNKU REMIZY OCHOTNICZEJ STRAŻY POŻARNEJ W BIAŁEJ

TOM 1 PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI

NAZWA OBIEKTU : BUDYNEK OCHOTNICZEJ STRAŻY POŻARNEJ

LOKALIZACJA : Biała 62, dz. nr ewid. 630/2
gmina RZAŚNIA

INWESTOR : GMINA RZAŚNIA
ul. Kościuszki 16 , 98 - 332 RZAŚNIA

JEDNOSTKA AUTORSKA : SIMA
95-200 Pabianice, ul. Piłsudskiego 34

AUTORZY PROJEKTU :

Architektura :	mgr inż. arch. W. Kościelny, upr.proj. 121/ 93 / WŁ w specjalności architektonicznej	
Instalacje Sanitarne :	mgr inż. S. Łągiewka , upr.bud. 293 / 88 / WŁ w specjalności instalacyjno-inżynieryjnej	
Instalacje Elektryczne :	inż. Roman Paszkiewicz, upr. bud. 23/93/WŁ w specjalności instalacyjno-inżynieryjnej	
Opracował :	mgr inż. arch. Jarosław Kamiński	
Sprawdził :	mgr inż. arch. M. Baszczyńska upr. proj. 167/00/WŁ w specjalności architektonicznej	

ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA :

- A) OPIS TECHNICZNY,
- B) CZĘŚĆ RYSUNKOWA.

Pabianice, sierpień 2006 r.

A) OPIS TECHNICZNY :

1. INFORMACJE OGÓLNE :

- 1.1 Podstawa opracowania.
- 1.2 Materiały wejściowe do projektowania.
- 1.3 Stan prawny terenu.

2. PRZEDMIOT INWESTYCJI.

3. ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI.

4. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE DZIAŁKI.

5. ZESTAWIENIE POWIERZCHNI POSZCZEGÓLNYCH CZĘŚCI ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI.

6. DANE INFORMUJĄCE O WPISIE DZIAŁKI DO REJESTRU ZABYTKÓW I OCHRONIE NA PODSTAWIE USTALEŃ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.

7. DANE OKREŚLAJĄCE WPŁYW EKSPLOATACJI GÓRNICZEJ NA TEREN ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO ZNAJDUJĄCEGO SIĘ W GRANICACH TERENU GÓRNICZEGO.

8. INFORMACJE I DANE O CECHACH ISTNIEJĄCYCH ZAGROŻEŃ DLA ŚRODOWISKA I ZDROWIA UŻYTKOWNIKÓW PROJEKTOWANYCH OBIEKTÓW BUDOWLANÝCH I ICH OTOCZENIA W ZAKRESIE ZGODNYM Z PRZEPISAMI ODRĘBNÝMI.

9. INNE KONIECZNE DANE WYNIKAJĄCE ZE SPECYFIKI, CHARAKTERU I STOPNIA SKOMPLIKOWANIA OBIEKTU BUDOWLANEGO.

10. SPIS ZAŁĄCZNIKÓW – KOPIE DOKUMENTÓW FORMALNO - PRAWNYCH.

B) CZĘŚĆ RYSUNKOWA :

Rys. 1 Projekt zagospodarowania działki.....1 : 500

1. INFORMACJE OGÓLNE :

1.1 Podstawa opracowania –

- umowa Nr 9/2006 z dnia 2006-05-04 zawarta z Gminą Rzaśnia – 98-332 Rzaśnia, ul . Kościuszki 16,
- decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego Nr 6/2006 (Znak : UG.7331/6/2006/L) z załącznikami Nr 1, A1 i 2 z dn. 2006-08-14,
- uzgodnienia z Inwestorem dotyczące zagadnień lokalizacyjnych, użytkowych i technicznych.

1.2 Materiały wejściowe do projektowania -

- aktualna mapa do celów projektowych wykonana przez geodetę uprawnionego P. Izabelę Organ, 98-332 Rzaśnia, ul. Kościuszki 3A, zaewidencjonowana w Starostwie Powiatowym w Pajęcznie – PODGiK w dniu 2006-09-25 pod Nr 642/2006.
- pomiary inwentaryzacyjne i projekt koncepcyjny opracowany przez SIMA, 95-200 Pabianice, ul. Piłsudskiego 34.

