

**OPIS DO PROJEKTU BUDOWLANEGO ZAMIENNEGO
BUDOWY BUDYNKU PRODUKCYJNO-MAGAZYNOWEGO
Z ZAPLECZEM BIUROWO - SOCJALNYM
Koszalin, ul. Cegielskiego, dz. nr 54 obręb 0007**

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

INWESTOR:

RESACO Spółka z o.o.
ul. Słowiańska 2C,
75-846 Koszalin

JEDNOSTKA OPRACOWUJĄCA PROJEKT BUDOWLANY PEŁNOBRANŻOWY:

OMEGA CONSTRUCTION ŁUKASZ ILKIEWICZ
Ul. Zawiszy Czarnego 8/10
75-051 Koszalin
Tel: 609483663

1.0. PODSTAWA OPRACOWANIA

- 1.1. Zlecenie Inwestora
- 1.2. Projekt pierwotny będący załącznikiem do decyzji Prezydenta Miasta Koszalina nr 175/2016 o pozwoleniu na budowę z dnia 13-06-2016r znak A-I-9.6740.101.2016.RP.
- 1.3. Mapa sytuacyjno- wysokościowa w skali 1:500
- 1.4. Uzgodnienia z Inwestorem
- 1.5. Miejsowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego – Uchwała LII/610/2010 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 25-04-2013r oraz Uchwała XXVII/291/2008 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 24-09-2008r
- 1.6. Warunki techniczne przyłączenia do sieci elektroenergetycznej nr P/15/045996 z dnia 08-10-2015r wydane przez Energa Operator
- 1.7. Warunki techniczne przyłączenia do sieci elektroenergetycznej nr TR-67-249/6521/2015/WP z dnia 05.10.2015r wydane przez MWiK Koszalin
- 1.8. Warunki techniczne przyłączenia do sieci gazowej nr ZKD-4100-101953/15 z dnia 26.11.2015r wydane przez Polską Spółkę Gazownictwa.
- 1.9. Decyzja o lokalizacji zjazdu nr TUR.4420.57.2015.TF z dnia 23.10.2015r wydane przez ZDM Koszalin.
- 1.10. Badania geotechniczne dotyczące warunków gruntowo-wodnych.
- 1.11. Wizja lokalna.
- 1.12. Obowiązujące przepisy i normy.

2.0. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA INWESTYCJI

2.1. STAN REALIZACJI INWESTYCJI WG PROJEKTU PIERWOTNEGO

Nie rozpoczęto robót budowlanych objętych decyzją Prezydenta Miasta Koszalina nr 175/2016 o pozwoleniu na budowę z dnia 13-06-2016r znak A-I-9.6740.101.2016.RP. Inwestor zdecydował się dokonać zmian nieistotnych w świetle ustawy z dnia 07-07-1994r Prawo Budowlane.

2.2. ZMIANY W STOSUNKU DO PROJEKTU PIERWOTNEGO

Lista zmian w stosunku do projektu pierwotnego będącego załącznikiem do decyzji Prezydenta Miasta Koszalina nr 175/2016 o pozwoleniu na budowę z dnia 13-06-2016r znak

A-I-9.6740.101.2016.RP:

- zmiana powierzchni użytkowej budynku,
 - zmianę podziału pomieszczeń wewnątrz budynku,
 - zmiana technologii części produkcyjnej,
 - zmianę instalacji wewnętrznych,
 - zmianę ilości i wymiarów otworów okiennych i drzwiowych,
 - zmiany dotyczące konstrukcji budynku,
 - zmiany dotyczące zagospodarowania działki - zmniejszenie ilości nawierzchni utwardzonych
- Przeznaczenie i funkcja budynku nie ulegają zmianie. Wymiary zewnętrzne, w tym długość, szerokość, wysokość i kubatura budynku nie ulegają zmianie.

Wszystkie wprowadzone zmiany, w świetle ustawy z dnia 07-07-1994r Prawo Budowlane, kwalifikuje się jako nieistotne.

