

CZEŚĆ OPISOWA ZAGOSPODAROWANIA TERENU

DLA BUDYNKU TOALETY PUBLICZNEJ

WRAZ Z POMIESZCZENIAMI DLA OBSŁUGI PARKINGU, STACJI ROWEROWEJ

I POMIESZCZENIEM USŁUGOWYM

Inwestor: Miasto Ustroń
ul. Rynek 1
43-450 Ustroń

Budowa: Ustroń, ul. Nadrzeczna
dz. nr 5014/64

1. Przedmiotem opracowania jest realizacja projektu toalety publicznej wraz z pomieszczeniami dla obsługi parkingu, stacji rowerowej i pomieszczeniem usługowym. Budynek składa się z trzech połączonych ze sobą segmentów połączonych wewnętrzną komunikacją w formie chodnika. Każdy z nich zaprojektowany został na rzucie trapezu. Gabaryty segmentu A: 8,3x6,8m, wysokość - 5,64m, segmentu B: 5,05x5,73m, wysokość - 4,99m, segmentu C: 6,55x8,43m, wysokość: 5,49m. Segmenty wykonane zostaną jednoetapowo, posiadają wspólny fundament oraz ściagi na wysokości dachu. Obiekty wykonane zostaną w technologii tradycyjnej z pustaków ceramicznych ocieplonych styropianem oraz z dachem o konstrukcji drewnianej pokrytym papą termozgrzewalną. Całość inwestycji obejmuje także wykonanie chodników, placu na rowery oraz elementów małej architektury, tj. ławki, kosze na śmieci, stojaki na rowery.

Do budynku wykonane zostanie przyłącze: wodociągowe, kanalizacji sanitarnej, gazu oraz przyłącze elektroenergetyczne. Przewidziano także wykonanie zewnętrznej instalacji kanalizacji deszczowej, oświetlenia i monitoringu. Przyłącza stanowiąc będą odrębne opracowanie projektowe.

2. Przedmiotowa działka nr 5014/64 znajduje się w Ustroniu, przy ul. Nadrzeczej. W chwili obecnej jest ona częściowo zagospodarowana. Znajduje się na niej utwardzony parking. Z uwagi na dużą powierzchnię nieruchomości, tylko część z niej (na południe od istniejącego parkingu) znajduje się w zakresie opracowania projektowego.

Fragment działki objęty opracowaniem lekko opada w kierunku północnym i nie jest ogrodzony. Występuje na nim zieleń niska i wysoka.

3. Projektowany budynek toalety publicznej wraz z pomieszczeniami dla obsługi parkingu, stacji rowerowej i pomieszczeniem usługowym usytuowany zostanie wzdłuż drogi gminnej, w przybliżeniu do zachodniej granicy działki na maksymalną odległość 1,2m, zgodnie z linią zabudowy wykazaną w Decyzji o Warunkach Zabudowy. Zbliżenie do działki drogowej zostało uzgodnione z zarządcą drogi publicznej ul. Nadrzeczej. Dla wszystkich granic zostały zachowane normatywne odległości.

Jest to obiekt parterowy, niepodpiwniczony. Składa się z trzech segmentów. Każdy z nich zaprojektowany został na rzucie trapezu. Segmenty wykonane zostaną w technologii tradycyjnej z pustaków ceramicznych ocieplonych styropianem oraz z dachem o konstrukcji drewnianej pokrytym papą termozgrzewalną. Obiekt został dostosowany do potrzeb osób niepełnosprawnych.

Całość inwestycji obejmuje wykonanie chodników wokół budynku oraz pomiędzy poszczególnymi segmentami, a także wykonanie placu na rowery mieszczącego się od północnej strony budynku przy wejściu do wypożyczalni rowerów. Wszelkie utwardzenia wykonane zostaną z kostki betonowej drobnowymiarowej. Projektowane ukształtowanie terenu umożliwi poruszanie się po całości zamierzenia inwestycyjnego bez barier architektonicznych. Wszelkie różnice wysokościowe zostaną rozwiązane przez zastosowanie spadków na chodnikach. Przewiduje się także remont fragmentu krawężnika przy istniejącym dojeździe w celu zapewnienia swobodnego przejazdu osobom niepełnosprawnym do pomieszczeń toalet.

Teren zostanie uzupełniony również o elementy małej architektury tj. ławki, kosze na śmieci oraz stojaki dla rowerów.

Dojazd na teren zapewniony zostanie przez istniejący zjazd z drogi gminnej ul. Nadrzecznej. W ramach niniejszej inwestycji nie przewiduje się wykonywania nowych miejsc postojowych. Nie planuje się również żadnej wycinki drzew lub krzewów.

Do budynku wykonane zostanie przyłącze: wodociągowe, kanalizacji sanitarnej, gazu oraz przyłącze elektroenergetyczne. Przewidziano także wykonanie zewnętrznej instalacji kanalizacji deszczowej, oświetlenia i monitoring. Przyłącza stanowiąc będą odrębne opracowanie projektowe.

Miejsce gromadzenia odpadów stałych zlokalizowane zostało w projektowanym budynku, w pomieszczeniu dostosowanym do wymogów rozporządzenia.

