

OPIS TECHNICZNY DO PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI

1. Przedmiot inwestycji

OBIEKT	BUDYNEK MIESZKALNY JEDNORODZINNY KAT. I ADAPTACJA PROJEKTU TYPOWEGO "BIANKA III"
JEDNOSTKA EWIDENCYJNA:	301103_2 KOŚCIAN OBSZAR WIEJSKI
OBREB EWIDENCYJNY	0024 RACOT
LOKALIZACJA	RACOT, działka nr 393/9
INWESTOR	JAROSŁAW HAŁAS, zam. Leszno, ul. Dekana 6F, 64 – 100 Leszno

2. Istniejący stan zagospodarowania działki

Teren przedmiotowej działki nie jest zagospodarowany. W chwili obecnej przedmiotowa nieruchomość to pole uprawne rola klasy V niewymagająca wyłączenia gruntów spod produkcji rolnej. Projektowany budynek mieszkalny stanowić będzie główne zagospodarowanie istniejącej działki. Na terenie przewidzianym do zainwestowania brak innych obiektów infrastruktury technicznej podziemnej i nadziemnej uniemożliwiających realizację planowanego przedsięwzięcia, brak kolizji z planowaną budową przedmiotowego budynku mieszkalnego jednorodzinnego.

3. Projektowane zagospodarowanie działki

Projektuje się adaptację typowego budynku mieszkalnego jednorodzinnego "BIANKA III".

Projektuje się budynek murowany, parterowy z poddaszem nieużytkowym, nie podpiwniczony. Dom przykryty dachem dwuspadowym, o kącie nachylenia $25^{\circ} = 46,63\%$

Planem zagospodarowania terenu objęto działkę o powierzchni 839 m^2 zlokalizowaną w miejscowości Racot, działka nr 393/9 należącej do inwestora.

Opracowany plan zagospodarowania przedstawia się następująco:

- 1) Projektowany budynek mieszkalny jednorodzinny – Adaptacja projektu typowego "BIANKA III"
- 2) Projektowane utwardzenie komunikacja
- 3) Projektowana zieleń - powierzchnia biologicznie czynna
- 4) Istniejący zjazd z drogi gminnej
- 5) Projektowane tymczasowy szczelny zbiornik bezodpływowy na ścieki bytowe (odrębne opracowanie)
- 6) Projektowane przyłącze wodociągowe (odrębne opracowanie)
- 7) Projektowane przyłącze energetyczne (odrębne opracowanie)
- 8) Miejsce magazynowania odpadów komunalnych
- 9) Projektowane 2 wewnętrzne miejsca garażowe (garaż dwustanowiskowy)

4. Odprowadzanie wód opadowych;

Powierzchniowo do gruntu na terenie działki bez zmiany stosunków wodnych na działkach sąsiednich

5. Zestawienie powierzchni wraz z bilansem terenu

- | | |
|---|----------------------------------|
| - Powierzchnia działki | - $839,00 \text{ m}^2$ - 100 % |
| - Powierzchnia zabudowy projektowana : | |
| - Budynek mieszkalny | - $238,70 \text{ m}^2$ - 28,45 % |
| - Utwardzenie (komunikacja) : | - $66,00 \text{ m}^2$ - 7,87 % |
| - Zieleń (powierzchnia biologicznie czynna) | - $534,30 \text{ m}^2$ - 63,68 % |

6. Założenia przyjęte do obliczeń konstrukcji

Projektowany budynek mieszkalny jednorodzinny dostosowany jest do:

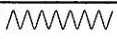
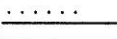
- strefy klimatycznej II - wg. PN - B - 02403:1982
- strefy obciążenia wiatrowego I-PN - B - 02011:1977, PN - B - 02011:1977/A z 1:2009
- strefy obciążenia śniegiem II - wg PN-B-02010:1980, PN-B-02010:1980?Az1:2006
- głębokość przemarzania gruntu h_z - 1,0 wg PN - B - 03020:1981