Wielkości programowe:

Projekt pierwotny objęty pozwoleniem na budowę - decyzja nr 175/2016 z dnia 13-06-2016r znak A-I-9.6740.101.2016.RP:

długość budynku	–	50,32m
szerokość budynku	–	30,30m
wysokość budynku	–	11,23m
powierzchnia użytkowa	–	1889,1m²
kubatura	–	16026,7m³

Projekt zamienny:

długość budynku	–	50,32m
szerokość budynku	–	30,30m
wysokość budynku	–	11,23m
powierzchnia użytkowa	–	1918,0m²
kubatura	–	16026,7m³

2.3. RODZAJ PROJEKTOWANEJ INWESTYCJI

Zabudowa produkcyjno - magazynowa. Projektowany budynek zalicza się do grupy budynków niskich (N). Budynek zalicza się do kategorii XVIII obiektów budowlanych.

2.4. ZAKRES PROJEKTOWANEJ INWESTYCJI.

Opracowanie obejmuje rozwiązania branż architektonicznej, konstrukcyjnej, drogowej, sanitarnej i elektrycznej na etapie projektu budowlanego.

2.5. LOKALIZACJA

Projektowany budynek zlokalizowany będzie na działce nr 54 przy ul. Cegielskiego w Koszalinie. W bezpośrednim sąsiedztwie budynku zaprojektowano place manewrowe oraz parkingi w ilości łącznej 19 stanowisk. Obsługa komunikacyjna poprzez projektowane dwa zjazdy z dróg publicznych - miejskich.

2.6. POZIOM POSADZKI PARTERU:

Poziom posadowienia posadzki parteru obiektu:

±0,00 = 34,00m npm

Poziom terenu przyległego do budynku:

-0,02 = 33,98m npm

2.7. ISTNIEJĄCE ZAGOSPODAROWANIE DZIAŁKI

2.7.1. Istniejący teren

Teren inwestycji obejmuje w większości płaski teren lekko nachylony w kierunku północnym. Od strony zachodniej, południowej i wschodniej działka graniczy z pasami drogowymi dróg miejskich. Od strony północnej obszar inwestycji graniczy z działką

budowlaną na której prowadzona jest inwestycja budowlana.

2.7.2. Istniejąca zabudowa

Teren inwestycji nie jest zabudowany. Nie rozpoczęto prac budowlanych związanych z realizacją inwestycji.

2.7.3. Istniejąca zieleń

Istniejącą zieleń stanowi głównie trawa, niewielkie krzewy oraz drzewa.

2.7.4. Uzbrojenie terenu

Działka przeznaczona pod inwestycję nie jest uzbrojona. Projektuje się budowę przyłącza wody, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, zalicznikowej instalacji gazu oraz przyłącza elektroenergetycznego średniego napięcia.

2.8. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE DZIAŁKI

2.8.1. Drogi i place, chodniki:

- wejścia główne od strony północnej, zachodniej, wschodniej budynku;
- wjazd od strony ul. Cegielskiego oraz drogi miejskiej (dz. nr 49);
- miejsca parkingowe dla pracowników przewiduje się bezpośrednio przy budynku oraz w części wschodniej placu, ilość: 19 stanowisk dla samochodów osobowych;
- nawierzchnia chodników i parkingów z kostki brukowej gr.8cm, niefazowanej, w kolorze szarym (przejazdy komunikacyjne), czarnym (miejsca postojowe) oraz czerwonym (linie rozgraniczające, chodniki).

2.8.2. Zieleń:

Tereny zielone w reprezentacyjnej części obiektu wykonane z warstwy kamieni grubości 10cm o frakcji od 16 do 32mm oraz obsadzone irgą płożącą. Nie należy stosować tłucznia wapiennego. Tereny zielone należy obsiać trawą. Przed wysiewem należy właściwie przygotować podłoże, tzn. spulchnić ziemię, poprawić jej właściwości, wyrównać. Tereny zielone wykonać na minimum 25cm warstwie czarnoziemiu i obsiać trawą nie wymagającą częstej pielęgnacji (o zwiększonej odporności na wysuszenie).

