

II. PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Nazwa obiektu: **Budowa budynku Urzędu Gminy w Rymanowie oraz budowa budynku gospodarczo - garażowego wraz z budową miejsc postojowych oraz dróg dojazdowych**

Lokalizacja obiektu: **38-480 Rymanów,
ul. Mitkowskiego, obręb Rymanów,**

Numer(y) ewidencyjne działek, na których usytuowany jest obiekt:
2450/4; 2450/13; 2450/15; 2450/14, obręb ew. Rymanów

Inwestor: **Gmina Rymanów
ul. Mitkowskiego 14a
38-480 Rymanów**

Jednostka projektowa: **Grupa BOX Architekci
Paweł Pudełko
38-400 Krosno
ul. Tkacka 28
tel. 698 691 636**

Zespół projektowy:

Projektant w specjalności architektonicznej:
mgr inż. arch. Paweł Pudełko
Nr upr. Rz/A-12/04
Wpis do POIA nr: PK/0218

Projektant w specjalności konstrukcyjnej:
mgr inż. Mieszko Pasowicz
nr upr. PDK/0169/PWOK/08
Wpis do POIIB nr: PDK/BO/0053/09

Projektant w specjalności sanitarnej:
mgr inż. Grzegorz Rechtoń
Nr upr. PDK/0071/POOS/06
Wpis do POIIB nr: PDK/IS/0251/06

Projektant w specjalności elektrycznej:
inż. Paweł Piwowar
Nr upr. E-117/02
Wpis do POIIB nr: PDK/IE/1547/03

Projektant w specjalności drogowej:
mgr inż. Ryszard Ozigowicz
Nr upr. WD-NB-8346/111/80
Wpis do POIIB nr: PDK/BD/1907/01

Krosno; luty 2012r.

OPIS TECHNICZNY
PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU

1. Przedmiot inwestycji - dane ogólne.

1.1. Wielkość działek budowlanych.

Powierzchnie działek nr ew.

2450/4	– 1010,00m²
2450/13	– 679,00m²
2450/14	– 5024,00m²
2450/15	– 378,00m²
Razem:	– 7091,00m²

1.2. Warunki lokalizacyjne.

Działki nr ew. **2450/4; 2450/13; 2450/15; 2450/14**, położone są w Rymanowie przy ul. Mitkowskiego w obrębie ewidencyjnym Rymanów.

Działki - obszar na którym projektowane jest zlokalizowanie przedmiotowych budynków Urzędu Gminy oraz budynku gospodarczo – garażowego położony jest w północno – wschodniej części miasta przy skrzyżowaniu ul. Mitkowskiego z ul. Nowa Wieś / ul. Gospodarska.

Projektowany budynek Urzędu Gminy został zlokalizowany na działkach nr ew. **2450/14, 2450/15**. Budynek gospodarczo – garażowy został zlokalizowany na działce nr ew. **2450/15**. Zagospodarowanie terenu obejmuje również działki o nr ew. **2450/13** oraz **2450/4**. Na działce nr ew. **2450/4** zlokalizowany jest istniejący budynek Urzędu Gminy docelowo przewidziany do rozbiórki. Projektowana lokalizacja nowego budynku pozwoli na funkcjonowanie i użytkowanie istniejącego budynku do czasu ukończenia inwestycji przy nowym obiekcie.

Jako dojazd do działki planowane jest wykonanie nowego zjazdu publicznego z drogi ul. Mitkowskiego działki nr ew. **1632**. Na działkach objętych opracowaniem wykonany zostanie dojazd do budynku, miejsca postojowe oraz opaska chodnikowa wokół budynku. Jako wjazd i wyjazd z parkingów planowane jest wykonanie dwóch niezależnych zjazdów na ul. Nowa Wieś działki nr ew. **2448**.

Od strony południowo - zachodniej (frontu budynku) planowanej jest zlokalizowanie miejsc postojowych dla interesantów urzędu w ilości 25 miejsc. Od strony północno - wschodniej planowanej jest zlokalizowanie miejsc postojowych dla pracowników urzędu w ilości 49 miejsc.

Lokalizacja oraz funkcja obiektu jest zgodna i dostosowana do zapisów i wymogów zawartych w uchwale Rady Miejskiej w Rymanowie w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Rymanów”.

1.3. Rodzaj obiektu.

W ramach realizacji przedmiotowej inwestycji projektuje się budowę budynku Urzędu Gminy oraz budynku gospodarczo - garażowego.

Projektowany budynek Urzędu Gminy został zaprojektowany jako budynek trzykondygnacyjny, nie podpiwniczony, przekryty w części zasadniczej dachem dwuspadowym o kącie nachylenia połaci 25°. Budynek został zlokalizowany prostopadłe do ul. Mitkowskiego. Forma i bryła budynku podporządkowana kształtom sąsiedniej zabudowy.

