

VIZ STUDIO
PRACOWNIA PROJEKTOWA
Szymon Ciszkowski
ciszkowski.szymon@gmail.com
603 366 222

JEDNOSTKA PROJEKTOWA: **VIZ STUIO**
PRACOWNIA PROJEKTOWA
Szymon Ciszkowski
Paca 2/4/2 04-361 Warszawa

INWESTOR: **OSP Bobrowce, Bobrowce, ul. Środkowa 3**
GMINA MSZCZONÓW Plac Piłsudskiego 1

INWESTYCJA: **Rozbudowa strażnicy Ochotniczej Straży Pożarnej w Bobrowcach polegająca na przebudowie budynku istniejącego i dobudowanie nowej części o funkcji administracyjno- biurowej w Bobrowcach ul. Środkowa 3, gm. Mszczonów**

Kategoria XVI – budynki biurowe i konferencyjne

FAZA: **PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

OPIS DO PROJEKTU
ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Warszawa, 28 marca 2024

1. PODSTAWA OPRACOWANIA

- Nazwa Inwestycji

Rozbudowa strażnicy Ochotniczej Straży Pożarnej w Bobrowcach polegająca na przebudowie budynku istniejącego i dobudowanie nowej części o funkcji administracyjno- biurowej w Bobrowcach ul. Środkowa 3, gm. Mszczonów

Kategoria XVI – budynki biurowe i konferencyjne

1. Podstawa opracowania:

- Umowa na prace projektowe z Inwestorem
- Mapa terenu dla celów projektowych
- DECYZJA Nr RG.6730.89.2023.SM o warunkach zabudowy wydana przez Burmistrza Mszczonowa
- Założenia otrzymane od Inwestora oraz ustaleń z Inwestorem w okresie do wydania projektu
- Obowiązujące przepisy i zasady wiedzy inżynierskiej.

1.3. Zgodność z zapisami WZ

- nieprzekraczalna linia budowy nowego ogrodzenia – zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1;
Zakazuje się stosowania betonowych prefabrykowanych wypełnień przęseł ogrodzeń od strony drogi;
– SPEŁNIONO – nie realizuje się nowego ogrodzenia
- nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1; – SPEŁNIONO
- udział powierzchni zabudowy (istniejącej i projektowanej) w stosunku do powierzchni terenu objętego decyzją – max 29%; – SPEŁNIONO- zaprojektowano 26%
- maksymalna naziemna intensywność zabudowy – 0,5; – **SPEŁNIONO**- zaprojektowano 0,26
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 40%, – **SPEŁNIONO**- zaprojektowano 51%
- szerokość elewacji frontowej budynku po rozbudowie – 28m ± 2m; – **SPEŁNIONO**- zaprojektowano 28,88 m
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki (*bez elementów szczytowych i lukarn dachowych*) - 4m ± 2m; – **SPEŁNIONO**- 4,18m
- wysokość zabudowy - 6m ± 2m; – **SPEŁNIONO**- 6,6 m
- dachy budynków - dach jednospadowy lub dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych max 45° – **SPEŁNIONO** – **zaprojektowano dach dwuspadowy o kącie nachylenia 25°**

Wymagania narzucone przez decyzję WZ spełnione w projekcie:

Zachowano nieprzekraczalne linie zabudowy od strony cieku wodnego i drogi publicznej.

Parametry zbilansowano i dostosowano zgodnie z decyzją o WZ.

Wielkości działek ich zagospodarowanie zgodnie z decyzją o WZ.

3.1. Sposób dostosowania obiektu do krajobrazu i otaczającej zabudowy

Projektowane rozwiązania projektowe swoim kształtem, wysokością oraz formą są dostosowane do otoczenia i krajobrazu.

3.2. Charakterystyka ekologiczna obiektu

Obiekty nie wpływają negatywnie na glebę gdyż nie generuje dodatkowego obciążania ściekami sanitarnymi. Odwodnienie nowego garażu zostanie połączone z nowym szczelnym zbiornikiem na nieczystości. Woda opadowa rozprowadzona w teren działki. Obiekt nie wpływa na wody podziemne. W zaprojektowanym obiekcie nie zastosowano urządzeń wpływających szkodliwie na środowisko przyrodnicze ani zdrowie ludzi.

Nową część strażnicy zaprojektowano bez funkcji wytwarzających emisji szkodliwych dla środowiska ponad poziom dopuszczany przez przepisy i Polskie Normy.

