

# BIURO PROJEKTOWE ARCHITEKTURY I URBANISTYKI

Architekt Maria Wiśniewska

78-200 Białogard ul. Witkacego 6

regon: 330360094 tel. 94 312 4505

## PROJEKT BUDOWLANY

obiekt budowlany: **ZESPÓŁ 4 BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH  
Z INSTALACJAMI I URZĄDZENIAMI TECHNICZNYMI**

zakres  
opracowania: **PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

adres obiektu: **ul. Rybacka/Jedności Narodowej**

nr ew. działki: **nr działki 22/14, 31/2, 55/1, 27 obręb 10**

inwestor: **Kołobrzeskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.  
78-100 Kołobrzeg ul. Artyleryjska 3**

branża: **ARCHITEKTURA**

projektował:

### Oświadczenie:

Zgodnie z art. 20 ust. 4 ustawy Prawo Budowlane (Dz.U. Nr 156 z 2006 r., poz. 118) oświadczam, że projekt budowlany niniejszego obiektu został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami, Polskimi Normami, zasadami wiedzy technicznej i jest kompletny z punktu widzenia celu jakiemu ma służyć

branża	projektował	sprawdził
architektura	<b>mgr inż. arch. Maria Wiśniewska</b> upr. Nr UAN/N/7210/151/89 specjalności- proj. architektoniczne	<b>mgr inż. arch. Karolina Siwek</b> upr. Nr 13/ZPOIA/OKK/2007 specjalności – proj. architektoniczne

Data: **czerwiec 2012 rok**

## ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA

<b>Strona tytułowa .....</b>	<b>str. 1</b>
<b>Zawartość opracowania .....</b>	<b>str. 2</b>
<b>Część opisowa .....</b>	<b>str. 3- 10</b>
1.0. Dane ogólne	
1.1. Podstawa opracowania	
1.2. Przedmiot inwestycji.	
2.0. Istniejący stan zagospodarowania terenu inwestycji	
2.1. Opis ogólny istniejącego stanu zagospodarowania terenu	
2.2. Obiekty i inne urządzenia techniczne istniejącego zagospodarowania terenu	
3.0. Projektowane zagospodarowanie terenu inwestycji.	
4.0. Opis poszczególnych elementów zagospodarowania terenu.	
4.1. Obiekty do realizacji	
4.2. Obiekty do rozbiórki.	
4.3. Ciąg pieszo-jezdny.	
4.4. Przyłącze wodociągowe i zewnętrzna instalacja wody.	
4.5. Przyłącze kanalizacji sanitarnej ii zewnętrzna instalacja kanalizacji sanitarnej.	
4.6. Przyłącze kanalizacji deszczowej i zewnętrzna instalacja kanalizacji deszczowej.	
4.7. Przyłącze gazu – szafka przyłączeniowa gazu z zaworem głównym na budynku.	
4.8. Przyłącze energetyczne i oświetlenie terenu.	
4.9. Zieleń.	
4.10. Urządzenia małej architektury	
5.0. Zestawienie powierzchni inwestycji	
5.1. Powierzchnia terenu inwestycji	
5.2. Powierzchnia zabudowy.	
5.3. Powierzchnia terenów utwardzonych.	
5.4. Powierzchnia terenów nieutwardzonych.	
5.5. Urządzenia terenowe.	
6.0. Zestawienie powierzchni inwestycji objętej 1 etapem	
6.1. Powierzchnia terenu inwestycji	
6.2. Powierzchnia zabudowy.	
6.3. Powierzchnia terenów utwardzonych.	
6.4. Powierzchnia terenów nieutwardzonych.	
6.5. Urządzenia terenowe.	
7.0. Zestawienie powierzchni inwestycji objętej 2 etapem.	
7.1. Powierzchnia terenu inwestycji	
7.2. Powierzchnia zabudowy.	
7.3. Powierzchnia terenów utwardzonych.	
7.4. Powierzchnia terenów nieutwardzonych.	
7.5. Urządzenia terenowe.	
8.0. Inne dane dotyczące terenu inwestycji.	
9.0. Opis dróg pożarowych oraz zaopatrzenia wodnego do gaszenia pożaru.	
<b>Załączniki.....</b>	<b>str. 11-14</b>
Załącznik 1- Ławka	
Załącznik 2- Kosz na śmieci	
Załącznik 3- Piaskownica	
Załącznik 4- Bujak sprężynowy	
<b>Część graficzna .....</b>	<b>str. 15-18</b>

<b>P-1</b>	Plansza funkcjonalno-wymiarowa	skala 1:500
<b>P-2</b>	Zbiorcza plansza sieci	skala 1:500
<b>P-3</b>	Projekt zagospodarowania terenu – 1 etap	skala 1:500
<b>P-4</b>	Projekt zagospodarowania terenu – 2 etap	skala 1:500

## Opis

do projektu zagospodarowania terenu działek nr 31/2, 22/14, 27, 55/1 przy ul. Rybackiej i Jedności Narodowej w Kołobrzegu.

