**OPIS TECHNICZNY – architektoniczny**

**Projektu zagospodarowania terenu**

1. **Podstawa opracowania:**
   1. Umowa z Inwestorem
   2. Wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
   3. Dokumentacja geologiczno-inżynierska
   4. Wizja w terenie
   5. Obowiązujący na czas wykonania projektu zakres norm, rozporządzeń

i przepisów prawnych

1. **Podstawowe dane:**
   1. **Temat**

PROJEKT TRZECH BUDYNKÓW MIESZKLANYCH WIELORODZINNYCH Z DWOMA ŚMIETNIKAMI I PLACEM ZABAW

* 1. **Adres inwestycji:**

Osiedle Felin, działki nr: 49/3, 51/4, 52/4, 53/3, 54/3,

obr. 11 – Dziesiąta Wieś, ark. 5, Lublin

* 1. **Inwestor**

Gmina Miasto Lublin, Zarząd Nieruchomości Komunalnych

Ul. Grodzka 12, 20-112 Lublin

* 1. **Zakres opracowania:**

Opracowaniem objęty jest projekt 3 Budynków Mieszkalnych Wielorodzinnych, projekt dróg wewnętrznych, parkingów i chodników, wewnętrznej instalacji gazowej, elektrycznej, projekty centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej, instalacji niskoprądowych.

Zaprojektowano również 2 zadaszone śmietniki oraz plac zabaw dla dzieci.

* 1. **Dane charakterystyczne budynków**

W ramach projektu zaprojektowano trzy budynki z których jeden budynek dwu-klatkowy, stanowi moduł dla dwóch następnych budynków cztero-klatkowych, poprzez zestawienia dwóch modułów.

**3. Bilans terenu**

Teren objęty opracowaniem - 11 187,00 m2 = 100%

Powierzchnia zabudowy - 2 048,30 m2 = 18,3%

budynek 1a - 708,72 m2

budynek 1b - 708,72 m2

budynek 1c - 354,36 m2

śmietnik nr 1 - 16,73 m2

śmietnik nr 2 - 16,73 m2

stacja trafo - 7,50 m2

Powierzchnia dróg - 1 786,81 m2 = 15,9%

Powierzchnia parkingów  - 1 570,50 m2 = 14,0%

Powierzchnia chodników - 1 115,50 m2 = 10,0%

Powierzchnia terenów zielonych - 4 665,89 m2 = 41,7%

- w tym plac zabaw dla dzieci - 164,22 m2

Ilość drzew do nasadzenia - min. 61 szt. (zaprojektowano 73 szt.)

**Współczynnik intensywności**

**zabudowy** - **0,72**

**Ilość miejsc parkingowych** - **123**

w tym dla osób niepełnosprawnych - 6

**4. Zestawienie pomieszczeń**

Szczegółowe zestawienie powierzchni mieszkań znajduje się w części kubaturowej opracowania.

**5. Stan istniejący**

Teren objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w którym wydzielono obszary przeznaczone pod zabudowę i komunikację.

Działki znajdują się poza ścisłym centrum miasta. W otoczeniu działek nie wykonano jeszcze żadnych dróg dojazdowych. Sąsiednie działki są również niezagospodarowane.

Wszystkie drogi dojazdowe mają być wykonane wg odrębnego opracowania w

ramach inwestycji miejskich. W ramach projektu uzyskano warunki przyłączenia mediów. W najbliższym sąsiedztwie znajdują się: kanalizacja deszczowa i wod.-kan..

Pozostałe media ( instalacja elektryczna , gazowa i teletechniczna) mają być doprowadzone przez zarządzających poszczególnymi mediami. Przedmiotowe działki posiadają niewielki ok. 3-4% spadek w kierunku południowym, są niezalesione i nie występują na nich obiekty do wyburzenia.

**6. Główne założenia projektowe**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zakłada współczynnik intensywności zabudowy od 0,7 do 1,2.

W ramach opracowania zaprojektowano kompletny układ infrastruktury spełniający wszelkie kryteria dla trzech budynków mieszkalnych.

Zaprojektowano mieszkania jedno i dwupokojowe. Od strony zachodniej i południowej zaprojektowano łącznie 4 parkingi na 123 samochody ( w tym

6 miejsc dla osób niepełnosprawnych)

Zaprojektowano również wjazdy na planowane drogi które mają być wykonane przez miasto równolegle dla planowanej inwestycji. Zaprojektowano także dwa śmietniki oraz plac zabaw dla dzieci. Budynki cztero-klatkowe są identyczne.

Budynek dwu-klatkowy wolnostojący jest wykorzystany jako moduł powtarzalny do utworzenia budynków cztero-klatkowych, poprzez zestawienie.