Budynek mieszkalny, będący tematem projektu, zaliczany jest do pierwszej kategorii geotechnicznej, która obejmuje niewielkie obiekty budowlane o statycznie wyznaczonym schemacie obliczeniowym, w prostych warunkach gruntowych (proste warunki gruntowe występują w przypadku gruntów jednorodnych genetycznie i litologiczne, równoległych do powierzchni terenu, nie obejmują gruntów słabonośnych, przy zwierciadle wód gruntowych poniżej projektowanego poziomu posadowienia oraz braku występowania niekorzystnych warunków geologicznych) dla których wystarcza jakościowe określenie własności terenu.

Projekt opracowano przy założeniu następujących warunków terenowych gruntowo - wodnych:

- poziom wody gruntowej poniżej posadowienia ław fundamentowych (podczas próbnego wykopu nie stwierdzono występowania poziomu wody gruntowej do głębokości 1,60 m licząc od poziomu istniejącego terenu
- woda i grunt są nieagresywne w stosunku do terenu
- posadowienie ław fundamentowych na gruncie rodzinnym.

Charakterystykę geotechniczną terenu działki przedstawiono w poniższej tabeli

Numer warstwy geotechnicznej	Woda gruntowa m ppt	m ppt	Profil litologiczny	Rodzaj gruntu	Wilgotność naturalna	Stan gruntu	I _D lub I _L
warstwa nienośna		-0,40		Grunt orny			
II		-1,60		Gлина .	mw		I _D =0,40

7. Analiza możliwości wykorzystania odnawialnych źródeł energii

- Kotły na słomę: konieczność stałej obsługi oraz posiadanie pomieszczenia składowania materiału dyskwalifikują tego typu rozwiązanie – rachunek ekonomiczny jest nieuzasadniony
- Kolektory słoneczne do podgrzewania ciepłej wody użytkowej; jest możliwe zastosowanie instalacji solarnej, decyzja inwestora w późniejszym okresie użytkowania
- Pasywne wykorzystanie energii słonecznej; zrezygnowano z uwagi na środki finansowe przeznaczone na inwestycję
- Spalanie biogazu; brak odpowiednich źródeł pozyskania i wytwarzania biogazu
- Energia wodna; brak warunków wykorzystania energii spadku wody
- Kolektory słoneczne do podgrzewania powietrza; największe zapotrzebowanie w tego typu obiektach występuje w okresie najmniejszego nasłonecznienia tj. zimą, z tego powodu układ jest nieekonomiczny
- Systemy fotowoltaiczne; nieekonomiczne przy tego typu obiektach budowlanych
- Elektrownie wiatrowe; brak odpowiednich warunków oraz możliwości technicznych
- Pompa ciepła gruntowa; z powodu ograniczonej powierzchni do wykorzystania jako wymiennik gruntowy (średnio 100 m rury w gruncie uzyskuje 3-5 kW na godzinę), biorąc pod uwagę koszt zakupu urządzeń inwestycja średnio opłacalna
- Pompa ciepła wodna; brak źródła dolnego
- Energia geotermalna; jak wynika z mapy wód geotermalnych Polski, w rejonie inwestycji temperatura wód geotermalnych kształtuje się na poziomie 20 st. C, co powoduje nieopłacalność inwestycji

8. Określenie obszaru oddziaływania obiektu.

Oddziaływanie obiektu kubaturowego w zakresie bryły (formy), które dotyczy:

przesłaniania. Zjawisko przesłaniania analizuje się na podstawie §13.1. rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Analiza spełnienia minimalnych wymagań w zakresie przesłaniania, jest niezbędna zarówno w odniesieniu do terenów zabudowanych jak i niezabudowanych.

zacieniania. Zjawisko zacieniania reguluje §60 oraz §40 (dla placów zabudowie wielorodzinnej) rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Analiza spełnienia minimalnych wymagań w zakresie zacieniania, jest niezbędna w odniesieniu do terenów zabudowanych. Analiza zacienienia w odniesieniu do terenów niezabudowanych jest uzależniona od szczególnych, indywidualnych uwarunkowań lokalizacji.