Budynek w rzucie parteru kształtem zbliżony do odwróconej litery „T”, w rzucie piętra prostokątny. Bryła budynku ukształtowane w formie zwartej, prostej, geometrycznej bryły.

Projektowany budynek gospodarczo - garażowy został zaprojektowany jako budynek jednokondygnacyjny, nie podpiwniczony, przekryty dachem płaskim stropodachem. Budynek został zlokalizowany w północno - zachodniej części terenu. Forma i bryła budynku podporządkowana kształtom sąsiedniej zabudowy. Budynek w rzucie kształtem zbliżony do prostokąta. Bryła budynku ukształtowane w formie zwartej, prostej, geometrycznej bryły.

1.4. Podstawa opracowania.

Projekt zagospodarowania działki został opracowany na podstawie zamówienia inwestora oraz w oparciu o następujące dokumenty:

- Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego,
- aktualna mapa zasadnicza sytuacyjno - wysokościowa w skali 1:500,
- projekt architektoniczno – budowlany,
- pomiar własny w terenie,
- uzgodnienia z inwestorem,
- warunki techniczne przyłączenia do sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej,
- warunki techniczne przyłączenia do sieci gazowej,
- warunki techniczne przyłączenia do sieci dystrybucyjnej o napięci znamieniowym 0,4kV,
- dokumentację geotechniczną.

2. Istniejący stan zagospodarowania działki.

2.1. Istniejąca zabudowa.

W stadium projektowania przedmiotowe działki nr ew. **2450/4; 2450/13; 2450/15; 2450/14** są zabudowane następującymi budynkami: istniejącym budynkiem nr 1 – budynek Urzędu Gminy, budynek nr 2 - gospodarczo – magazynowo – garażowego, budynek nr 3 - gospodarczo – magazynowego, budynek nr 4 - gospodarczo – magazynowego oraz budynek nr 5 – obsługi wagi samochodowej.

Działki sąsiednie nr ew. **1632** od strony północno – zachodniej oraz działka nr ew. **2448** od strony północno - wschodniej stanowią działki pasa drogowego.

Od strony południowo - zachodniej działki sąsiadują z działką nr ew. **2451/4** na której zlokalizowany jest nieużytkowany budynek gorzelni. Od strony południowo - wschodniej działki sąsiadują z działką nr ew. **2450/5**, która nie jest zabudowana.

2.2. Istniejące uzbrojenie działki.

W stadium projektowania przedmiotowe działki są uzbrojone w sieć kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, sieć wodociągową, linie elektroenergetyczne, sieć ciepłowniczą oraz gazową.

3. Projektowane zagospodarowanie działki.

3.1. Projektowany obiekt.

Projektowany budynek urzędu gminy został zaprojektowany jako wolnostojący, nie podpiwniczony, trzykondygnacyjny, przekryty w części zasadniczej dachem dwuspadowym o kącie nachylenia połaci 25°.

Projektowany budynek będzie zlokalizowany w odległości ok. 35,70m od granicy działki sąsiedniej nr ew. **1632**, w odległości od 44,58 do 13,27m od granicy działki sąsiedniej nr ew. **2448**, w odległości od 44,58m od granicy działek sąsiednich nr ew. **2450/5**, w odległości od 22,67m do 29,25m od granicy działek sąsiednich nr ew. **2451/4**.

Projektowany budynek gospodarczo - garażowy został zaprojektowany jako wolnostojący, jednokondygnacyjny, nie podpiwniczony, przekryty dachem płaskim stropodachem. Budynek został zlokalizowany w północno - zachodniej części terenu.

Projektowany budynek będzie zlokalizowany w odległości ok. 89,60m od granicy działki sąsiedniej nr ew. **1632**, w odległości od 19,09m od granicy działki sąsiedniej nr ew. **2448**, w odległości od 12,22m od granicy działek sąsiednich nr ew. **2450/5**, w odległości od 3,17m od granicy działek sąsiednich nr ew. **2451/4** oraz **2451/5**. Ściany budynku zlokalizowane w odległości mniejszej niż 4,0m są ścianami pełnymi bez otworów okiennych i drzwiowych.

3.2. Przyłącz wody.

Budynek zasilany będzie w wodę z projektowanego przyłącza. Przyłącz wykonany będzie zgodnie z warunkami technicznymi przyłączenia do sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej wydanymi przez Zakład Gospodarki Komunalnej w Rymanowie. Rozwiązanie przedmiotowego przyłącza nie stanowi przedmiotu niniejszego opracowania i będzie objęte odrębnym opracowaniem i zgłoszeniem.