4. Zestawienie powierzchni poszczególnych elementów zagospodarowania terenu: Razem powierzchnia działki objęta opracowaniem - 850 m²

BILANS TERENU			
Powierzchnia działki nr 5014/64 (objęta opracowaniem)	850,00	m2	
Proj. budynek toalety publicznej	136,73	m2	16,1 %
Proj. chodniki i place	146,2	m2	17,2 %
chodniki - komunikacja wewnętrzna	29,7	m2	3,5 %
chodniki - komunikacja zewnętrzna	56,3	m2	6,6 %
plac zewnętrzny	60,2	m2	7,1 %
Istniejący dojazd	81,3	m2	9,6 %
Istniejący ciek wodny	38,3	m2	4,5 %
Pow. biologicznie czynna	447,5	m2	52,6 %
RAZEM	850,0	m2	100,0 %

Szczegółowe dane dotyczące powierzchni przedstawiono również na części rysunkowej - projekt zagospodarowania działki opracowany w skali 1:500.

Dla przedmiotowej inwestycji wydana została Decyzja o warunkach zabudowy nr WZ-44/2017 z dn. 03.04.2017r.

Zgodność z Decyzją o warunkach zabudowy:

- Inwestycja obejmuje budowę budynku toalety publicznej wraz z pomieszczeniami dla obsługi parkingu, stacji rowerowej i pomieszczeniem usługowym – zgodnie z decyzją.
- Zachowano nieprzekraczalną linię zabudowy – ustaloną, zgodnie z decyzją w odległości 3,0m od zewnętrznej krawędzi jezdni ul. Nadrzecznej.
- Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki na analizowanym obszarze wynosi 16,1%. Zgodnie z decyzją pomiędzy 14 – 17%.

Powierzchnia użytkowa projektowanego obiektu wynosi 93,85m² – nie przekracza ona dopuszczalnej wartości (400m²), jak dla strefy „B” na obszarze ochrony uzdrowiskowej.

- Udział powierzchni biologicznie czynnej w ramach terenu objętego opracowaniem wynosi 66,7% - zgodnie z decyzją nie mniej niż 50%.
- Szerokość elewacji frontowej wynosi 23,0m oraz długość ściany murowanej - 8,55m – zgodnie z decyzją maksymalna szerokość elewacji frontowej wynosi 23m, dopuszcza się wykonanie ściany murowanej stanowiącej uzupełnienie zabudowy na długość do 10m.

- Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (dla najwyższego segmentu) wynosi 5,49m – zgodnie z decyzją wysokość do 5,5m.
- Przewidziano wykonanie dachów jednospadowych. Dla segmentu A o spadku 15^o, dla segmentu B i C o spadku 20^o – zgodnie z decyzją dachy jednospadowe o kącie nachylenia do 20^o.

5. Działka nie podlega ochronie konserwatorskiej. Leży natomiast w strefie „B” ochrony uzdrowskiej.

6. Na terenie przeznaczonym pod projektowaną inwestycję nie przewiduje się wpływów eksploatacji górniczej.
7. Obszar oddziaływania obiektu wyznaczono na przedmiotowej działce nr 5014/64 , na której znajduje się przedmiotowa inwestycja.

Uwzględniono przepisy Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowania z dnia 12 kwietnia 2002 (z późniejszymi zmianami):

- par. 12, pkt. 1 – dotyczący odległości budynku od granicy działek. Obszar oddziaływania nie wykracza poza granice działki nr 5014/64.
- par. 13, pkt. 1 – dotyczący przysłaniania okien przeznaczonych na pobyt ludzi. Obszar oddziaływania nie wykracza poza granice działki nr 5014/64
- par. 271, pkt. 1 - dotyczący odległości między budynkami ze względów pożarowych. Obszar oddziaływania nie wykracza poza granice działki nr 5014/64

Nie przewiduje się innego oddziaływania obiektu.

- par. 18 i 19 – dotyczący zapewnienia i usytuowania miejsc postojowych.
- par. 23, pkt. 1 – dotyczący usytuowania kontenerów na odpady stałe.
- par. 31 – nie dotyczy, na działce nie projektuje się studni.
- par. 26, pkt. 1 – nie dotyczy – na działce nie będzie wykonany zbiornik na nieczystości ciekłe.
- par 40 – nie dotyczy, na działce projektuje się plac zabaw, ale nie jest to inwestycja przeznaczona dla zespołu budynków wielorodzinnych.
- par. 60 – nie dotyczy – budynek nie jest żłobkiem, przedszkolem, szkołą ani obiektem mieszkalnym
- par. 273 – nie dotyczy, na działce nie będzie wykonany zbiornik gazu lub oleju

Zakres opracowania projektowego nie wykracza poza granice przedmiotowego terenu. Inwestycja nie będzie oddziaływać negatywnie na otaczające środowisko jak również nie będzie naruszać interesów osób trzecich. Zachowane zostaną warunki ochrony środowiska wynikające z ustawy Prawa Ochrony Środowiska.

8. Nie przewiduje się konieczności określania innych danych wynikających ze specyfiki, charakteru lub stopnia skomplikowania obiektu budowlanego.

9. Powierzchnia zabudowy budynku (określona zgodnie z zasadami zawartymi w Polskiej Normie dotyczącej określania i obliczania wskaźników powierzchniowych i kubaturowych PN-ISO 98:36:1997) wynosi 136,73m².

.....
(podpis projektanta)

.....
(podpis sprawdzającego)