Analiza przesłaniania i zacieniania obejmuje dwie grupy uwarunkowań:

a) uwarunkowania wynikające z ogólnych przepisów techniczno-budowlanych, które regulują warunki lokalizacji i realizacji inwestycji (§13.1, §60 oraz §40).

Nie następuje wykluczenie w zakresie lokalizacji planowanej inwestycji. Lokalizacja planowanej inwestycji jest zgodna z aktualnie obowiązującym warunkami technicznymi lokalizacji planowanego przedsięwzięcia w stosunku do granic działek sąsiednich tj. projektowany budynek mieszkalny jednorodzinny zostanie odsunięty:

- o 4,0 metrów od granicy wschodniej - działka nr 393/10, działka niezabudowana
- o 7,0 m od granicy południowej - działka nr 256/21 – droga gminna o nawierzchni gruntowej, nieprzekraczalna linia zabudowy 7,0 metra od granicy z drogą,
- o 4,18 m od granicy północnej, działka nr 393/2, działka niezabudowana,
- 8,0 od granicy zachodniej i północno – zachodnie, działka nr 256,21 i 393/1, droga gminna o nawierzchni gruntowej

b) uwarunkowania, wynikające z przesłanek lokalnych, dotyczących regulacji Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego lub możliwości uzyskania Warunków Zabudowy (kontynuacja funkcji i formy). Czy po realizacji planowanej inwestycji, na sąsiednich działkach, będzie możliwe:

- Dopuszczalna powierzchnia zabudowy działki najwyżej 50%

Zgodnie z uchwałą nr XXXVII/289/06 z dnia 25.10.2006 roku Rady Gminy Kościan w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Racot obowiązuje zapis o dopuszczalnej powierzchni zabudowy działki najwyżej 50%.

Powierzchnia zabudowy projektowana :

- | | | |
|--|-------------------------|-----------|
| - Powierzchnia działki | - 839,00 m ² | - 100 % |
| - Powierzchnia zabudowy projektowana : | | |
| - Budynek mieszkalny | - 238,70 m ² | - 28,45 % |

Warunek spełniony 28,45 % < 50 %

- minimalna powierzchnia zieleni, czyli tzw. powierzchnia biologicznie czynna, nie mniej niż 30% całkowitej powierzchni działki

- | | | |
|---|-------------------------|-----------|
| - Powierzchnia działki | - 839,00 m ² | - 100 % |
| - Zielen (powierzchnia biologicznie czynna) | - 534,30 m ² | - 63,68 % |

Warunek spełniony 63,68 % > 30 %

Miejsca postojowe dla samochodów osobowych

Projektowane dwa wewnętrzne miejsca postojowe w garażu w projektowanym budynku mieszkalnym

Miejsca gromadzenia odpadów stałych:

W zabudowie jednorodzinnej, zagrodowej i rekreacji indywidualnej odległości, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 2, nie określa się.

Studnie

Nie dotyczy – Projektowane przyłącze wodociągowe (odrębne opracowanie)

Zbiorniki bezodpływowe na nieczystości ciekłe, §38.

Odległość pokryw i wylotów wentylacji ze zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe, dołów ustępów nieskanalizowanych o liczbie miejsc nie większej niż 4 i podobnych urządzeń sanitarno-gospodarczych o pojemności do 10 m³ zgodnie z WT czyli 7,5 m od granicy działki sąsiedniej przy jednoczesnym warunku odległości od okien i drzwi zewnętrznych do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz do magazynów produktów spożywczych - 15 metrów, powoduje ograniczenie możliwości zabudowy sąsiedniej działki . Strefę oddziaływania wyznaczamy w odległości 15 metrów od zbiornika. W zabudowie jednorodzinnej , zagrodowej i rekreacji indywidualnej odległość pokryw i wylotów wentylacji ze zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe o pojemności do 10 m³ od okien i drzwi zewnętrznych do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi wynosi 5 metrów, przy jednoczesnym warunku odległości takich urządzeń sanitarno-gospodarczych 2 metry od granicy działki sąsiedniej. Z analizy tego zapisu wynika, że usytuowanie zgodne z WT zbiornika bezodpływowego do 10 m³ na nieczystości ciekłe w zabudowie jednorodzinnej nie ogranicza możliwości zabudowy działki sąsiedniej.