Budynki posiadają cztery kondygnacje mieszkalne oraz kondygnację podziemną

z pomieszczeniami technicznymi i komórkami lokatorskimi. Każda klatka posiada na kondygnacji trzy mieszkania. Wejścia na kondygnacje parteru bezpośrednio z poziomu terenu z dostępem do wszystkich trzech mieszkań dla osób niepełnosprawnych. Budynek jest przykryty stropodachem płaskim, pełnym. Budynki zaprojektowano w kolorach jasnych jak na załączonych projektach kolorystyki elewacji.

**7. Warunki geologiczne**

Według załączonej dokumentacji geologicznej.

**8. Przyłącza**

Teren znajduje się w zasięgu sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, elektrycznej, kanalizacji deszczowej oraz sieci gazowej.

W ramach prac projektowych jest przewidziane wykonanie na działce instalacji: wodociągowych, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, zasilenia energetycznego placu budowy, oświetlenia terenu oraz dróg wewnętrznych. Przyłącza energetyczne, gazowe oraz telefoniczne zarówno w zakresie prac budowlanych jak i prac projektowych wykonują zarządcy poszczególnych mediów.

**9. Ochrona konserwatorska i krajobrazowa, wycinka drzew**

Obiekty projektowane nie znajdują się w strefie ochrony konserwatorskiej, dlatego nie zachodzi konieczność uzgadniania projektu ze Służbami Konserwatorskimi. Na terenie planowanej inwestycji nie znajdują się drzewa do wycięcia.

**10. Stan własności**

Przedmiotowe działki są własnością Gminy Lublin.

**11. Komunikacja**

Projektuje się nowy układ komunikacyjny w obrębie działek będących przedmiotem inwestycji. Ponieważ drogi zewnętrzne mają być wykonane przez miasto, zaprojektowano wjazdy do których należy doprowadzić układ komunikacji zewnętrznej.

**12. Analiza wpływu projektowanej inwestycji na naturalne oświetlenie**

**pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.**

Budynki usytuowano w taki sposób, że warunki naturalnego oświetlenia są spełnione.

**13. Zieleń na działce**

Teren działki jest niezagospodarowany, występuje tu roślinność niska typu samosiejki i chwasty. Zieleń na terenie inwestycji należy realizować po zakończeniu budowy kubaturowej, uzbrojenia terenu, wykonaniu dróg i parkingów oraz uporządkowaniu terenu. Zgodnie z zapisem Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego na każde dwa miejsca parkingowe należy posadzić dwa drzewa, z tego wynika iż należy zasadzić min. 61 drzewek.

**14. Śmietniki**

Zaprojektowano dwa identyczne śmietniki murowane z pustaków MAX, na planie kwadratu, przykryte dachem czterospadowym z blachy trapezowej T-55 gr. 0,5 mm, powlekanej. Konstrukcja więźby stalowa. Nawierzchnia z kostki betonowej gr. 8 cm.

**15. Plac zabaw dla dzieci**

Projektuje się niewielki plac zabaw dla dzieci z układem urządzeń zabawowych.

Do placyku prowadzą chodniki z kostki brukowej.

Na placyku znajdą się gotowe atestowane elementy zabawowe jak: wieża ze ślizgiem 1 szt., huśtawka drewniana wagowa 2 szt., huśtawka sprężynowa 2 szt.,

huśtawka sprężynowa z dwoma ściankami 1 szt., piaskownica z desek o wym. 3x3m, ławka z oparciem szt.2. Maksymalna wysokość upadku wynosi 90 cm. Nawierzchnia na placu zabaw będzie z piasku kwarcowego gr. 20 cm wg rysunku detali. Placyk będzie ogrodzony z dwoma wejściami od strony północnej i południowej poprzez dwie bramki jednoskrzydłowe 1,0x1,35 m, ogrodzenia systemowego.

**16. Opis prac na terenie przed rozpoczęciem inwestycji kubaturowej**

Prace przedwstępne związane z usunięciem ewentualnej roślinności na terenie części inwestycji.

W ramach prac wstępnych należy przewidzieć:

- prace przygotowawcze związane z przejęciem terenu, ogrodzeniem placu budowy, dojazdem tymczasowym, postawieniem kontenera

dla pracowników itp.

- prace ziemne związane z wykonaniem wykopu, wybraniem humusu, ewentualna wymiana gruntu pod budynkiem projektowanym. Wykonawca ma zapewnić prawidłowe odwodnienie wykopu. Należy także wykonać przyłącza instalacji elektrycznej i wodnej na czas budowy obiektu.

- prace geodezyjne związane z wytyczeniem budynków i innych elementów składowych.

mgr inż. arch. Ryszard Skowron

upr. nr 4373/61