3.3. Dostosowanie osiedla dla potrzeb osób niepełnosprawnych

Budynek strażnicy zaprojektowano tak aby był dostępny z poziomu terenu. Brak progów oraz barier uniemożliwiających dostęp dla osób niepełnosprawnych.

3.4. Analiza nasłonecznienia:

Nowy garaż został zaprojektowany tak aby spełniać wymagania WT. Dla budynku o takiej funkcji nie przewiduje się wymagań nasłonecznienia. Nowa zabudowa nie wpływa na zabudowę sąsiednia.

3.5. Analiza przesłaniania:

Budynek strażnicy został zaprojektowany tak aby spełniać wymagania WT. Dla budynku o takiej funkcji nie przewiduje się wymagań przesłaniania. Nowa zabudowa nie wpływa na zabudowę sąsiednia.

4. Dane powierzchniowe terenu

Działka nr ew. 74/1 i 74/3 o powierzchni 1823,74 m². Bilans terenu istniejącego zgodnie z dostarczoną mapą do celów projektowanych oraz realizowanym projektem zagospodarowania terenu.

4.1. Projektowane zagospodarowanie terenu- parametry

- w granicach objętych wystąpieniem o Pozwolenie na Budowę – w zakresie działki nr ew. 74/1 i 74/3 – teren własności Inwestora

BILANS TERENU

Lp	Opis elementu	Powierzchnia	%	Wymagania WZ
1	Działka 74/1	609,32		
2	Działka 74/3	1214,42		
3	Teren inwestycji	1823,74	100%	
4	Pow. Zabudowy garaży	159,56		
5	Pow. Zabudowy bud. Strażnicy z dobudową	303		
6	Pow. Zabudowy altany	12,96		
7	Pow. Zabudowy	475,52	26%	12% do 24%;
8	Pow. Podjazdów i miejsc parking.	257,6		
9	pow. Chodników	128,37		
10	Pow. Śmietnika	4,2		
11	studzienki	6		
12	Pow. Utwardzona	396,17	22%	

Lp	Opis elementu	Powierzchnia	%	Wymagania WZ
13	Pow. Zieleni na zbiornikach	50		
14	Pow. Zieleni	902,05		
15	Pow. Biologicznie czynna	902,05	49%	
16	Szerokość elewacji frotowej	30		30m ± 2m
17	wysokość elewacji	4		4m ± 2m
18	Wysokość kalenicy	7		7m ± 2m
19	Pow. Utwardzona wjazdu w pasie drogowym	350		

4.2 Bilans miejsc parkingowych

Decyzja o WZ wymaga miejsca parkingowe w ilości 1 miejsce postojowe na każde 200m² powierzchni użytkowej usług oraz minimum 1 miejsce postojowe dla osób niepełnosprawnych.

Powierzchnia użytkowa usługi to 217 m². Z obliczeń wymagane jest 4,3 miejsca parkingowego i jedno dla osób z niepełnosprawnością.

Projektuje się utwardzenie na działce jako dojazd i miejsca parkingowe w ilości 5 sztuk i 1 dla osób z niepełnosprawnością.

Spełniono wymóg ilości miejsc postojowych dla samochodów

5. Infrastruktura zewnętrzna

5.1. Drogi i podjazdy na terenie

Realizowane jest zgodnie z projektem rozbudowy garażu poszerzenie jednego z wjazdów na działkę. Realizowany projekt uzgodniono i uzyskano Decyzję o lokalizacji wjazdu. Na terenie działki inwestycyjnej nie zmieniono układu komunikacji. Dotychczasowy teren utwardzony uporządkowano i zorganizowano tak by zachować dostęp komunikacyjny i wydzielić 6 miejsc postojowych.

5.2. Zieleni

• Zieleni istniejąca

Teren opracowania znajduje się pomiędzy nieużytkami i działkami zagospodarowanymi budynkami mieszkalnymi. Teren przekształcenia jest terenem zielonym, nie zorganizowanym trawnikiem.

Nie przekształcany teren zielony inwestycji zagospodarowany trawnik. Pod trawą w części zachodniej znajdują się stare fundamenty które należy usunąć.

5.3. Drobne formy architektoniczne

Na terenie nie przewidziano zmian w zakresie małych form architektonicznych.