Tereny zielone nie mogą zawierać odpadów budowlanych, pozostałości po robotach budowlanych i innych.

2.6.3. Inne elementy zagospodarowania terenu:

- projektuje się wagę samochodową, najazdową w północnej części działki
- projektuje się miejsce gromadzenia odpadów we wschodniej części działki

3.0. ZESTAWIENIE POWIERZCHNI POSZCZEGÓLNYCH CZĘŚCI ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ PODSTAWOWE GABARYTY OBIEKTU

3.1 Zestawienie powierzchni zagospodarowania działki zgodnie z projektem pierwotnym:

Powierzchnia działki nr 54	–	9699,4m²
Powierzchnia zabudowy budynku:	–	1524,7m²
Powierzchnia wagi samochodowej:	–	83,7m²
Powierzchnia chodników:	–	56,4m²

Powierzchnia projektowanych nawierzchni:

Place i ciągi komunikacyjne (kostka betonowa)	–	4748,6m²
Miejsca parkingowe (kostka betonowa)	–	218,5m²

SUMA: – 4967,1 m²

Powierzchnia terenów zielonych: – 3067,5m²

Podstawowe gabaryty budynku zgodnie z projektem pierwotnym:

długość budynku – 50,32m
szerokość budynku – 30,30m
wysokość budynku – 11,23m
powierzchnia użytkowa – 1889,1m²
kubatura – 16026,7m³

3.2 Zestawienie powierzchni zagospodarowania działki zgodnie z projektem zamiennym:

Powierzchnia działki nr 54 – 9699,4m²
Powierzchnia zabudowy budynku: – 1524,7m²
Powierzchnia wagi samochodowej: – 83,7m²
Powierzchnia chodników: – 56,4m²

Powierzchnia projektowanych nawierzchni:

Place i ciągi komunikacyjne (kostka betonowa) – 2223,0m²
Miejsca parkingowe (kostka betonowa) – 218,5m²

SUMA: – 2441,5 m²

Powierzchnia terenów zielonych: – 5593,1m²

Podstawowe gabaryty budynku zgodnie z projektem zamiennym:

długość budynku – 50,32m
szerokość budynku – 30,30m
wysokość budynku – 11,23m
powierzchnia użytkowa – 1918,0m²
kubatura – 16026,7m³

3.3 Parametry obiektu w świetle Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego (MPZP):

Zaprojektowano budowę budynku produkcyjno-magazynowego z zapleczem socjalno-biurowym. Część produkcyjno-magazynowa jednokondygnacyjna, część socjalno-biurowa trzy kondygnacyjna. Budynek nie podpiwniczony, konstrukcja części produkcyjno-magazynowej stalowo-żelbetowa, szkieletowa. Konstrukcja części socjalno-biurowej tradycyjna, murowana. Cały budynek tworzy jedną zwartą bryłę.

Parametry kształtowanej zabudowy w stosunku do terenu elementarnego 1P zgodnie z MPZP:

Powierzchnia działki: 9699,4m² (100%)
Powierzchnia zabudowy budynku: 1524,7m² = 15,7% < 75% (MPZP)
Wskaźnik intensywności zabudowy: (1524,7+251,5*2)/9699,4 = 0,21 < 2,2 (MPZP)
Powierzchnia terenu biologicznie czynna: 5593,1 m² = 57,7% > 10% (MPZP)

Projektowana wysokość budynku: 11,23m < 25,00m (MPZP)
Projektowana ilość kondygnacji: 3 kondygnacje = 3 kondygnacje (MPZP)
Projektowane nachylenie połaci dachu: 4% (dach płaski - zgodny z MPZP)
Łączna ilość miejsc parkingowych: 19szt = 19szt (MPZP)
Kolorystyka elewacji - odcienie szarości (zgodna z MPZP)

Wymagania dotyczące miejsc parkingowych:

Zgodnie z §9 pkt 1 MPZP konieczne jest zapewnienie 1 miejsce na każde 100m² powierzchni użytkowej budynku

Łączna powierzchnia użytkowa budynku wynosi: 1918,0 m²

Minimalna ilość miejsc do zapewnienia: $1918 / 100 = 19$ miejsc

Na terenie inwestycji zaprojektowano wykonanie 19szt miejsc parkingowych.