### **1.0. Dane ogólne.**

#### **1.1. Podstawa opracowania.**

- umowa o wykonanie prac projektowych,
- specyfikacja istotnych warunków zamówienia (SIWZ) i program funkcjonalno-użytkowy stanowiący załącznik do specyfikacji,
- mapa do celów projektowych,
- decyzja o warunkach zabudowy oraz warunki techniczne wykonania przyłączy,
- dokumentacja geologiczna opracowana przez mgr B. Plichta,
- szczegółowe wytyczne Inwestora, uzgodnienia, spotkania robocze, uzgodnienia międzybranżowe,
- wizja lokalna w terenie, dokumentacja fotograficzna i inwentaryzacyjna,
- przepisy prawa budowlanego i pokrewne, rozporządzenia wykonawcze, normy budowlane i branżowe oraz dane literatury fachowej.

#### **1.2. Przedmiot inwestycji**

Przedmiotem opracowania jest projekt zagospodarowania terenu planowanej inwestycji pn. „Zespół 4 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z instalacjami i urządzeniami technicznymi przy ul. Rybackiej i Jedności Narodowej w Kołobrzegu. Projekt obejmuje zagospodarowanie działek nr 22/14, 31/2, 55/1, 27 przy ulicy Rybackiej i Jedności Narodowej w Kołobrzegu czterema budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi na potrzeby budownictwa socjalnego i komunalnego wraz z infrastrukturą towarzyszącą w postaci przyłączy i zewnętrznych instalacji wody, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, gazu, linii energetycznych zasilających budynki, oświetlenia terenu, wewnętrznych dróg, parkingów, zieleni i elementów małej architektury.

Projekt budynku wraz z infrastrukturą opracowany został zgodnie z parametrami określonymi w specyfikacji przetargowej oraz zgodnie z decyzją o warunkach zabudowy wydaną dla planowanej inwestycji. W ramach niniejszego opracowania zaprojektowano budynek mieszkalny wielorodzinny czterokondygnacyjny niepodpiwniczony z komunikacją pionową w postaci jednej klatki schodowej zapewniającej dostęp do 11 mieszkań na każdym piętrze tj. 44 mieszkań w każdym budynku. Realizacja inwestycji przewidziana jest w dwóch etapach.

Budynki mieszkalne wielorodzinne oznaczone zostały, na planie, literami **A, B, C, D** i realizowane **będą jako jeden obiekt powtarzalny dostosowany do warunków gruntowych w danym miejscu.**

Przed wejściem do każdego budynku przewidziano schody i pochylnię zewnętrzną, zapewniającą dostęp, na poziom parteru, osobom niepełnosprawnym poruszającym się na wózkach inwalidzkich oraz opaskę żwirową wokół każdego budynku.

Budynek mieszkalny wielorodzinny zaprojektowano w formie prostej bryły o zróżnicowanych płaszczyznach dłuższych elewacji.

Budowa kolejnych budynków oznaczonych **A, B, C, D** realizowana będzie zgodnie z harmonogramem realizacji inwestycji opisanym w punkcie 6.0. niniejszego opisu.

### **2.0. Istniejący stan zagospodarowania terenu inwestycji.**

#### **2.1. Opis ogólny istniejącego zagospodarowania terenu.**

Teren planowanej inwestycji zlokalizowany jest na działkach nr 22/14, 27, 31/2 55/1 w obrębie 010 przy ul. Rybackiej i Jedności Narodowej w Kołobrzegu. Teren dostępny jest od ul. Rybackiej i Jedności Narodowej. Wjazd i droga wewnętrzna od ulicy Rybackiej (dz. nr 31/2 i 22/14) są utwardzone płytami drogowymi i z uwagi na zastosowane utwardzenie ma charakter tymczasowy. Dostęp od ulicy Jedności Narodowej ( dz. nr 55/1) w chwili obecnej jest ograniczony z uwagi na zlokalizowane tam ogródki działkowe. Ogródki działkowe obecnie są w stanie likwidacji. Istniejące obiekty związane z użytkowaniem tego terenu jako ogródki jak altana z wiatą oznaczona na rysunku nr 5 oraz wiatą drewniana usytuowane na terenie działki nr 22/14 zostaną usunięte przez ich użytkowników w chwili rozwiązania stosownych umów najmu. Rozbiórka obiektów na terenie ogródków działkowych nie jest ujęta w kosztach niniejszej inwestycji.

Na działce 22/14 od strony ulicy Rybackiej znajduje się skwer zielony z gruntowym boiskiem do mini piłki nożnej i plac zabaw z urządzeniami rekreacyjno-zabawowymi, tj. piaskownica, drabinki, zjeżdżalnia itp. W jego bezpośrednim sąsiedztwie znajduje się budynek wielorodzinny zamieszkały

przez sześć rodzin. W pozostałej części teren nie został zagospodarowany i porośnięty jest krzewami w tym owocowymi i roślinnością niską.

Teren ogródków oddzielony jest od terenu dostępnego z ulicy Rybackiej ogrodzeniem z siatki na słupkach betonowych lub stalowych o złym stanie technicznym. Komunikacja wewnętrzna od strony ulicy Rybackiej pomimo tymczasowego i chaotycznego charakteru pozwala na poruszanie się pojazdami osobowymi i dostawczymi. Zapewnia również prawie nieograniczony dojazd do służb porządkowych i ratowniczych.

## **2.2. Obiekty i inne urządzenia techniczne istniejącego zagospodarowany teren.**

**Budynki** - Na działce nr 22/14 od strony ulicy Rybackiej znajduje się parterowy budynek mieszkalny wielorodzinny. Na terenie dawnych ogródków działkowych istnieje mały budynek z wiatą gospodarczą oraz duża wiatą drewnianą.