3.3. Przyłącz kanalizacji sanitarnej.

Projektowana instalacja kanalizacji sanitarnej odprowadzającej ścieki bytowo - gospodarcze z przyborów sanitarnych będzie odprowadzana poprzez projektowany przyłącz do istniejącej studni kanalizacji sanitarnej leżącej na terenie działki nr ew. 2450/4. Włączenie do przedmiotowej kanalizacji nastąpi poprzez istniejącą studzienkę oznaczoną rzędnymi 325,80/323,80. Przyłącz wykonany będzie zgodnie z warunkami technicznymi przyłączenia do sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej wydanymi przez Zakład Gospodarki Komunalnej w Rymanowie. Rozwiązanie przedmiotowego przyłącza nie stanowi przedmiotu niniejszego opracowania i będzie objęte odrębnym opracowaniem i zgłoszeniem.

3.4. Przyłącz elektryczny.

Budowa przyłącza elektroenergetycznego wykonana będzie na podstawie odrębnej dokumentacji i objęta będzie odrębnym zgłoszeniem. W chwili obecnej inwestor posiada Warunki przyłączenia do sieci dystrybucyjnej o napięciu znamieniowym 0,4kV wydane przez PGE Dystrybucja S.A. Oddział w Rzeszowie.

3.5. Przyłącz gazu.

Budowa przyłącza gazowego wykonana będzie na podstawie odrębnej dokumentacji i objęta będzie odrębnym zgłoszeniem. W chwili obecnej inwestor posiada Warunki przyłączenia do sieci gazowej wydane przez KSG Sp. z o.o. w Tarnowie, Oddział Zakład Gazowniczy w Jaśle.

3.6. Odprowadzenie wód deszczowych.

Wody opadowe z dachu budynku oraz utwardzonych części terenu będą odprowadzane na podstawie warunków technicznych wydanych przez Urząd Gminy Rymanów. Odprowadzenia wód opadowych będzie objęte odrębnym opracowaniem i zgłoszeniem.

4. Dojazd, dojście i miejsca postojowe.

Jako dojazd do działki planowane jest wykonanie nowego zjazdu publicznego z drogi ul. Mitkowskiego działki nr ew. 1632. Na działkach objętych opracowaniem wykonany zostanie dojazd do budynku, miejsca postojowe oraz opaska chodnikowa wokół budynku. Od strony południowo - zachodniej (frontu budynku) planowanej jest zlokalizowanie miejsc postojowych dla interesantów urzędu w ilości 25 miejsc. Od strony północno - wschodniej planowanej jest zlokalizowanie miejsc postojowych dla pracowników urzędu w ilości 49 miejsc. Jako wyjazdy z parkingów planowane jest wykonanie dwóch niezależnych wyjazdów na ul. Nowa Wieś działki nr ew. 2448.

Ilość miejsc postojowych została określona na podstawie ustaleń Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego, który określa iż na 3 zatrudnionych należy zapewnić 1 miejsce postojowe a dla 10 użytkowników 1 miejsce postojowe.

Liczba ogólna zatrudnionych pracowników urzędu wynosi 55os. Czyli $55/3 = 19$ mp.

Zaprojektowano 47 miejsc postojowych.

Dla użytkowników urzędu zapewniono 25mp. czyli dla 250 użytkowników.

Rozwiązanie szczegółowe projektowanego zjazdu, dojazdu, dojeżdż i miejsc postojowych nie przedstawiono w dalszej części opracowania .

5. Poziom posadowienia budynku.

Projektowany poziom posadowienia budynku wynosi $\pm 0,00 = 357,45\text{m}$ ppm.

6. Zestawienie powierzchni - bilans terenu.

1) Powierzchnia działek nr ew.	2450/4	– 1010,00m²
	2450/13	– 679,00m²
	2450/14	– 5024,00m²
	2450/15	– 378,00m²
	Razem:	– 7091,00m²
2) Powierzchnia zabudowy projektowanym budynkiem urzędu gminy		– 873,80m²
3) Powierzchnia zabudowy projektowanym budynkiem gospodarczo - garażowym		– 125,05m²
4) Powierzchnia utwardzonych dróg, dojeżdż i miejsc postojowych		– 3179,50m²
5) Razem powierzchnia nieczynna biologicznie (2+3+4)		– 4178,35m²
6) Pozostała powierzchnia terenu biologicznie czynna (1-5)		– 2912,65m²

Powierzchnia terenu biologicznie czynna wynosi – **2912,65m²** co stanowi 41% powierzchni terenu, czyli jest większa od wymaganej ustaleniami Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego określonej jako nie mniej niż 20% ogółu powierzchni terenu.

7. Dane informujące o ewentualnym wpisie do rejestru zabytków.

Przedmiotowa inwestycja nie podlega ochronie konserwatorskiej.

8. Dane informujące o ewentualnym wpływie terenu górniczego.

Przedmiotowa inwestycja nie obejmuje swym zasięgiem terenów górniczych.

9. Informacja o wpływie inwestycji na środowisko.

Przedmiotowa inwestycja nie została zakwalifikowana do inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska naturalnego.

10. Opis warunków geotechnicznych.

Opis warunków geotechnicznych został zawarty w opracowanej Dokumentacji geotechnicznej stanowiącej załącznik do niniejszego projektu.