Obsługa komunikacyjna

Obsługa komunikacyjna inwestycji poprzez projektowane zjazdy z dróg miejskich - dz. nr 25/35 oraz 49. Projekty zjazdów zostaną objęte oddzielnym opracowaniem.

4.0. PROJEKTOWANE SIECI I INSTALACJE ZEWNĘTRZNE

4.1. Doprowadzenie wody z sieci miejskiej poprzez projektowane przyłącze wodociągowe.

4.2. Kanalizacja sanitarna – odprowadzenie ścieków bytowych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej poprzez istniejącą studnię kanalizacji sanitarnej zlokalizowaną na granicy działki z działką nr 49.

4.3. Kanalizacja deszczowa – odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej poprzez istniejącą studnię kanalizacji sanitarnej zlokalizowaną na granicy działki z działką nr 49:

- z dachu budynku - do studni zbiorczej a następnie do sieci kanalizacji deszczowej
- z dróg i parkingów - poprzez separator substancji ropopochodnych do studni zbiorczej a następnie do sieci kanalizacji deszczowej

4.4. Doprowadzenie gazu z projektowanego przyłącza gazowego. Gazomierz zlokalizowany zostanie w szafce na granicy działki.

4.5. Źródło ogrzewania - kocioł na paliwo gazowe zlokalizowany w kotłowni.

4.6. Przyłącze elektroenergetyczne – projektowana linia zasilająca średniego napięcia.

4.7. Ciepła woda użytkowa - zasobnik pojemnościowy.

4.8. Projektowane linie zasilające bramy przesuwne oraz wagę.

4.9. Usuwanie odpadów komunalnych – projektowane miejsce do gromadzenia odpadów na terenie działki.

5.0. OBSZAR ODDZIAŁ YWANIA INWESTYCJI

Obszar oddziaływania projektowanego obiektu ustalono w oparciu o przepisy Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:

§12 - lokalizacja budynku na działce budowlanej w odległości minimalnej 7,00m od granicy (ściana z oknami). Warunek spełniony ponieważ $7,00m > 4,00m$ (min. odległość zgodnie zawarta w §12).

§13 - brak elementów w pobliżu budynku mogących stanowić obiekt przesłaniający. Budynek również nie stanowi obiektu przesłaniającego dla innych budynków na sąsiednich działkach.

§18 - projektowane miejsca parkingowe dla samochodów zlokalizowane na działce w odległości minimalnej 12,25m od granicy sąsiedniej działki budowlanej
Odległość od granicy działki budowlanej (31/9): $12,25m > 6,0m$ (przepis)

§23 - projektowane miejsca gromadzenia odpadów stałych zlokalizowane na działce w odległości minimalnej 3,01m od granicy działki sąsiedniej. Odległość $3,01m > 3,0m$ (przepis - odległość od granicy działki).
Odległość od okien i drzwi budynku przeznaczonego na pobyt ludzi wynosi $26,0m > 10m$.

§60 - brak wymaganego czasu nasłonecznienia - budynek nie jest budynkiem mieszkalnym i zbiorowego przebywania dzieci

§271 - odległość ścian projektowanego budynku od ścian innych budynków wynosi min. ok. 21m. Warunek spełniony ponieważ $21m > 8,0m$ (min. odległość między budynkami zgodnie zawarta w §271 dla ścian zewnętrznych budynków nie będących ścianami oddzielenia pożarowego).

§272 - lokalizacja projektowanego budynku na działce budowlanej w odległości minimalnej 7,0m od granicy. Warunek spełniony ponieważ $7,00m > 4,00m$ (min. odległość zgodnie zawarta w §272).