**Drogi** - obszar inwestycji posiada dostęp do dwóch dróg publicznych. Od strony ulicy Rybackiej wjazd, droga wewnętrzna (dz. nr 31/2) oraz część terenu działki nr 22/14 utwardzona jest płytami betonowymi drogowymi. Aktualnie od strony ulicy Jedności Narodowej dostęp do obszaru inwestycji jest utrudniony z uwagi na istniejące tam ogródki działkowe częściowo już likwidowane.

**Zieleń i urządzenia małej architektury** – na terenie działki nr 22/14 istnieje plac z gruntowym boiskiem i plac z urządzeniami zabawowymi (piaskownica, drabinka i karuzela).

Na terenie inwestycji istnieje kilkanaście drzew iglastych i liściastych w różnych gatunkach – świerki, sosny, brzozy, topole, wierzby śliwowiśnie oraz żywopłoty z jaśminu, tawuły itp..

Na terenie po ogródkach działkowych pozostawione drzewa i krzewy owocowe i ozdobne. Powierzchnia terenu jest płaska. Różnica poziomów pomiędzy najwyższym a najniższym poziomem działki wynosi około 1,0m.

**Sieci uzbrojenia terenu** – do istniejącego budynku mieszkalnego doprowadzona jest woda, kanalizacja sanitarna, kanalizacja deszczowa, energia elektryczna telefon i gaz. Przez teren działek przeprowadzone są światłowody ze studniami teletechnicznymi. Duże zagęszczenie sieci występuje na działkach 31/2 i w okolicy istniejącego budynku mieszkalnego oraz od strony ulicy Jedności Narodowej od wjazdu.

Działka nr 27 stanowi teren wydzielony pod nieistniejącym słupem energetycznym. Aktualnie Inwestor uzyskał zgodę na dysponowanie tą nieruchomością na cele budowlane (pismo TCAGNU.201- /2012 z dnia 2.05.2012r.

**Ogrodzenie** – teren inwestycji jest ogrodzony tzn po granicach z działkami sąsiednimi należącymi do innych właścicieli wykonane jest ogrodzenie różnego typu i o różnym stanie technicznym. Istniejące ogrodzenie do zachowania bez zmian. W ramach inwestycji nie planuje się dodatkowego ogrodzenia.

## **3.0. Projektowane zagospodarowanie terenu inwestycji.**

W ramach inwestycji polegającej na budowie czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych na potrzeby budownictwa socjalnego i komunalnego wraz z infrastrukturą towarzyszącą na terenie działek 31/2, 22/14, 27, 55/1 w obrębie 10 przy ulicy Rybackiej i Jedności Narodowej w Kołobrzegu przewiduje się:

1. Budowę czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych oznaczonych literami **A, B, C, D** wraz ze schodami zewnętrznymi i pochylnią zewnętrzną, zapewniającą dostęp, na poziom parteru, osobom niepełnosprawnym poruszającym się na wózkach inwalidzkich oraz opaską żwirową wokół budynku.
2. Budowę dwóch osłon śmietnikowych oznaczonych **Ś1 Ś2**
3. Rozbiórkę istniejących budynków i obiektów kolidujących z planowaną inwestycją usytuowanych na terenie inwestycji oznaczonych nr 1 i 5 oraz budynków gospodarczych usytuowanych na granicy z działkami sąsiednimi oznaczonych nr 2, 3, 4 objętymi planem rozbiórek w ramach tejże inwestycji.
4. Budowa wewnętrznego układu komunikacyjnego – ciąg pieszo-jezdny wraz z parkingami i zjazdami z dróg publicznych – ulicy Jedności Narodowej i Rybackiej.
5. Budowę przyłącza wodociągowego i zewnętrznej instalacji zimnej wody.
6. Budowę przyłącza kanalizacji sanitarnej i zewnętrznej instalacji kanalizacji sanitarnej.
7. Budowę przyłącza kanalizacji deszczowej i zewnętrzna instalacja kanalizacji deszczowej.
8. Szafkę przyłączeniową gazu z zaworem głównym na budynku.
9. Złącze kablowo-pomiarowe na budynku, instalację elektryczną oświetlenia terenu, przestawienie słupa oświetleniowego w ulicy Rybackiej i przestawienie szafki energetycznej w ulicy Jedności Narodowej.
10. Wycięcie części istniejących drzew i krzewów kolidujących z planowanym zagospodarowaniem terenu oraz nasadzenia nowych drzew i krzewów w ramach zagospodarowania terenu zielenią.
11. Montaż urządzeń małej architektury – ławki, kosze na śmieci, piaskownica i bujaki sprężynowe.

