

**OPIS TECHNICZNY DO PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU  
PROJEKTU BUDOWLANEGO ZESPOŁU BUDYNKÓW JEDNORODZINNYCH  
W SZCZECINIE PRZY UL. KRESOWEJ  
DZIAŁKA NR 10/3 OBREB 3082**

**1 SPIS ZAWARTOŚCI TECZKI**

- 1.1 CZĘŚĆ OPISOWA
  - 1.1.0 Karta tytułowa
  - 1.1.1 Spis zawartości teczki
  - 1.1.2 Spis rysunków
  - 1.1.3 Podstawa opracowania z załącznikami
  - 1.1.4 Opis techniczny – zagospodarowanie terenu
  - 1.1.5 Uwagi końcowe
- 1.2 CZĘŚĆ RYSUNKOWA

**2 SPIS RYSUNKÓW**

- |     |  |                      |
|-----|--|----------------------|
| 2.1 | Zagospodarowanie terenu – plansza podstawowa | rys. Z1, skala 1:500 |
| 2.2 | Zagospodarowanie terenu- plansza wymiarowa   | rys. Z2, skala 1:250 |
| 2.3 | Detal ogrodzenia kratowego przemysłowego     | rys. Z3, skala 1:20  |

### 3 PODSTAWA OPRACOWANIA

- 3.1. Wytyczne programowe dostarczone przez Inwestora
- 3.2. Wizja lokalna
- 3.3. Koncepcja ostateczna
- 3.4. Upoważnienie udzielone przez Inwestora projektantom Pracowni Projektowej PORTAL
- 3.5. Oświadczenie Inwestora o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane
- 3.6. Oświadczenie projektantów- ZAŁ. NR 1
- 3.7. Decyzja Nr 41/Sz/99 o nadaniu uprawnień Maciejowi Zombirtowi - ZAŁ. NR 2
- 3.8. Decyzja Nr 49/Sz/2000 o nadaniu uprawnień Piotrowi Czujkowskiemu - ZAŁ. NR 3
- 3.9. Zaświadczenie o przynależności do Izby Architektów Macieja Zombirta - ZAŁ. NR 4
- 3.10. Zaświadczenie o przynależności do Izby Architektów Piotra Czujkowskiego - ZAŁ. NR 4
- 3.11. Wypis i wyrys z planu zagospodarowania terenu ZAŁ. NR 5
- 3.12. Akt notarialny Repertorium A nr 5405/2007 poświadczające własność działki – ZAŁ. NR 6
- 3.13. Karta Rejestracyjna Informatycznej Kopii Mapy - ZAŁ. NR 7
- 3.14. Warunki techniczne Zakładu Energetycznego Szczecin, Oświetlenie Ulic Sp. z o. o.- ZAŁ. NR 8
- 3.15. Umowa z Zakładem Energetycznym Szczecin .- ZAŁ. NR 9
- 3.16. Oświadczenie o dostawie wody i odbiorze ścieków .- ZAŁ. NR 10
- 3.17. Uzgodnienie obsługi komunikacyjnej z Zarządem Dróg i Transportu Miejskiego w Szczecinie .- ZAŁ. NR 11
- 3.18. Prawo przejazdu i Przechodu zapewniające obsługę komunikacyjną terenu .- ZAŁ. NR 12
- 3.19. Odpis z KRS
- 3.20. Mapa sytuacyjno – wysokościowa
- 3.21. Badania geologiczne
- 3.22. Uzgodnienia międzybranżowe
- 3.23. Przepisy Prawa budowlanego

## 4 OPIS TECHNICZNY DO ZAGOSPODAROWANIA TERENU

### 4.1 Przedmiot i zakres opracowania

Przedmiotem opracowania jest budowa zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z dojazdem do budynków, miejscami postojowymi, lokalizacją złącz ZKP i liniami kablowymi od złącza ZKP do tablicy zainstalowanej w budynkach oraz lokalizacją odwiertów wymiennika gruntowego, na działce 10/3 w obrębie 8032 przy ul. Kresowej w Szczecinie.

W projekcie załączono zapewnienia o dostawie wszystkich mediów, jednak projekt samych sieci jak i lokalizacji odwiertów pod pompy ciepła będzie zawarty w odrębnym opracowaniu.

### 4.2 Istniejący stan zagospodarowania

Teren inwestycji obejmuje działkę nr 10/3 o powierzchni 7,00 m<sup>2</sup> zlokalizowaną przy ul. Kresowej w Szczecinie.

Działka ta obecnie jest niezagospodarowana i niezabudowana.

Teren w miarę równy, z różnicą poziomów dochodzących do 1,5 m.

Działka nie jest zadrzwiona.

