

KARTA TYTUŁOWA

Obiekt:

**Zespół budynków mieszkalnych
wielorodzinnych
na działce nr 6/2, obręb nr 53 i
działce nr 2/90, obręb nr 57
położonych w Cieszynie, przy ul. Mickiewicza.**

Treść:

**Projekt zagospodarowania terenu budynku nr III
- zmiany układu funkcjonalnego budynków
mieszkalnych wielorodzinnych.**

Inwestor:

**Urząd Miasta Cieszyn
43-400 Cieszyn, ul. Rynek 1.**

Jednostka
projektowa:

STUDIO PROJEKT
CIESZYN, ul. Sikorskiego 29, tel. 851-00-97

Autor
projektu:

mgr inż. arch. Marek Sojka

upr. bud. 5/94 B-B

Opracowanie dokumentacji:

Architektura:

tech. bud. Krzysztof Zielina

SPIS ZAWARTOŚCI

I. **Architektura.**

Opis techniczny.

- | | | | |
|----|--|-------|-------|
| 1. | Projekt zagospodarowania terenu budynku nr 3 | skala | 1:150 |
| 2. | Detal wejścia i pochylni do budynku nr 3 | skala | 1:50 |

OPIS TECHNICZNY

DO PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU

1. Przedmiot inwestycji

Zamierzeniem Inwestora jest kontynuacja budowy i pozyskanie mieszkań komunalnych, w miejsce rozpoczętej poprzednio budowy mieszkań w systemie developerskim. **Przedmiotem opracowania jest projekt zamienny** zgodnie z tytułem przedsięwzięcia, oraz adaptacja projektu budowlanego i kontynuacja budowy obiektów będących w fazie początkowej budowy. Na całość zamierzenia budowlanego udzielono pozwolenia na budowę na podstawie decyzji nr 20 B 7353-D/2672/2000 z dn. 30.10.2000r. Celem inwestycji jest budowa zespołu powtarzalnych budynków mieszkalnych wielorodzinnych uzupełniających zasoby mieszkaniowe miasta. Inwestycja zlokalizowana jest na działce nr 6/2 obręb nr 53 i działce nr 2/90 obręb nr 57 przy ul. Mickiewicza w Cieszynie, zgodnie z planem inwestycyjnym.

W pierwszym etapie kontynuowana będzie budowa obiektów oznaczone na projekcie zagospodarowania terenu jako III, IV, a po nich pozostałe, kolejność wznoszenia zostanie ustalona w odrębnym postępowaniu.

Przedmiotem niniejszego opracowania jest adaptacja i przystosowanie oraz kontynuacja budowy w nawiązaniu istniejących ścian piwnic bud. III .

2. Podstawa opracowania

- umowa o prace projektowe Inwestora
- aktualny projekt z pozwoleniem na budowę
- mapa sytuacyjno-wysokościowa w skali 1 : 500
- uzgodnienia branżowe
- wizja lokalna
- aktualna przepisy i normy budowlane

3. Istniejący stan zagospodarowania

Ukończono i przekazano do użytku bud. nr IV, (ma 3 miejsca postojowe w piwnicy) zrealizowano także parking osiedlowy na 27 mp i 7 miejsc dla osób niepełnosprawnych.

Budynek nr III jest na etapie stanu zerowego. Inwestor przejął inwestycję w trakcie budowy, wykonano roboty zabezpieczające oraz przygotowawcze do kontynuacji budowy. Doprowadzono końcówki przyłączy mediów, wykonano izolację pionową ścian piwnicy oraz drenaż opaskowy a także część kanalizacji sanitarnej, zgodnie z udzielonym pozwoleniem na budowę.

Działka nr 6/2 obręb nr 53 o powierzchni 0,8269 ha i działka nr 2/90 obręb nr 57 o powierzchni 0,0560 ha znajdują się przy ul. Mickiewicza w Cieszynie. Teren posiada spadek w kierunku południowo-zachodnim, a dodatkowo w północno-zachodniej części lokalne obniżenie. Działka nr 6/2 obręb nr 53 zabudowana jest budynkiem portierni, murowanym budynkiem magazynowo-biurowym, stalową wiatą garażową, boksem na materiały sypkie, obiektem stacji paliw, barakiem ceglany - odziemnym magazynem. Około ¾ powierzchni działki nr 6/2 stanowi nawierzchnia utwardzona – asfalt (poprzednio na tej działce mieściła się baza samochodowa).

Zrealizowano drogę dojazdową do budynków III, IV a dla pozostałych planuje się realizację układu komunikacyjnego jak na rysunku projektu. Wzdłuż ul. Mickiewicza zaprojektowano również 15 miejsc parkingowych w tym 4 miejsca dla osób niepełnosprawnych.

Do wszystkich budynków doprowadzono końcówki przyłączy sieciowych mediów (woda, sieć CO, studzienki przyłączy kanalizacji sanitarnej, drenaż opaskowy – przyłącza do budynków są przedmiotem odrębnego opracowania.