Na etapie niniejszego opracowania ustalono w uzgodnieniu z Telekomunikacją Polska S.A., że istniejący kanał teletechniczny na powierzchni, którego z braku innych możliwości, zaprojektowano odcinek ciągu pieszo-jezdnego zapewniający dostęp, przyszłym mieszkańcom zrealizowanych budynków, do ulicy Jedności Narodowej, pozostanie bez zmian. W związku z tym prace ziemne w tym rejonie należy w miejscach kolizyjnych przeprowadzać ze szczególną ostrożnością. Włazy i pokrywy studzienek inspekcyjnych telekomunikacyjnych należy wymienić na typ jezdniowy. Dla nowych przewodów przesyłowych telekomunikacyjnych przewidziano nowy kanał telekomunikacyjny zaplanowany poza projektowanym ciągiem pieszo-jezdnym. Wrysowany przebieg trasy nowego kanału telekomunikacyjnego z dwoma studniami inspekcyjnymi, na planie zagospodarowania terenu zostało uzgodnione na ZUD. Projekt uzgodnionego przebiegu nowego kanału telekomunikacyjnego poza ciągiem pieszo-jezdnym z dwoma studniami inspekcyjnymi telekomunikacyjnymi zostanie opracowany w późniejszym terminie, na budowę którego zwróci się Inwestor odrębnym wnioskiem.

#### **4.0. Opis poszczególnych elementów zagospodarowania terenu.**

##### **4.1. Obiekty do realizacji.**

###### **Budynki mieszkalne wielorodzinne A B C D**

Budowę czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych oznaczonych literami **A, B, C, D** wraz ze schodami zewnętrznymi i pochylnią zewnętrzną, zapewniającą dostęp, na poziom parteru, osobom niepełnosprawnym poruszającym się na wózkach inwalidzkich oraz opaską żwirową wokół budynku. Realizacja budynków przewidziana jest w dwóch etapach:

- 1 etapy budowa budynku A (lokale socjalne) i budynek B (lokale komunalne).
- 2 etapy budowa budynku C (lokale socjalne i komunalne) i budynek D (lokale komunalne).

Budowa poszczególnych obiektów realizowana będzie zgodnie z projektem wykonawczym budynku mieszkalnego wielorodzinnego A, B, C, D.

###### **Osłony śmietnikowe Ś1 Ś2**

Budowa dwóch osłon śmietnikowych oznaczonych Ś1 i Ś2. Każda z osłon śmietnikowych przewidziana jest do usytuowania dwóch dużych (ok. 100x150m) pojemników na odpady stałe komunalno-bytowe.

Osłona śmietnikowa Ś1 usytuowana przy budynkach A i B przewidziana jest do realizacji w ramach 1 etapu, natomiast osłona śmietnikowa Ś2 usytuowana przy budynkach C i D przewidziana jest do realizacji w ramach 2 etapu.

Każda z osłon śmietnikowych realizowana zostanie zgodnie z projektem wykonawczym osłony śmietnikowej opracowanym w ramach niniejszego opracowania.

##### **4.2. Obiekty do rozbiórki.**

W ramach inwestycji przewiduje się rozbiórkę istniejących budynków i obiektów kolidujących z planowaną inwestycją usytuowanych na terenie działek nr 31/2, 22/14, 27, 55/1 stanowiących teren inwestycji oraz budynków gospodarczych usytuowanych na granicy z działkami sąsiednimi nr 33, 34, 35 objętymi planem rozbiórek w ramach tejże inwestycji.

Budynki przeznaczone do rozbiórki będące w zarządzaniu KTBS i objęte planem rozbiórek przewidziane są do wyburzenia w ramach 2 etapu realizacji inwestycji. Rozbiórka budynków poprzedzona zostanie wystąpieniem do Starostwa Powiatowego z wnioskiem o wydanie pozwolenia na ich rozbiórkę.

Budynki do rozbiórki zgodnie z oznaczeniem na rysunku projektu zagospodarowania terenu:

**1** - Budynek mieszkalny z lokalami mieszkalnymi socjalnymi usytuowany w odległości 4,0 m od granicy działki sąsiedniej.

Dane ogólne i konstrukcyjno-materiałowe: parterowy, nie podpiwniczony, stropodach płaski z pokryciem papowym, odprowadzenie wód opadowych na dwie strony, budynek murowany z cegły ceramicznej, grubość ścian 30 -40 cm, ściany tynkowane, brak izolacji termicznej ścian, pokrycie papa kilka warstw, okna drewniane, drzwi wewnętrzne i zewnętrzne drewniane.

Powierzchnia zabudowy około 395,00 m<sup>2</sup>

Kubatura około 1150,00 m<sup>3</sup>.

Budynek wyposażony jest w wewnętrzną instancję wody, kanalizację sanitarną, instalację elektryczną, telefoniczną i gaz. Ogrzewanie mieszkań jeden wspólny piec na opał stały.

**2** - Budynek gospodarczy nie użytkowany usytuowany na terenie działki nr 33 wzdłuż granicy terenu inwestycji.

Dane ogólne i konstrukcyjno-materiałowe: parterowy, nie podpiwniczony, stropodach płaski drewniany odeskowanie, pokrycie papa, odprowadzenie wód opadowych na jedną stronę budynku, budynek murowany z cegły ceramicznej, grubość ścian 30 -40 cm, ściany tynkowane, brak izolacji termicznej ścian, pokrycie papa kilka warstw, okna drewniane, drzwi wewnętrzne i zewnętrzne drewniane.

Powierzchnia zabudowy około 50,00 m<sup>2</sup>

Kubatura około 150,00 m<sup>3</sup>.

**3** - Budynek gospodarczy nie użytkowany usytuowany na terenie działki nr 34 wzdłuż granicy terenu inwestycji.

Dane ogólne i konstrukcyjno-materiałowe: piętrowy, nie podpiwniczony, strop wewnętrzny stalowo-ceramiczny, stropodach płaski drewniany odeskowanie, pokrycie papa, odprowadzenie wód opadowych na jedną stronę budynku, budynek murowany z cegły ceramicznej, grubość ścian 30 -40 cm, ściany tynkowane, brak izolacji termicznej ścian, okna drewniane, drzwi wewnętrzne i zewnętrzne drewniane.