Odległość działki względem obiektów użyteczności publicznej

- ścisłe centrum miasta – ok. 2,5 km
- obiekty handlowe – 150 m
- dworzec PKP Szczecin Główny – ok. 4 km
- dworzec PKS – ok. 4 km
- komunikacja miejska – autobus – ok. 300 m
- komunikacja miejska – tramwaj – ok. 1,5 km
- szkoła podstawowa - ok. 300 m

Teren inwestycji graniczy z działkami niezabudowanymi. Od strony północno wschodniej działka graniczy z działką drogową.

**Na podstawie Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 września 1998r w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych Dz. U z dnia 8 października 1998r zaprojektowane obiekty zaliczono do**

**pierwszej kategorii geotechnicznej, a warunki gruntowe zaliczono do złożonych.**  
**Charakterystyka j.w nie wymaga wykonywania dokumentacji geologiczno-inżynierskiej.**

### **4.3 Projektowany stan zagospodarowania**

Na terenie przewiduje się budowę zespołu 5 budynków mieszkalnych jednorodzinnych podpiwniczonych, wraz z wewnętrznym dojazdem do budynków, miejscami postojowymi, lokalizacją złącz ZKP i liniami kablowymi od złącza ZKP do tablicy zainstalowanej w budynkach oraz lokalizacją studni głębinowych pod pompy ciepła (lokalizacja odwiertów i samych pomp- wg późniejszego opracowania).

Ponadto na terenie przewiduje się lokalizację 10 stanowisk postojowych i zieleni urządzonej. Obsługę komunikacyjną terenu przewidziano z drogi publicznej ul. Ks. Warcisława przez działki o nr 6/13, 6/12, oraz 10/4których zarządcą jest Gmina Miasto Szczecin.

Dla ruchu samochodowego i pieszego zaprojektowano drogę lokalną w układzie sięgaczy, z placykami manewrowymi na ich końcach. Bezpośrednio z wewnętrznego dojazdu zaprojektowano zjazdy do garaży. Żaden ze zjazdów nie przekracza 20%, przy dopuszczalnym 25% spadku. Dojazdy do budynków, zjazdy i dojścia do wejść wyłożone są kostką betonową Polbruk. Pozostała powierzchnia wokół domów przeznaczona jest na zieleni niską i średnią do indywidualnego zagospodarowania.

#### **A/ Dojazd do budynków**

Dojazd do budynków z kostki betonowe typu POLBRUK w kolorze szarym gr 8cm na podsypce cementowo – piaskowej 1:4, gr. 3 cm i podbudowie z kruszywa łamanego lub naturalnego stabilizowanego mechanicznie gr. 15cm, ograniczona krawężnikiem drogowym wystającym na 10cm z lokalnymi obniżeniami do 2 cm na styku ze zjazdami do garaży (w obrębie działki).

#### **B/ Rampy do garaży**

Rampy zjazdowe prowadzące do garaży z betonu cementowego B40 ryflowanego gr. 17cm na warstwie gruntocementu RM= 2,5 MPa gr. 14cm i na podbudowie z kruszywa naturalnego.

#### **C/ Dojścia piesze do budynku i schody terenowe**

Dojścia piesze do budynku oraz schody terenowe z kostki granitowej brukowej w kolorze szarym gr. 8cm na warstwie stabilizującej z mieszanki cementowo- piaskowej 1:3, gr. 5cm.

Stopnie wykonać stosując obrzeża betonowe 8x30x100.

Na terenie zespołu projektuje się zieleń niską w postaci trawników.

#### 4.4 Zestawienie powierzchni poszczególnych części zagospodarowania działki

**Tab. 1. Zestawienie powierzchni użytkowej budynków**

Lp.	rodzaj budynku		ilość	Pu razem [m <sup>2</sup> ]
1	Bliźniak TYP A (bud. Nr 1,5)	404,06	2	808,12
2	Bliźniak TYP B (bud. Nr 2,3,4)	456,42	3	1369,26
				2182,30

**Tab. 2. Zestawienie powierzchni dla całej działki o nr 10/3**

BILANS CAŁOŚCIOWY DLA DZIAŁKI 10/3			
	POW. M2		UDZIAŁ %
POW. ZABUDOWY BUD. MIESZKALNYM	1036,18	1036,18	13,67
TARASY	202,28		
DOJŚCIA UTWARDZONE DO BUD.	66,47		
POW. PRZY WEJŚCIACH DO BUD.	38,05	306,8	4,05
ZJAZDY DO GARAŻY	305,86		
PIESZOJEZDZIA	824,9	1130,76	14,92
POW. BIOLOGICZNIE CZYNNA	5105,92	5105,92	67,36
POWIERZCHNIA CAŁKOWITA DZIAŁKI	7579,66	7579,66	100

M-CA POSTOJ.			30
--------------	--	--	----

ILOŚĆ MIEJSC POSTOJOWYCH NA TERENIE DZIAŁKI- 30 (W TYM 20 W OBRĘBIE GARAŻY W BUDYNKACH)