Powstające ścieki socjalno - bytowe trafią poprzez projektowaną wewnętrzną instalację kanalizacji sanitarnej do projektowanego tymczasowego szczelnego zbiornika bezodpływowy o pojemności do 10 m³ (odrębne opracowanie), który to zlokalizowany zostanie w odległości 5,5 metra od granicy z działką nr 393/2 i w odległości 2,5 metra od granicy z drogą gminną o nawierzchni gruntowej – działki nr 393/1 i 256/21

Warunek spełniony, szczelny zbiornik bezodpływowy o lokalizacji zgodnej z ww. wymogami

Zieleń i urządzenie rekreacyjne, Nie dotyczy

Bezpieczeństwo pożarowe

• Rozdział 7, Usytuowanie budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe, § 271. *Rodzaj projektowanego budynku oraz dla budynku PM maksymalna gęstość obciążenia ogniowego strefy pożarowej PM przy usytuowaniu w sąsiedztwie działek niezabudowanych może powodować ograniczenie zabudowy sąsiedniej działki, strefę oddziaływania wyznaczamy zgodnie z § 271 oraz zgodnie z przepisami szczególnymi zawartymi w § 272 i § 273.*

Klasa zagrożenia ludzi – ZL – IV – wg Ustawa z dnia 15 maja 2015 r. o zmianie ustawy o ochronie przeciwpożarowej Dz.U. 2015 poz. 867

Klasa odporności przeciwpożarowej obiektu

Zgodnie z § 213 Rozporządzenia Ministra Gospodarki i Budownictwa z dnia 14.12.1994 roku w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, dla zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej nie stawiane są żadne wymagania odporności ogniowej za wyjątkiem pomieszczenia z zainstalowanym kotłem i w garażu.

W pomieszczeniach w których znajdują się piece, przylegająca podłoga lub ściana powinna być wykonana z materiałów niepalnych. W przypadku wykonania podłogi lub ścian pomieszczenia z materiałów palnych, powierzchnie w odległości min 0,5 m od krawędzi kotła powinna być w sposób trwały pokryta materiałem niepalnym. Podłoga lub ściana bezpośrednio pod piecem nie może być wykonana z materiałów palnych.

Niektóre przyjęte rozwiązania projektowe odpowiadają klasie E odporności pożarowej.

9. Inne dane informacyjne

- a) dane informujące, czy działka lub teren, na którym jest projektowany obiekt budowlany, są wpisane do rejestru zabytków oraz czy podlegają ochronie na podstawie ustaleń wydanej miejscowego planu zagospodarowania terenu;

Zgodnie z uchwałą nr XXXVII/289/06 z dnia 25.10.2006 roku Rady Gminy Kościan w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Racot, teren lokalizacji przedmiotowej inwestycji objęty jest strefą „W” ochrony archeologicznej.

- b) dane określające wpływ eksploatacji górniczej na działkę lub teren zamierzenia budowlanego, znajdującego się w granicach terenu górniczego;
Nie dotyczy
- c) informację 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;
Nie dotyczy
- d) obszar oddziaływania planowanego przedsięwzięcia
Obszar oddziaływania mieści się w całości na działce, na której został zaprojektowany przedmiotowy projektowany budynek mieszkalny jednorodzinny.
- e) obszar oddziaływania planowanego przedsięwzięcia
Obszar oddziaływania mieści się w całości na działce, na której został zaprojektowany przedmiotowy projektowany budynek mieszkalny jednorodzinny

Opracował

Marian Szudra
64-000 Koszów, ul. Napławska 21/5
Upr. do Proj. i Kier.
nr ewid. 213/80/LB