Powierzchnia zabudowy około 52,00 m<sup>2</sup>

Kubatura około 315,00 m<sup>3</sup>.

**4** - Budynek gospodarczy nie użytkowany usytuowany na terenie działki nr 35 wzdłuż granicy terenu inwestycji.

Dane ogólne i konstrukcyjno-materiałowe: piętrowy, nie podpiwniczony, strop wewnętrzny stalowo-ceramiczny, stropodach płaski drewniany odeskowanie, pokrycie papa, odprowadzenie wód opadowych na jedną stronę budynku, budynek murowany z cegły ceramicznej, grubość ścian 30 -40 cm, ściany tynkowane, brak izolacji termicznej ścian, okna drewniane, drzwi wewnętrzne i zewnętrzne drewniane.

Powierzchnia zabudowy około 64,00 m<sup>2</sup>

Kubatura około 335,00 m<sup>3</sup>.

**5** – Altana ogrodowa wraz z wiatą drewnianą usytuowane na terenie likwidowanych ogrodów. Rozbiórka tych obiektów nastąpi na skutek rozwiązania umowy z użytkownikiem tego terenu jako ogródków.

Pozostałe obiekty na terenie objętym inwestycją jak nawierzchnie utwardzone z płyt betonowych zostaną usunięte w trakcie realizacji kolejnych etapów inwestycji, zgodnie z oznaczeniem na planie zagospodarowania terenu.

#### **4.3. Ciąg pieszo-jezdny.**

Budowa wewnętrznego układu komunikacyjnego w postaci ciągu pieszo-jezdnego.

Zaprojektowany ciąg pieszo-jezdny obsługuje w zakresie komunikacji projektowane cztery budynki mieszkalne wielorodzinne A B C D. Wewnętrzny układ komunikacyjny połączony został z drogami publicznymi. Od południa z drogą powiatową ulicą Jedności Narodowej i od zachodu z drogą gminną ulicą Rybacką. Na terenie inwestycji zaprojektowano również niezbędną ilość miejsc postojowych w ilości 88 szt., wynikającą z decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji tj. 0,5 miejsc postojowych na 1 mieszkanie.

Zaprojektowany ciąg pieszo-jezdny o szerokości 5,0 m z jednym zwężeniem przejazdu do 3,0m na odcinku 20,0m, przy budynku B zapewnia dojazd do każdego projektowanego budynku pojazdów uprzywilejowanych i pojazdów służb komunalnych i pojazdów straży pożarnej.

Budowa ciągu pieszo jezdnego z parkingami i zjazdami z dróg publicznych przewidziana jest w dwóch etapach:

1 etap – budowa ciągu pieszo jezdnego i parkingów zgodnie z oznaczeniem na rysunku P-1 i P-3, wykonanie zjazdu z ulicy Jedności Narodowej.

2 etap – budowa ciągu pieszo jezdnego i parkingów zgodnie z oznaczeniem na rysunku P-1 i P-3, przebudowa zjazdu z ulicy Rybackiej.

Wszystkie prace budowlane wykonać zgodnie z projektem wykonawczym branży drogowej.

#### **4.4. Przyłącze wodociągowe i zewnętrzna instalacja zimnej wody.**

Projektuje się podłączenie budynków do istniejącej sieci dn 100 na działce nr 21 –ulica Rybacka.

Przyłącze wodociągowe jest to odcinek od trójnika 100/80 wp. **W1** do studni wodociągowej **SW**.

Instalacja wodociągowa obejmuje projekt od studni wodociągowej SW do ścian budynków.

Etap 1 – od studni wodomierzowej **SW** do punktów **aw** i **bw** z hydrantami p.poż

Etap 2 – od punktu **W5** do punktów **cw** i **dw**.

Trasa instalacji wynika z lokalizacji obiektu i miejsca włączenia w wodociąg.

Wszystkie prace budowlane wykonać zgodnie z projektem wykonawczym branży sanitarnej.

#### **4.5. Przyłącze kanalizacji sanitarnej i zewnętrzna instalacja kanalizacji sanitarnej.**

Włączenie przyłącza do kanalizacji sanitarnej dn 250 istniejącej na działce 56/1 ul. Jedności Narodowej do istniejącej studni o rzędnych 4,65/2,12 mnpm.

Przyłącze kanalizacji sanitarnej jest to odcinek od studni istniejącej **Si** do studni **S1**.

Instalacja kanalizacji sanitarnej obejmuje projekt od studni S1 do ścian budynków

- Etap 1- odcinki **S1 –SB3 – SA1; SB3 –SB1**

- Etap 2- odcinki **SA1- S.C4; S15- SD1**

Zagłębienie kanalizacji wynika z rzędnych istniejącego kanału, ukształtowania terenu oraz projektowanej rzędnej posadowienia budynków.

Wszystkie prace budowlane wykonać zgodnie z projektem wykonawczym branży sanitarnej.

#### **4.6. Przyłącze kanalizacji deszczowej i zewnętrzna instalacja kanalizacji deszczowej.**

Włączenie przyłącza do kanalizacji deszczowej dn 250 istniejącej na działce nr 21 ul. Rybacka do istniejącej studni o rzędnych 3,80/1,54 mnpm.