1.3 Stan prawny działki –

- budynek remizy Ochotniczej Straży Pożarnej usytuowany jest na działce Nr ewid. 630/2 w Białej.
- Zgodnie z wypisem z rejestru gruntów z dnia 2006-06-22, wydanym przez Starostwo Powiatowe w Pajęcznie, dz. Nr ewid. 630/2 stanowi własność Skarbu Państwa i pozostaje w użytkowaniu Ochotniczej Straży Pożarnej.

Inwestor przedstawił wymagane oświadczenie o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, wskazując w nim dokument potwierdzający powyższe prawo.

2. PRZEDMIOT INWESTYCJI –

Inwestycja obejmuje budynek remizy Ochotniczej Straży Pożarnej.

Dla w/w inwestycji Wójt Gminy Rzaśnia wydał decyzję Nr 6/2006 o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego (Znak:UG.7331/6/2006/L), z dnia 14-08-2006 r.

Dokumentacja projektowa opracowana dla przedmiotowego zadania inwestycyjnego uwzględnia warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy - załącznik Nr 1 do decyzji j/w (w załączeniu).

Zakres inwestycji (zgodnie z warunkami Inwestora określonymi w SIWZ) :

- wykonanie termomodernizacji budynku,
- wymiana stolarki okiennej i drzwiowej,
- wykonanie instalacji c.o. na olej opałowy,

- wykonanie ogrzewania kominkowego,
- wymiana części instalacji elektrycznej,
- wykonanie przebudowy sanitariatów i szatni,
- wykonanie podwieszonego sufitu,
- wymiana podłogi,
- docieplenie i remont stropodachu,
- wykonanie zadaszenia nad wejściem,
- przebudowa kuchni,
- obłożenie schodów zewnętrznych płytkami.

Inwestycja obejmuje także elementy wykraczające poza w/w zakres, wprowadzone z inicjatywy inwestora w trakcie opracowania dokumentacji, tj :

- przebudowa dachu nad całym budynkiem, powodująca zmianę formy architektonicznej remizy OSP,
- dobudowa pomieszczenia – zaplecza podgrzewalni i zadaszonego tarasu od strony północnej istniejącego budynku remizy OSP,
- wykonanie pochylni dla osób niepełnosprawnych,
- wykonanie schodów zewnętrznych na scenę od strony zachodniej istniejącego budynku remizy OSP,
- budowa wewnętrznej linii zasilającej nn na odcinku od TG w budynku remizy do istniejącego garażu na działce Inwestora,
- wykonanie opaski z płyt betonowych chodnikowych,
- wykonanie chodnika pieszego o nawierzchni z kostki betonowej.

Inwestycja zmienia istniejące zagospodarowania działki Nr ewid. 630/2 w zakresie :

- wielkości powierzchni zabudowanej w stosunku do powierzchni działki,
- wielkości powierzchni biologicznie czynnej.

Inwestycja nie zmienia istniejącego zagospodarowania działki Nr ewid. 630/2 w zakresie :

- obsługi komunikacyjnej działki - zjazdu z drogi publicznej (dz. Nr ewid. 646),
- usytuowania i formy ogrodzeń.

Kolejność realizacji elementów planowanej inwestycji następować będzie zgodnie z harmonogramem robót zatwierdzonym przez Inwestora.

3. ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI -

Projekt zagospodarowania działki obejmuje działkę Nr ewid. 630/2, oznaczoną na rys. 1 literami A – D.

Przedmiotowa działka posiada następujące sąsiedztwo :

- od strony północnej i zachodniej – działka (dz. Nr ewid. 630/3), której właścicielem jest Gmina Rzęśnia – mienie komunalne.
- od strony południowej – droga publiczna - gminna (dz. Nr ewid. 646),
- od strony wschodniej – działka zabudowana (dz. Nr ewid. 630/1).