**Tab. 3. Zestawienie powierzchni dla fragmentu działki pod budynkiem nr 1**

BUDYNEK 1	
POW.ZABUDOWY	189,5
TARAS	41,74
DOJŚCIE	21,29
WEJŚCIE	7,61
ZJAZD	94,65
P.UTW.	354,79
M-CA POSTOJ.	4 (GARAŻ)
P.DZIAŁKI	904,45
POW.ZAB. %	20,95
P.BIOL.CZYNNA%	60,77

**Tab. 4. Zestawienie powierzchni dla fragmentu działki pod budynkiem nr 2**

BUDYNEK 2	
POW.ZABUDOWY	219,06
TARAS	39,6
DOJŚCIE	11,35
WEJŚCIE	7,61
ZJAZD	53,03
P.UTW.	330,65
M-CA POSTOJ.	4 (GARAŻ)
P.DZIAŁKI	944
POW.ZAB. %	23,21
P.BIOL.CZYNNA%	64,97

**Tab. 5. Zestawienie powierzchni dla fragmentu działki pod budynkiem nr 3**

BUDYNEK3	
POW.ZABUDOWY	219,06
TARAS	39,6
DOJŚCIE	11,28
WEJŚCIE	7,61
ZJAZD	52,74
P.UTW.	330,29
M-CA POSTOJ.	4 (GARAŻ)
P.DZIAŁKI	871,72
POW.ZAB. %	25,13
P.BIOL.CZYNNA%	62,11

**Tab. 6. Zestawienie powierzchni dla fragmentu działki pod budynkiem nr 4**

BUDYNEK 4	
POW.ZABUDOWY	219,06
TARAS	39,6
DOJŚCIE	11,28
WEJŚCIE	7,61
ZJAZD	52,73
P.UTW.	330,28
M-CA POSTOJ.	4 (GARAŻ)
P.DZIAŁKI	730,37
POW.ZAB. %	29,99
P.BIOL.CZYNNA%	54,78

Tab. 7. Zestawienie powierzchni dla fragmentu działki pod budynkiem nr 5

BUDYNEK 5	
POW.ZABUDOWY	189,5
TARAS	41,74
DOJŚCIE	11,27
WEJŚCIE	7,61
ZJAZD	52,71
P.UTW.	302,83
M-CA POSTOJ.	4 (GARAŻ)
P.DZIAŁKI	1334,69
POW.ZAB. %	14,2
P.BIOL.CZYNNA%	77,31

**4.5 Dane o wpisie działki lub terenu do rejestru zabytków oraz ochronie na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania terenu.**

Nie dotyczy.

**4.6 Dane określające wpływ eksploatacji górniczej na działkę lub teren zamierzenia budowlanego, znajdującego się w granicach terenu górniczego**

Nie dotyczy.

**4.7 Informacje i dane o charakterze i cechach istniejących i przewidywanych zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników projektowanych obiektów budowlanych i ich otoczenia w zakresie zgodnym z przepisami odrębnymi.**

Projektowana inwestycja nie wpływa szkodliwie na otaczające środowisko przyrodnicze, na zdrowie ludzi i na obiekty z nim sąsiadujące.

Inwestycja nie emituje zanieczyszczeń gazowych, zapachowych, pyłowych i płynnych.

Inwestycja nie wytwarza żadnych szkodliwych odpadów stałych uciążliwych dla otoczenia.

Inwestycja nie emituje również hałasu, promieniowania (w tym promieniowania jonizującego) i nie wytwarza zakłóceń elektromagnetycznych i innych.

Inwestycja nie wpływa negatywnie na istniejący w pobliżu drzewostan, powierzchnię ziemi (w tym glebę) otaczającą obiekt, wody powierzchniowe i wody podziemne (gruntowe).

Stałe odpady powstałe podczas budowy zgromadzone będą w kontenerze a następnie wywiezione przez wyspecjalizowaną firmę.

**4.8 Inne konieczne dane wynikające z e specyfiki, charakteru i stopnia skomplikowania inwestycji- bez zmian**

Kategoria zagrożenia ludzi- ZL IV

Klasa odporności ogniowej budynku- zgodnie z Dz. U. Nr 10 § 213 z dn. 08.02.1995r. Zwalnia się w/w budynki od wymagań dotyczących klasy odporności ogniowej.

Ze względu na rodzaj budynku mieszkalnego- zabudowa jednorodzinna- nie wymaga się dojścia do budynku zapewniającego osobom niepełnosprawnym dostęp do całego budynku.

Do budynków zgodnie z § 11 ust. 1 Dz. U. Z dnia 11 lipca 2003 Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 czerwca 2003 w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych nie wymaga się doprowadzenia drogi pożarowej.

Arch. Marta Miller