W przyległej do terenu objętego opracowaniem ul. Mickiewicza znajdują się: gazociąg, wodociąg oraz kolektor kanalizacji deszczowej, a wzdłuż tej ulicy przebiega linia kablowa niskiego napięcia. Na działce nr 7/213 obręb nr 53 przyległej do działki nr 6/2 obręb nr 53 znajduje się transformator elektryczny. Kolektor kanalizacji ogólnospławnej przebiega w ul. Sikorskiego.

4. Projektowane zagospodarowanie terenu- dotyczy tylko bud nr III

Zasadnicze zmiany dotyczą tylko Projektu Zagospodarowania Terenu. Zmiana w stosunku do poprzednio udzielonego pozwolenia na budowę polega na likwidacji otworu bramy wyjazdowej z piwnicy i rezygnacja z przekopu na przejazd do piwnicy w związku z odstąpieniem od realizacji miejsc postojowych w piwnicy budynku. Nie jest także przedmiotem tego opracowania realizacja 3 miejsc postojowych od ulicy dojazdowej –boczna Towarowej.

Wprowadza się pochylnię dla osób na wózkach inwalidzkich.

Docelowo wszystkie obiekty zlokalizowane na działce nr 6/2 obręb nr 53 będą rozebrane. Ponieważ część z istniejących obiektów będzie wykorzystana na potrzeby zaplecza budowy rozbiórka będzie przebiegała sukcesywnie w miarę postępu robót związanych z budową osiedla.

Z uwagi na przeznaczenie obniża się współczynnik ilościowy miejsc postojowych na parking.

Dojścia do budynków oraz chodniki o szerokości 1,5m wyłożone zostaną betonową kostką brukową.

5. Zestawienie powierzchni -bez zmian do projektu zatwierdzonego

powierzchnia działki nr 6/2 obręb nr 53 i działki nr 2/90 obręb nr 57	8829,0m ²
powierzchnia zabudowy 8 bud. x 199,2m	1593,6m ²
powierzchnia parkingów, chodników i dróg	2827,1m ²
powierzchnia wyłączona z użytków rolnych	4420,7m²
powierzchnia terenów zielonych	4408,3m ²

6. Teren nie znajduje się w rejestrze budynków i jest wykorzystywany zgodnie z zapisem w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

7. Działka nie znajduje się w granicach wpływów eksploatacji górniczej.

Dane techniczne obiektu budowlanego charakteryzujące wpływ na środowisko i jego wykorzystanie oraz zdrowie ludzi i obiekty sąsiednie pod względem:

- a) Zapotrzebowania i jakości wody oraz ilości, jakości i sposobu odprowadzania ścieków,
 - **W trakcie budowy przedmiotowych budynków wykonano odpowiednie przyłącza mediów spełniając warunki techniczne ich przyłączenia. Projektowane ilości dostaw i odbioru mediów mieszczą się w odpowiadających ilościach wynikających z wydanych warunków technicznych dla realizacji pierwotnej. Zmieniona ilość mieszkań nie ma znaczącego wpływu na środowisko i mieści się w odpowiednich normach i jest w zgodzie z przepisami odrębnymi.**
- b) Emisji zanieczyszczeń gazowych, w tym zapachów, pyłowych i płynnych, z podaniem ich rodzaju, ilości i zasięgu rozprzestrzeniania się,
 - **W budynkach zrezygnowano z instalacji gazu.**
- c) Rodzaju i ilości wytwarzanych odpadów,
 - Nie przewiduje się żadnych odpadów poprodukcyjnych ani niebezpiecznych. Przewidziano odpowiednie miejsca gromadzenia odpadów stałych, wywożonych okresowo przez uprawnione służby miejskie, wybudowane dla obu budynków

- d) Emisji hałasu oraz wibracji a także promieniowania, w szczególności jonizującego, pola elektromagnetycznego i innych zakłóceń, z podaniem odpowiednich parametrów tych czynników i zasięgu ich rozprzestrzeniania się,
- Projekt spełnia normy związane z ochroną przed hałasem, pozostałych nie przewiduje się.
- e) Wpływu obiektu budowlanego na istniejący drzewostan, powierzchnie ziemi, w tym glebę, wody powierzchniowe i podziemne,
- Projekt zakłada zazielenienie terenu (rekultywację terenu) zgodnie z projektem zieleni, tak więc będzie miał pozytywny wpływ na środowisko w w/w zakresie. Pierwotny Inwestor (RPBI) uzyskał pozwolenie na wycinkę drzew (decyzja w załączeniu), nie ma zatem już konieczności zgłaszania wycinki, ponieważ budowa jest kontynuowana.

Przyjęte w projekcie architektoniczno-budowlanym rozwiązania przestrzenne, funkcjonalne i techniczne znacznie ograniczają wpływ obiektu budowlanego na środowisko przyrodnicze a przy tym podnoszą walory użytkowe terenu i mają korzystny wpływ na zdrowie ludzi. Projektowana zabudowa nie wpłynie negatywnie na sąsiednie obiekty budowlane, zgodnie z odrębnymi przepisami.