Podstawowe elementy istniejącego zagospodarowania działki w granicach opracowania A - D :

- budynek remizy Ochotniczej Straży Pożarnej,
- zabudowa towarzysząca,
- zjazd z drogi publicznej - gminnej (dz. nr ewid. 646),
- utwardzony plac o nawierzchni asfaltowej,
- zieleń wysoka i niska (pojedyncze drzewa i trawniki),
- przyłącze wody,
- instalacja kanalizacji lokalnej,
- instalacja zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru,
- linia napowietrzna nn,
- przyłącze napowietrzne nn z linii napowietrznej przebiegającej w pasie drogi publicznej, wzdłuż południowej granicy działki Nr ewid. 630/2,
- ogrodzenia ażurowe.

Usytuowanie i wzajemne relacje w/w istniejących elementów zagospodarowania działki objętej opracowaniem uwidoczniono w treści mapy sytuacyjno-wysokościowej 1 : 500, stanowiącej podstawę do opracowania projektu zagospodarowania działki.

4. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI –

Projektowane zmiany zagospodarowania terenu inwestycji w granicach wg. Pkt. 3 nin. części opisowej, obejmują :

- zmianę formy architektonicznej budynku w związku z projektowaną rozbudową i przebudową dachu istniejącego budynku remizy Ochotniczej Straży Pożarnej, poprzedzonymi pracami rozbiórkowymi.
- ocieplenie budynku metodą lekką – mokrą (zmiana gabarytów zewnętrznych budynku po wykonaniu otuliny termoizolacyjnej).
- wprowadzenie pochylni dla osób niepełnosprawnych od strony wejścia głównego do budynku remizy Ochotniczej Straży Pożarnej. Pochylnię zaprojektowano na nieuzbrojonym i utwardzonym placu przed budynkiem.
- wykonanie opaski wokół budynku z płyt chodnikowych i kostki betonowej.

Pozostałe elementy istniejącego zagospodarowania terenu pozostają bez zmian, w tym :

- zabudowa towarzysząca,
- zjazd z drogi publicznej (dz. Nr ewid. 646),
- elementy technicznego uzbrojenia terenu wymienione w pkt. 3 nin. opisu,
- ogrodzenia.

Projektowane usytuowanie w/w elementów zmieniających istniejące zagospodarowania działki w granicach opracowania i wzajemne relacje między nimi uwidocznił na rys. Nr 1.

Uwaga : Wymiarowanie na rysunku projektu zagospodarowania działki dotyczy etapu stanu surowego (nie uwzględnia zewnętrznej otuliny termoizolacyjnej gr. 14 cm).

5. ZESTAWIENIE POWIERZCHNI POSZCZEGÓLNYCH CZĘŚCI ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI –

Stan istniejący :

- Powierzchnia działki Nr ewid. 630/2.....1400,00 m²
- Powierzchnia zabudowana.....466,22 m²
w tym :
- p. z. budynku remizy OSP.....311,18 m²
- p. z. zabudowy towarzyszącej.....151,04 m²
- Powierzchnia utwardzeń działki.....247,00 m²
- Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do
powierzchni działki.....0,33
- Powierzchnia biologicznie czynna.....49,30 %

Stan projektowany :

- Powierzchnia działki Nr ewid. 630/2.....1400,00 m²
- Powierzchnia zabudowana.....551,07 m²
w tym :
- p. z. budynku remizy OSP.....400,03 m²
- p. z. zabudowy towarzyszącej.....151,04 m²
- Powierzchnia utwardzeń działki.....323,90 m²
- Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do
powierzchni działki.....0,39
- Powierzchnia biologicznie czynna.....38,00 %

6. DANE INFORMUJĄCE O WPISIE DZIAŁKI DO REJESTRU ZABYTEKÓW I OCHRONIE NA PODSTAWIE USTALEŃ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.

Działka objęta inwestycją nie jest wpisany do rejestru zabytków i nie podlega ochronie na podstawie warunków i szczegółowych zasad zabudowy zawartych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, wydanej dla terenu przedmiotowej Inwestycji.