Zmianom ulegnie jedynie część ogrodzenia dostosowując ją do nowej zabudowy.

5.3.1. Nawierzchnia podjazdu i części nowych utwardzeń projektuje się z kostki betonowej 6 cm na podsypce z ustabilizowanego piasku.

5.3.2. Ogrodzenie terenu zostanie zmodyfikowane w zakres i rozbudowanego budynku. Materiały i sposób ogrodzenia należy zmodyfikować korzystając z odzyskanych materiałów.

5.3.3. Na terenie zaprojektowano utwardzony plac na gromadzenie nieczystości stałych.

5.4. Przyłącza instalacyjne

Przyłącze wody i energetyczne podłączone jest do budynku strażnicy. Przyłącze energetyczne zostanie przebudowane ze względu na kolizję z rozbudową strażnicy. Do instalacji energetycznej budynku strażnicy podłączony jest garaż OSP. Modernizując przyłącze energetyczne zmodernizować podłączenie instalacji energetycznej dla budynku garażu. Tablicę EN projektuje się w jednym z pomieszczeń technicznych nowej części budynku. Instalacja wody zostanie zmodyfikowana dostosowując do nowej funkcji. Zaprojektowano nowy zbiornik na nieczystości o powierzchni 10m³.

Istniejąca sieć energetyczna w kolizji z istniejącym budynkiem garażowym.

Projektuje się nowy podziemny zbiornik na gaz płynny o pojemności do 7m³.

6. WARUNKI BEZPIECZEŃSTWA POŻAROWEGO

Zabezpieczenia P.Poż. zgodnie z WT.

6.3.Drogi pożarowe

Nie ma wymagań. Droga wewnętrzna będzie stanowiła dostęp do budynków.

Projektowany budynek nie posiada strefy pożarową zakwalifikowaną do kategorii zagrożenia ludzi ZL III o powierzchni przekraczającej 1.000 m², obejmującą kondygnację nadziemną inną niż pierwszą.

7. Opis zagrożeń

7.1. Dane dotyczące wpływu eksploatacji górniczej

Zakres opracowania obszaru na którym zlokalizowana jest inwestycja nie znajduje się na obszarze eksploatacji górniczej.

7.2. Nie ingeruje się w urządzenia wodne, które są zidentyfikowane.

Jeżeli podczas prowadzenia prac ziemnych na stosunkowo niewielkiej powierzchni tj. wykopów liniowych wąskoprzestrzennych i płytkich ujawnią się niezidentyfikowane elementy sieci drenarskiej, wszystkie ujawnione urządzenia zostaną zachowane lub zlikwidowane lub przebudowane po uprzednim uzgodnieniu z zarządcą i ewentualnym uzyskaniu pozwolenia wodnoprawnego w drodze odrębnego opracowania

7.3. Dane dotyczące ochrony zabytków

Teren inwestycji nie znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej i nie podlega ochronie na podstawie ustaleń decyzji o WZ i ogólnodostępnych dokumentach.

7.4. Informacje i dane dot. zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia

Inwestycja nie przewiduje zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników projektowanych obiektów budowlanych. Obiekt nie będzie miał uciążliwego wpływu na otoczenie; brak emisji hałasu, działalność bez szkodliwych odpadów. Eksploatacja obiektów nie będzie przekraczać standardów jakości środowiska.

7.5. Tereny zalewowe

Teren inwestycji nie znajduje się na terenie zalewowym.

7.6. Ład przestrzenny

Projektując zapewniono ład przestrzenny . Ukształtowano przestrzeń tworząc harmonię otoczenia oraz uwzględniając uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, gospodarczo-społeczne, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne.

7.7. Forma architektoniczna projektowanej zabudowy jest zharmonizowana z krajobrazem i dostosowana do uwarunkowań historycznych i kulturowych.

7.8. Wymagania dotyczące ochrony osób trzecich Planowane przedsięwzięcie nie powoduje naruszenia interesów osób trzecich, w tym:

- pozbawienia dostępu do drogi publicznej,
- pozbawienia możliwości korzystania z infrastruktury technicznej,
- pozbawienia dostępu do światła dziennego pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
- uciążliwości wywołanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczenia powietrza i wody

Arch. Mirosław Poć
Architekt upr. St465/85
Członek Mazowieckiej Izby Architektów

Arch. Szymon Ciszkowski

Warszawa, 28 marca 2024