Przyłącze kanalizacji deszczowej jest to odcinek od studni istniejącej **Di** do studni D1.

Instalacja kanalizacji deszczowej obejmuje projekt od studni D1 do rynien deszczowych przy budynkach i ulicznych wpustów deszczowych.

Do kanalizacji deszczowej odprowadzane będą wody deszczowe z terenów utwardzonych oraz wody opadowe z dachów. Wody deszczowe odprowadzane do kanalizacji zostały częściowo rozdzielone.

Odpływające z terenów utwardzonych w całości przepływają przez zaprojektowany separator substancji ropopochodnych. Natomiast wody z części dachów odprowadzane są z separatora.

- Etap 1- odcinek **D1-WD1** oraz od **D5 i D6** z podłączeniem budynków **A i B**.

- Etap 2- odcinki **D3- WD12** oraz od **D6** z podłączeniem budynków **C i D**.

Wszystkie prace budowlane wykonać zgodnie z projektem wykonawczym branży sanitarnej.

#### **4.7. Przyłącze gazu – szafka przyłączeniowa gazu z zaworem głównym na budynku.**

Źródłem zasilania budynków w gaz zgodnie z warunkami przyłączenia do sieci gazowej n/c urządzeń i instalacji gazowych Nr TE.12-4100-112664/12 będzie gazociąg w ulicy Rybackiej i Jedności Narodowej. W ramach niniejszego opracowania zaprojektowane zostały, na każdym projektowanym budynku A B C D, szafki przyłączeniowe gazu z zaworem głównym. Projekty przyłączy wraz z ich realizacją, do każdego z planowanych budynków, wykonane zostaną przez Zakład Gazowniczy w Koszalinie w ramach zawartej umowy o przyłączenie do sieci gazowej, pomiędzy Inwestorem a Wielkopolską Spółką Gazownictwa. Projekt przyłączy gazu wykonany zostanie po uzyskaniu pozwoleniu na budowę inwestycji.

Wszystkie prace budowlane związane z wykonaniem szafki przyłączeniowej na budynkach wykonać zgodnie z projektem branży sanitarnej.

#### **4.8. Przyłącze energetyczne i oświetlenie terenu.**

Zasilanie budynków w energię elektryczną zaprojektowane zostało zgodnie z warunkami przyłączenia nr 12/R55/01834 wydanymi przez Energa Operator S.A. W ramach niniejszego opracowania na ścianach budynku przewidziano miejsca do zabudowania złącz kablowych ZK.

Złącza kablowe ZK i zewnętrzne odcinki kabli zasilających 0,4kV zaprojektowane zostaną i wykonane przez Energa Operator S.A. w ramach umowy przyłączeniowej.

Oświetlenie terenu projektuje na słupach stalowych ocynkowanych, wielokątnych o wysokości 5 m, z oprawami parkowymi np. ELGOPARK ZDF 236 2xPL36 . Oprawy wyposażać w świetlówki kompaktowe PL 36W.

Słupy oświetleniowe ustawiać na prefabrykowanych fundamentach F 100x40x40.

Zasilanie oświetlenia terenu wykonać kablem YAKY 4x25mm<sup>2</sup> z projektowanej szafki oświetleniowej, zlokalizowanej obok złącza kablowego ZK . Szafkę oświetleniową zasilić kablem YKY 3x6mm<sup>2</sup> z rozdzielniczy głównej – część administracyjna budynku „A”

Szafkę wykonać w obudowie izolacyjnej i ustawić na fundamencie izolacyjnym. Oświetlenie pracować będzie w centralną redukcją mocy. Sterowanie zegarem astronomicznym.

Wykonanie oświetlenia terenu przewidziana jest w dwóch etapach zgodnie z oznaczeniem na rysunkach P-3 i P-4.

W ramach inwestycji należy wykonać przestawienie słupa oświetleniowego w ulicy Rybackiej i przestawienie szafki energetycznej na granicy działki z ulicą Jedności Narodowej.

Wszystkie prace budowlane związane z wykonaniem instalacji elektrycznej budynku do miejsca lokalizacji złącza kablowego na budynku, instalacji elektrycznej oświetlenia terenu, przestawienia słupa oświetleniowego w ulicy Rybackiej i przestawienie szafki energetycznej usytuowanej na granicy działki z ulicą Jedności Narodowej wykonać zgodnie z projektami branży elektrycznej.

#### **4.9. Zieleń.**

W ramach planowanej inwestycji przewiduje się usunąć część istniejącej zieleni (drzewa i krzewy), kolidującej z projektowanym zagospodarowaniem tego terenu budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi wraz z infrastrukturą techniczną. Na rysunku projektu zagospodarowania terenu

oznaczono istniejące drzewa i żywopłoty do usunięcia oraz nowe nasadzenia, które należy wykonać w ramach rekompensaty strat w zieleni istniejącej. O zgodę na usunięcie drzew i krzewów kolidujących z planowaną inwestycją Inwestor zwróci się do Starosty Powiatu Kołobrzeskiego ze stosownym wnioskiem i pełną wymaganą inwentaryzacją istniejącej zieleni przewidzianej do wycięcia, po uzyskaniu pozwolenia na budowę tejże inwestycji.