Uwzględniając powyższe stwierdza się, że zasięg obszaru oddziaływania inwestycji obejmuje działki:

- 54 (realizacja inwestycji)

6.0. KOLEJNOŚĆ REALIZACJI ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO

1. Przygotowanie placu budowy ze szczególnym uwzględnieniem:
 - zamknięcia terenu budowy i zabezpieczenie przed wtargnięciem osób trzecich,
2. Wykonanie prac ziemnych polegających na zdjęciu humusu i wykonaniu fundamentów.
3. Budowa obiektów kubaturowych – budynku magazynowo-produkcyjnego z zapleczem socjalno-biurowym.
4. Realizacja przyłączy i instalacji zewnętrznych
5. Realizacja nawierzchni utwardzonych, urządzeń oraz elementów małej architektury.

7.0. INFORMACJE DODATKOWE

6.1. Budynek zaprojektowano zgodnie z obowiązującymi Polskimi Normami, przepisami techniczno-budowlanymi oraz zasadami wiedzy technicznej.

6.2. Teren, na którym jest projektowany obiekt, nie jest wpisany do rejestru zabytków oraz nie jest pod ochroną konserwatora zabytków.

6.3. Teren objęty opracowaniem nie znajduje się na terenie górniczym.

6.4. Teren objęty opracowaniem nie znajduje się w obszarze ochronnym brzegu morskiego.

6.5. Teren inwestycji nie jest położony w obszarze objętym formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16-04-2004r o ochronie przyrody

6.7. Inwestycja nie jest przedsięwzięciem mogącym potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 09.11.2010r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, ponieważ:

- inwestycja obejmuje (wraz z infrastrukturą towarzyszącą) powierzchnię $6575,5m^2 = 0,66ha < 1,0ha$ - §3 ust. 1 pkt 52 w/w Rozporządzenia.

Prezydent Miasta Koszalina potwierdził w/w założenia w postanowieniu GKO-II-6.6220.12.2016.ŻF z dnia 07-03-2015.

6.8. Inwestycja spełnia wymagania ochrony środowiska o których mowa w art. 76 ust. 2 ustawy z dnia 27.04.2001r Prawo ochrony środowiska.

8.0. INFORMACJE CHARAKTERYZUJĄCE WPŁYW OBIEKTU BUDOWLANEGO NA ŚRODOWISKO I JEGO WYKORZYSTYWANIE ORAZ NA ZDROWIE LUDZI I OBIEKTY SĄSIEDNIE:

8.1. Zapotrzebowania i jakości wody oraz ilości, jakości i sposobu odprowadzania ścieków,

Woda zasilająca obiekt pochodzi z wodociągu miejskiego. Zapotrzebowanie na wodę do celów bytowych wynosi ok. $10\text{m}^3/\text{m-c.}$ Odprowadzenie ścieków do gminnej sieci kanalizacyjnej w ilości ok. $10\text{m}^3/\text{mc.}$

8.2 Emisja zanieczyszczeń gazowych, w tym zapachów, pyłowych i płynnych, z podaniem ich rodzaju, ilości i zasięgu rozprzestrzeniania się,

Jedyna emisja gazu pochodzić będzie z kotła gazowego o mocy 100kW. Zasięg rozprzestrzeniania się ograniczony jest do bezpośredniego sąsiedztwa obiektu (w granicach działki). Wpływ emisji na środowisko jest znikomy.

8.3 rodzaju i ilości wytwarzanych odpadów,

Wytwarzane odpady to typowe odpady stałe wywożone na wysypisko śmieci przez służby miejskie w ciągu max. 7dni.

8.4 właściwości akustycznych oraz emisji drgań, a także promieniowania, w szczególności jonizującego, pola elektromagnetycznego i innych zakłóceń, z podaniem odpowiednich parametrów tych czynników i zasięgu ich rozprzestrzeniania się,

Nie przewiduje się emisji akustycznych, emisji drgań, a także promieniowania, w szczególności jonizującego, pola elektromagnetycznego i innych zakłóceń.

