

# PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI

## Spis treści

### OPIS TECHNICZNY

1.Podstawa opracowania .....	2PZD
2.Przedmiot inwestycji .....	2PZT
3.Lokalizacja, istniejący stan zagosp. działki.....	2PZD
4.Projektowane zagospodarowanie działki .....	3PZD
Obsługa komunikacyjna .....	3PZD
Układ zieleni.....	3PZD
Dostępność dla osób niepełnosprawnych .....	3PZD
5.Rejestr zabytków i ochrona na podstawie ustaleń miejsc. planu zagosp. przestrz. ....	3PZD
6.Bilans terenu .....	4PZD

### RYSUNKI

Rzuty .....	skala
<b>PZD 1</b> Projekt zagospodarowania działki.....	1:500

# OPIS do PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI

## 1. PODSTAWA OPRACOWANIA

- Umowa z Inwestorem.
- Wizja lokalna w terenie oraz inwentaryzacja budynku istniejącego.
  - Mapa do celów projektowych. 1:500.
- Spotkania ustaleniewe z Inwestorem.
- Ocena stanu technicznego konstrukcji.
- Decyzja o warunkach zabudowy wug.6730.32.2013
- Opinia WZDW.32.653-153/13

## 2. PRZEDMIOT INWESTYCJI

Projekt dotyczy rozbudowy budynku domu kultury SOKÓŁ, znajdującego się w Czerwonaku przy ul. Gdyńskiej 47, działka nr 9/1.

Budynek jest dwukondygnacyjny, częściowo podpiwniczony. Dach płaski, kryty papą termozgrzewalną, po termomodernizacji. Elewacja budynku – późniejsza niż sam budynek – w technologii muru pruskiego, o konstrukcji drewnianej z wypełnieniem ceglanym. Na elewacjach dłuższych – południowej i północnej – dodane daszki w konstrukcji drewnianej, kryte nierównomiernie dachówką ceramiczną.

Działka jest w pełni zagospodarowana. Znajdują się na niej : budynek domu kultury, plac parkingowy, zieleń niska i wysoka.

## 3. LOKALIZACJA, stan istniejący zagospodarowania działki

Budynek znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie ulicy Gdyńskiej – drogi wojewódzkiej, z której prowadzi wjazd na posesję.

Od strony południowej – wybrukowany plac wejściowy, przymknięty zespołem parterowych pawilonów handlowych, wykonanych z płyty obornickiej.

Od strony zachodniej – otwarcie widokowe na treny zielone z doliną Warty, poniżej – tory kolejowe.

Od północy – teren zielony w dyspozycji ośrodka kultury z wysokim drzewostanem.

W ramach zagospodarowania terenu istnieją:

- budynek
- układ komunikacji wewnętrznej wraz z miejscami parkingowymi, pełniący również funkcję dojścia i placu
- murki ograniczające zejście do piwnicy
- piwnica wystająca ponad teren
- opaska budynkowa
- placyk gospodarczy z miejscami na pojemniki na śmieci
- układ zieleni niskiej – trawniki
- układ zieleni wysokiej – na działce sąsiedniej
- ukształtowanie terenu – skarpy od strony zachodniej
- koło młyńskie przy budynku

#### 4. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE DZIAŁKI

##### Zagospodarowanie działki – nie ulega zmianie w ramach :

- umiejscowienia budynku
- wjazdu na posesję
- powierzchni placu wejściowego i parkingowego
- pozostawienia zejścia do piwnicy i opaski budynkowej
- układu zieleni

##### Elementy zmieniane :

- powierzchnia zabudowy – poprzez zrzutowanie obrysu elewacji nadwieszanej
- dodane elementy przyścienne i wolnostojące ścian czołowych – od strony ul. Gdyńskiej
- wieża narożna
- wyburzenie piwnicy podziemnej
- zmiana lokalizacji koła młyńskiego
- usunięcie podwalin i fundamentów istniejącego koła młyńskiego
- uzupełnienia nawierzchni brukowanych

##### Obsługa komunikacyjna

Wjazd na posesję odbywa się z ul. Gdyńskiej, drogi wojewódzkiej, na plac przed budynkiem, który pełni również funkcję parkingową – **układ pozostaje bez zmian**.  
Odwodnienie nawierzchni drogowych – placu zapewniono dzięki pochyleniom poprzecznym i podłużnym.

##### Układ zieleni

Przed budynkiem – zieleń ozdobna – krzewy okrywowe.  
Od strony północnej – zieleń niska – trawnik.  
Od strony zachodniej – zieleń niska – trawa, w tym skarpa ziemna.

##### Dostępność dla osób niepełnosprawnych

Budynek dostępny na poziome parteru, czyli części ogólnodostępnej– dla osób niepełnosprawnych. Drzwi wejściowe – dwuskrzydłowe, zapewniające szer. dojścia min. 120 cm,  
Na poziom parteru dostęp odbywa się bezprogowo, bez schodów i pochylni zewnętrznych. Zapewniona została przestrzeń manewrowa o średnicy min. 150 cm.  
Dojazd do placu przy budynku, gdzie znajdują się ogólnodostępne miejsca parkingowe.

**Modernizacja i wymiana elewacji nie wpływa na sposób dostępności dla osób niepełnosprawnych.**

#### 5. Rejestr zabytków i ochrona na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Teren, na którym projektowana jest rozbudowa nie jest wpisany do rejestrów zabytków i nie podlega ochronie.

## 6. BILANS TERENU

- powierzchnia działki	<b>926,0 m<sup>2</sup></b>
- powierzchnia zabudowy	269,0 m <sup>2</sup>
- powierzchnie utwardzone	384,0 m <sup>2</sup>
- powierzchnia zieleni	273,0 m <sup>2</sup>

powierzchnia zieleni wymagana w decyzji o wzięt >25%, czyli 231,5 m<sup>2</sup>  
spełniony zostaje wymóg pozostawienia powierzchni zielonych 273,0 m<sup>2</sup> >231,5 m<sup>2</sup>

Opracował:

mgr inż. arch. Piotr Bartosik