

III. PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

OPIS

1. PODSTAWA OPRACOWANIA

- Mapa sytuacyjno- wysokościowa do celów projektowych.
- Umowa z Inwestorem
- Projekt podstawowy zatwierdzony decyzją o pozwoleniu na budowę nr 00633/2014 wydanej przez Starostę Kołobrzeskiego dnia 29.09.2014.

2. PRZEDMIOT I ZAKRES OPRACOWANIA

Przedmiotem niniejszego opracowania jest rozszerzenie zakresu inwestycji o kolejne 5 domków zlokalizowanych na fragmencie działki przeznaczonym w pierwotnym projekcie na pole namiotowe oraz zmiana architektury budynku recepcyjno-magazynowego w celu dopasowania go do architektury dodatkowych domków.

Zakres opracowania to uzupełnienie PZT oraz projekt budowlany powtarzalnego domku letniskowego oraz budynku recepcyjno-magazynowego.

3. PZT OBJĘTY POZWOLENIEM NA BUDOWĘ

Wszystkie ustalenia i zapisy PZT objętego w/w pozwoleniem na budowę pozostają aktualne. Projekt zabudowy 19 domkami letniskowymi, projekt układu drogowego, projekt zieleni, projekt małej architektury, projekt infrastruktury nie podlegają żadnym zmianom. Teren przeznaczony pod dodatkowe 5 domków nie zawiera żadnych z w/w elementów.

4. PROJEKTOWANE ZMIANY ZATWIERDZONEGO PZT

Na wyznaczonym przez Inwestora terenie, przy zachowaniu istniejącego układu dróg wewnętrznych zaprojektowano pięć domków letniskowych o gabarytach ok. 7 x 9 m. W celu zapewnienia komfortu wypoczynku przy każdym domku przewiduje się wyznaczenie przyległego przedogródka z zachowaniem możliwie dużej "prywatności" tej przestrzeni oraz miejsca parkingowego. Projektowane domki, wyposażone w kryty taras wejściowy zorientowane będą tarasami w stronę południowo-zachodnią. Zadaszenie zwiększa funkcjonalność domków w czasie ewentualnych opadów, a także zapewni zacienienie w czasie największego nasłonecznienia.

Proponowany układ domków oraz sam domek zostały tak ukształtowane, aby okna nie wychodziły na teren zielony sąsiada, co przy dodatkowym podziale za pomocą żywopłotów pozwoli na zapewnienie komfortowego wypoczynku.

Projektowany układ nie ogranicza założonej w pierwotnym projekcie możliwości etapowania inwestycji.

W bezpośrednim sąsiedztwie domków zlokalizowano dodatkowe miejsca postojowe w ilości 6 - zgodnie z zapisami Mpszp (3 m / 10 łózek - w dodatkowych domkach mieści się 20 łózek). Dla miejsc postojowych przewiduje się betonową nawierzchnię ażurową.

Zmiany w układzie infrastruktury to jedynie podłączenie nowych domków do zaprojektowanej i uzgodnionej sieci wewnętrznej na działce. Podłączenia nowych domków zostały opracowane w projektach branżowych.

W zatwierdzonym projekcie na terenie planowanego pola namiotowego pozostawiono niewielki parterowy budynek kuchni turystycznej. Wobec rezygnacji z pola namiotowego i złego stanu technicznego budynku (o powierzchni ok 30 m²) Inwestor podjął decyzję o jego rozbiórce.

5. UKSZTAŁTOWANIE TERENU

Ukształtowanie terenu w ramach niniejszego projektu pozostaje nadal bez zmian. W związku z niewielkim wznoszeniem się gruntu w kierunku wschodnim, poziom parteru poszczególnych domków ustalono następująco:

domek nr 1 - 8,20 mn.p.m.

domek nr 2 - 8,30 mn.p.m.

domek nr 3 - 8,40 mn.p.m.

domek nr 4 - 8,50 mn.p.m.

domek nr 5 - 8,60 mn.p.m.

6. OBSZAR ODDZIAŁYWANIA PROJEKTOWANYCH OBIEKTÓW

Obszar oddziaływania projektowanych obiektów określono na podstawie Prawa Budowlanego i Rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz przepisów odrębnych. Obszar oddziaływania projektowanych budynków nie wykracza poza działkę Inwestora.

7. ZESTAWIENIE POWIERZCHNI

Zmiany danych liczbowych w stosunku do zestawienia zatwierdzonego projektu kształtują się następująco:

Powierzchnia działki - bez zmian9575,6 m²

Powierzchnia zabudowy - w projekcie zatwierdzonym - 1022,54 m²

- po zmianach 02.2016.....1335,14 m²

w tym: - nowe domki wraz z tarasami $5 \times 61,6 \text{ m}^2 = 308,0 \text{ m}^2$

- portiernia wraz z tarasem - było 26,6 m²

jest 61,6 m²

zwiększenie o 35,0 m²

- rozbiórka bud. kuchni tur. zmniejszenie o - 30,4 m²

Powierzchnia utwardzona - w projekcie zatwierdzonym - 2001,47 m²

- po zmianach 02.2016.....1968,57 m²

w tym: - nawierzchnia przy portierni było 72,50 m²

jest 39,60 m²

zmniejszenie o - 32,9 m²

Powierzchnia utwardzona ażurowa - miejsca postojowe.....160,8 m²

Powierzchnia terenu zielonego - w projekcie zatwierdzonym - 6215,65 m²

- po zmianach 02.2016.....5775,15 m²

POZOSTAŁE WARTOŚCI POWIERZCHNI BEZ ZMIAN.

8. ZGODNOŚĆ Z ZAPISAMI PLANU MIEJSCOWEGO

WYMAGANIA:

PROJEKT (zamienny 02/2016)

1. Udział powierzchni biologicznie czynnej
- min.30%

62,2 %

2. Dopuszczalna całkowita pow. zabudowy
- max. 40%

13,9%

3. Zadaszenie budynków - dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 25-45° lub dachy płaskie.

Domki projektowane w projekcie zamiennym - dachy dwuspadowe o kącie nachylenia 25°.

Projektowane zamierzenie jest zgodne z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

9. DODATKOWE 5 DOMKÓW PROJEKTOWANYCH W NINIEJSZYM PROJEKCIE ZAMIENNYM NIE MA WPŁYWU NA SPEŁNIENIE WARUNKÓW HIGIENICZNYCH I ZDROWOTNYCH - AKTUALNE POZOSTAJE UZGODNIENIE PROJEKTU ZATWIERDZONEGO.

DODATKOWE 5 DOMKÓW PROJEKTOWANYCH W NINIEJSZYM PROJEKCIE ZAMIENNYM NIE ZMIENIA WARUNKÓW OCHRONY P.POŻ.- AKTUALNE POZOSTAJE UZGODNIENIE PROJEKTU ZATWIERDZONEGO.

OPRACOWAŁ:

Mgr inż. arch. Bernard Błaszkievicz

upr. bud. nr 7131/36/P/2003