Wykonanie prac związanych z wycięciem i nasadzeniem zieleni przewidziane jest w dwóch etapach zgodnie z oznaczeniem na rysunkach P-3 i P-4.

Wszystkie prace związane z zagospodarowaniem terenu zielenią wykonać zgodnie z projektem wykonawczym zieleni, wykonanym w ramach niniejszego opracowania.

#### **4.10. Urządzenia małej architektury.**

W ramach planowanej inwestycji na terenie inwestycji przewiduje się usytuować ławki, kosze na śmieci oraz piaskownicę i urządzenia zabawowe w postaci dwóch bujaków sprężynowych.

Urządzenia zabawowe zgodnie z oznaczeniem na planie zagospodarowania terenu.

**Ł** – ławka wolnostojąca bez fundamentu, bez oparcia, siedzisko z drewnianym listwowaniem z drewna iglastego, impregnowane, malowane lakierobejcą w kolorze dąb naturalny, dodatkowo zabezpieczone lakierem przed szkodliwym działaniem czynników atmosferycznych. Siedziska osadzone na solidnej konstrukcji z betonu płukanego. Ławka jak na załączniku nr 1.

**K** – kosze na śmieci wolno stojące, betonowe o konstrukcji z betonu płukanego z ocynkowanym wewnętrznym pojemnikiem bez zamknięcia. Powierzchnię betonu płukanego dobrać jak konstrukcja ławek. Kosze należy ustawić zgodnie z oznaczeniem na projekcie zagospodarowania terenu.

Kosze na śmieci jak na załączniku nr 2.

**P** – piaskownicę sześciokątną z kantówek 100 x 100 mm bezrdzeniowych frezowanych wzdłużnie; piaskownica malowana drewnochronem, wyposażona w 4 siedziska z wodoodpornej sklejki; sposób mocowania: elementy piaskownicy do zabetonowania, belki w narożach mocowane do podłoża.

wymiary piaskownicy: 5000 x 3500 x 300 mm

strefa bezpieczeństwa: 6500 x 6500 mm

Piaskownica jak na załączniku nr 3

**H** – bujak sprężynowy wykonany z wodoodpornej sklejki, pokrytej kolorowym filmem; korpus osadzony na ocynkowanej i malowanej proszkowo sprężynie;

sposób mocowania: na gotowych prefabrykatkach betonowych ułatwiających montaż zestawów. .

wymiary bujaka: 1100 x 500 x 750 mm

strefa bezpieczeństwa: 3500 x 4100 mm

Bujak jak na załączniku nr 4

#### **5.0. Zestawienie powierzchni inwestycji.**

**5.1. Powierzchnia terenu inwestycji** **9 913,00 m<sup>2</sup> - 100 %**

w tym powierzchnia:

działki nr 31/2 - 365,00 m<sup>2</sup>

działki nr 22/14 - 8 523,00 m<sup>2</sup>

działki nr 55/1 - 1 000,00 m<sup>2</sup>

działki nr 27 - 25,00 m<sup>2</sup>

**5.2. Powierzchnia zabudowy** **2 492,80 m<sup>2</sup> (25% powierzchni działki)**

Powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych **2 471,48 m<sup>2</sup>**

w tym:

pow. zabudowy budynku A - 617,87 m<sup>2</sup>

pow. zabudowy budynku B - 617,87 m<sup>2</sup>

pow. zabudowy budynku C - 617,87 m<sup>2</sup>

pow. zabudowy budynku D - 617,87 m<sup>2</sup>

Powierzchnia zabudowy osłon śmietnikowych **21,32 m<sup>2</sup>**

w tym:

pow. zabudowy osłony śmietnikowej Ś1 – 10,66 m<sup>2</sup>

pow. zabudowy osłony śmietnikowej Ś2 – 10,66 m<sup>2</sup>

**5.3. Powierzchnie terenów utwardzonych** **4 004,46 m<sup>2</sup>**

Powierzchnia schodów i pochylni zewnętrznych - 88,40 m<sup>2</sup>

w tym:



pow. schodów i pochylni budynku A - 22,10 m<sup>2</sup>  
pow. schodów i pochylni budynku B - 22,10 m<sup>2</sup>  
pow. schodów i pochylni budynku C - 22,10 m<sup>2</sup>  
pow. schodów i pochylni budynku D - 22,10 m<sup>2</sup>  
Powierzchnia opasek wokół budynków - 221,40 m<sup>2</sup>

w tym:

pow. opaski budynku A - 55,35 m<sup>2</sup>  
pow. opaski budynku B - 55,35 m<sup>2</sup>  
pow. opaski budynku C - 55,35 m<sup>2</sup>  
pow. opaski budynku D - 55,35 m<sup>2</sup>  
Powierzchnie ciągów pieszo-jezdnych - 2 572,90 m<sup>2</sup>  
Powierzchnie parkingów - 1 121,76 m<sup>2</sup>  
Ilość parkingów - 88 szt.

#### **5.4. Powierzchnie terenów nieutwardzonych (trawniki + nasadzenia i plac zabaw) - 3 415,74 m<sup>2</sup>**

##### **5.5. Urządzenia terenowe**

Kosze na śmieci - 9 szt.  
Ławki - 15 szt.  
Piaskownica sześciokątna - 1 szt.  
Bujak sprężynowy - 2 szt.