Działka Nr ewid. 630/2, objęta opracowaniem nin. projektu położona jest na terenie bez miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

7. DANE OKREŚLAJĄCE WPŁYW EKSPLOATACJI GÓRNICZEJ NA TEREN ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO ZNAJDUJĄCEGO SIĘ W GRANICACH TERENU GÓRNICZEGO.

Działka objęta inwestycją położona jest w obszarze zurbanizowanym na terenie jednostki osadniczej – wsi Biała.

Zgodnie z uzasadnieniem do decyzji lokalizacji inwestycji celu publicznego działka objęta przedmiotową inwestycją :

- zlokalizowany jest w granicach terenów górniczych i nie jest zagrożona powodzią,
- zgodnie z ustaleniami „ Studium uwarunkowań i kierunków rozwoju gminy Rząśnia” wchodzi w skład obszaru przewidzianego do adaptacji i porządkowania istniejącej zabudowy.

Inwestycja objęta zakresem rzeczowym zgodnym z załączoną decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego została uzgodniona postanowieniem Dyrektora Okręgowego Urzędu Górniczego w Kielcach (Znak : KIE/5141/0182/06/03461/ZK), z dnia 07-08-2006 r – w załączeniu.

Realizacja prac budowlanych w zakresie wg. Pkt. 2 nin. opisu, wymaga wykonania prac ziemnych związanych z realizacją klasycznego posadowienia budynku w części projektowanej rozbudowy.

8. INFORMACJE I DANE O CECHACH ISTNIEJĄCYCH I PRZEWIDYWANYCH ZAGROZEŃ DLA ŚRODOWISKA I ZDROWIA UŻYTKOWNIKÓW PROJEKTOWANYCH OBIEKTÓW BUDOWLANEYCH I ICH OTOCZENIA W ZAKRESIE ZGODNYM Z PTRZEPISAMI ODRĘBNYMI.

- Planowana inwestycja nie spowoduje zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników obiektów budowlanych objętych inwestycją i ich otoczenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

Zgodnie z załącznikiem Nr 1 do decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydanej dla przedmiotowej inwestycji – nie wymaga się sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko.

- Odprowadzenie wód opadowych na teren zieleni w granicach inwestycji.
- Odprowadzenie ścieków sanitarnych do istniejącej lokalnej kanalizacji sanitarnej.
- Gromadzenie odpadków stałych poprzez gromadzenie w pojemnikach i wywóz przez gminne służby asenizacyjne na wysypisko śmieci.
- Powierzchnia biologicznie czynna dla dz. Nr ewid. 630/2 przekracza wymaganą wielkość min. 15 % powierzchni działki i wynosi 38 %.

9. INNE KONIECZNE DANE WYNIKAJĄCE ZE SPECYFIKI, CHARAKTERU I STOPNIA SKOMPLIKOWANIA OBIEKTU BUDOWLANEGO –
nie występują.

Opracował :

10. SPIS ZAŁĄCZNIKÓW – KOPIE DOKUMENTÓW FORMALNO - PRAWNYCH.

- 10.1 Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego Nr 6/2006 (Znak : UG.7331/6/2006/L), z dn. 2006-08-14.
- 10.1.1 Załącznik Nr 1 do decyzji j/w - „Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu i jego zabudowy”.
- 10.1.2 Załącznik A1 do decyzji j/w - „Synteza analizy o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego”.
- 10.1.3 Załącznik graficzny Nr 2 do decyzji j/w - „Warunki przestrzennego zagospodarowania i zabudowy terenu”.
- 10.2 Postanowienie Dyrektora Okręgowego Urzędu Górniczego w Kielcach (Znak : KIE/5141/0182/06/03461/ZK), z dnia 07-08-2006 r.
- 10.3 Wypis z rejestru gruntów dla dz. Nr ewid. 630/2, wydany przez Starostwo Powiatowe w Pajęcznie, z dnia 2006-06-22.