8.5 wpływu obiektu budowlanego na istniejący drzewostan, powierzchnię ziemi, w tym glebę, wody powierzchniowe i podziemne.

Obiekt pozostaje bez wpływu na drzewostan, powierzchnię ziemi w tym glebę. Wpływ na wody powierzchniowe i podziemne jest znikomy.

Przyjęte w projekcie architektoniczno-budowlanym rozwiązania przestrzenne, funkcjonalne i techniczne ograniczają wpływ obiektu budowlanego na środowisko przyrodnicze, zdrowie ludzi i inne obiekty budowlane, zgodnie z odrębnymi przepisami.

9.0.OBIEKT SPEŁNIA PODSTAWOWE WYMAGANIA ART.5 UST.1 USTAWY Z DNIA 7 LIPCA 1994 PRAWA BUDOWLANEGO DOTYCZĄCE:

- spełnienie wymagań podstawowych dotyczących:
 - a) bezpieczeństwa konstrukcji zgodnie z Polskimi Normami
 - b) bezpieczeństwa pożarowego wg uzgodnień z rzeczoznawcą p.poż.
 - c) bezpieczeństwo użytkowania wg uzgodnień z rzeczoznawcą b.h.p.
 - d) odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska wg uzgodnień z rzeczoznawcą sanitarno-higienicznym;
 - e) ochrony przed hałasem i drganiami – zastosowane w projekcie materiały i rozwiązania instalacyjne zapewniają odpowiednią izolacyjność akustyczną pomieszczeń
 - f) oszczędności energii i odpowiedniej izolacyjności cieplnej przegród - wg rozwiązań branżowych i danych technicznych podanych przez producentów
- warunki użytkowe zgodne z przeznaczeniem obiektu, w szczególności w zakresie:
 - a) zaopatrzenia w wodę - z sieci wodociągowej
 - b) zaopatrzenia w energię elektryczną – przyłącze elektroenergetyczne
 - c) ogrzewania – projektowany kocioł na paliwo gazowe
 - d) zaopatrzenie w gaz – projektowane przyłącze gazu
 - e) usuwania ścieków –sieć kanalizacji sanitarnej
 - f) wody opadowe – sieć kanalizacji deszczowej. Wody z terenu parkingu i dróg dojazdowych przed odprowadzeniem zostaną oczyszczone w separatorze,;
 - g) usuwania odpadów – wywóz odpadów na wysypisko;

- *możliwości utrzymania właściwego stanu technicznego - zastosowane w projekcie materiały i rozwiązania techniczne spełniają wymagania stawiane dla obiektów użytkowanych całorocznie, przy czym właściciel obowiązany jest utrzymywać i użytkować obiekt zgodnie z zasadami Prawa Budowlanego, o których mowa w art. 5 ust.2, oraz w rozdziale 6 „Utrzymanie obiektów budowlanych”*
- *warunki bezpieczeństwa i higieny pracy – zgodnie z uzgodnieniami z rzeczoznawcą do spraw bhp; obiekt jako całoroczny – pomieszczenia przeznaczone na stały pobyt ludzi z dostępem do oświetlenia dziennego*
- *ochronę ludności, zgodnie z wymaganiami obrony cywilnej – nie dotyczy;*
- *ochronę obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz obiektów objętych ochroną konserwatorską – nie dotyczy,*
- *odpowiednie usytuowanie na działce budowlanej – lokalizacja obiektu na działce zgodnie z zasadami zawartymi w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. z późniejszymi zmianami w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;*
- *poszanowanie, występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich, w tym zapewnienie dostępu do drogi publicznej – nie narusza;*
- *warunki bezpieczeństwa i ochrony zdrowia osób przebywających na terenie budowy – na podstawie sporządzonej informacji BIOZ.*

Opracował:

mgr inż. Łukasz Ilkiewicz

Upr.:ZAP/0042/PWOK/07 – Specj. konstrukcyjna

Projektant:

mgr inż. arch. Katarzyna Krawiecka-Kołaczek

Upr.:25/ZPOIA/OKK/2008 Specj. architektoniczna