#### **6.0. Zestawienie powierzchni inwestycji objętej 1 etapem.**

##### **6.1. Powierzchnia terenu 1 etapu - 5 271,00 m<sup>2</sup>**

w tym powierzchnia:

części działki nr 22/14 - 4 246,00 m<sup>2</sup>  
działki nr 55/1 - 1 000,00 m<sup>2</sup>  
działki nr 27 - 25,00 m<sup>2</sup>

##### **6.2. Powierzchnia zabudowy 1 etapu - 1 246,40 m<sup>2</sup>**

Powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych 1 235,74 m<sup>2</sup>

w tym:

pow. zabudowy budynku A - 617,87 m<sup>2</sup>  
pow. zabudowy budynku B - 617,87 m<sup>2</sup>  
Powierzchnia zabudowy osłony śmietnikowej Ś1 10,66 m<sup>2</sup>

##### **6.3. Powierzchnie terenów utwardzonych 1 etapu - 2 445,90 m<sup>2</sup>**

Powierzchnia schodów i pochylni zewnętrznych - 44,20 m<sup>2</sup>

w tym:

pow. schodów i pochylni budynku A - 22,10 m<sup>2</sup>  
pow. schodów i pochylni budynku B - 22,10 m<sup>2</sup>  
Powierzchnia opasek wokół budynków - 110,70 m<sup>2</sup>

w tym:

pow. opaski budynku A - 55,35 m<sup>2</sup>  
pow. opaski budynku B - 55,35 m<sup>2</sup>  
Powierzchnie ciągów pieszo-jezdnych - 1 664,52 m<sup>2</sup>  
Powierzchnie parkingów - 626,48 m<sup>2</sup>  
Ilość parkingów - 53szt.

#### **6.4. Powierzchnie terenów nieutwardzonych (trawniki + nasadzenia i plac zabaw) - 1 578,70 m<sup>2</sup>**

##### **6.5. Urządzenia terenowe**

Kosze na śmieci - 3 szt.  
Ławki - 3 szt.

#### **7.0. Zestawienie powierzchni inwestycji objętej 2 etapem.**

##### **7.1. Powierzchnia terenu 2 etapu - 4 642,00 m<sup>2</sup>**

w tym powierzchnia:

części działki nr 22/14 - 4 277,00 m<sup>2</sup>  
działki nr 31/2 - 365,00 m<sup>2</sup>

## **7.2. Powierzchnia zabudowy 2 etapu - 1 246,40 m<sup>2</sup>**

Powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych - 1 235,74 m<sup>2</sup>

w tym:

pow. zabudowy budynku C - 617,87 m<sup>2</sup>

pow. zabudowy budynku D - 617,87 m<sup>2</sup>

Powierzchnia zabudowy osłony śmietnikowej Ś2 10,66 m<sup>2</sup>

## **7.3. Powierzchnie terenów utwardzonych 2 etapu - 1 558,56 m<sup>2</sup>**

Powierzchnia schodów i pochylni zewnętrznych - 44,20 m<sup>2</sup>

w tym:

pow. schodów i pochylni budynku C - 22,10 m<sup>2</sup>

pow. schodów i pochylni budynku D - 22,10 m<sup>2</sup>

Powierzchnia opasek wokół budynków - 110,70 m<sup>2</sup>

w tym:

pow. opaski budynku C - 55,35 m<sup>2</sup>

pow. opaski budynku D - 55,35 m<sup>2</sup>

Powierzchnie ciągów pieszo-jezdnych - 908,38 m<sup>2</sup>

Powierzchnie parkingów - 495,28 m<sup>2</sup>

Ilość parkingów - 35 szt.

## **7.4. Powierzchnie terenów nieutwardzonych (trawniki + nasadzenia i plac zabaw) - 1 837,04 m<sup>2</sup>**

### **7.5. Urządzenia terenowe**

Kosze na śmieci - 6 szt.

Ławki - 12 szt.

Piaskownica sześciokątna - 1 szt.

Bujak sprężynowy – 2 szt.

## **8.0. Inne dane dotyczące terenu inwestycji.**

Obszar inwestycji położony jest:

- a) w strefie „Cz” ochrony uzdrowiska Kołobrzeg,
- b) na terenie górniczym „Kołobrzeg” i obszarze górniczym „Kołobrzeg II”
- c) w obszarze chronionego krajobrazu pod nazwą „Koszaliński Pas Nadmorski”
- d) w obszarze pasa ochronnego wybrzeża.

Projektowana inwestycja nie wpłynie na pogorszenie istniejącego stanu środowiska.

## **9.0. Opis dróg pożarowych oraz zaopatrzenia wodnego do gaszenia pożaru.**

Dojazd pożarowy dla pojazdów straży pożarnej jest zapewniony od ulicy Rybackiej i Jedności Narodowej poprzez drogę wewnętrzną utwardzoną w postaci ciąg pieszo-jezdny o szerokości 5,0m jedynie na odcinku około 20,0m przy budynku B przewężony na 3,0m

Do zewnętrznego gaszenia pożaru służą istniejące hydranty w ulicy Rybackiej i Jedności Narodowej oraz projektowany hydrant na terenie działki nr 22/14 przy budynku A.

Projekt zagospodarowania terenu został uzgodniony pod względem zaopatrzenia wodnego do zewnętrznego gaszenia pożaru oraz dojazdów pożarowych.