

<b>Temat</b>	<b>Jednostka projektowa:</b>
<b>Projekt zagospodarowania terenu</b>	<b>„ATA ARCHITEKCI”</b> ul. Armii Krajowej 43/2, 81-870 Sopot  
<b>Adres obiektu:</b>	
<b>ul. Grottgera 7, dz. nr 35, ark. 22 obręb Sopot 01</b>	
<b>Inwestor:</b>	
<b>Energa Oświetlenie Sp. z o.o ul. Rzemieślnicza 17/19 81-855 Sopot</b>	
<b>Branża:</b>	
<b>Architektura</b>	
<b>Stadium:</b>	<b>Data:</b>
<b>Projekt budowlany</b>	<b>maj 2018r</b>

Projektant:	Numer uprawnień:	Podpis:	Data:
<div>mgr. inż. arch. Tomasz Stasiak</div> <div>mgr .inż. arch. Roman Krawczyk</div> <div>mgr. inż. arch. Anna Stasiak</div> <div>mgr inż. Grażyna Jeśman - Smużyńska</div>	<div>192/POOKK/IV/201 w spec.arch. nr upr.2242/59</div> <div>POM/0235/POOS/11</div>		

## SPIS ZAWARTOŚCI OPRACOWANIA :

### I. OPIS TECHNICZNY:

1. Dane ogólne	strona 3
2. Opis stanu istniejącego	strona 3
3. Projektowane zagospodarowanie	strona 4
4. Zestawienie powierzchni	
5. Ubrojenie terenu	strona 5
6. Oświetlenie	strona 5
7. Uwarunkowania konserwatorskie	
8. Dane określające wpływ eksploatacji górniczej na działkę	strona 5
9. Zagrożenia dla środowiska , higieny i zdrowia użytkowników	strona 5
10. Zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych	strona 5
11. Informacja o obszarze oddziaływania obiektu	strona 5

### II. CZĘŚĆ RYSUNKOWA

— 01. PZ Projekt zagospodarowania terenu, skala 1:250

## OPIS TECHNICZNY DO PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

### 1. DANE OGÓLNE:

#### 1.1 Lokalizacja

Projektowany obiekt znajduje się na działce nr 35 przy ul. Grottgera 7 w Sopocie. Teren objęty opracowaniem leży w strefie konserwatorskiej (decyzja nr 771 z dnia 12.02.1979 r )oraz objęty jest Miejscowym Planem Zagospodarowania Terenu nr C-2/05, karta terenu nr 04 U. Budynek wpisany jest do gminnej ewidencji zabytków pod nr 131.

#### 1.2 Przedmiot, cel i zakres opracowania

Przedmiotem niniejszego opracowania jest projekt zagospodarowania terenu wokół przebudowywanego budynku celem polepszenia jego funkcjonalności, zwiększenia jego walorów estetycznych i dostosowania do obecnie obowiązujących norm i przepisów.

#### 1.3 Podstawa opracowania

- Wizja lokalna
- Uzgodnienia zawarte podczas spotkań z Inwestorem
- Miejscowy Plan Zagospodarowania Terenu nr C-2/05, karta terenu nr 04 U
- Wstępna opinia Konserwatora Zabytków z dnia 08.03.2017 r dotycząca przebudowy budynku
- Wstępna Opinia Konserwatora Zabytków z dnia 13.02.2018 dotycząca zagospodarowania terenu
- „Program prac konserwatorskich” z lutego 2017 wykonany przez Panią Ewę Jachnicką
- „ Zakres prac konserwatorsko-architektonicznych” wykonany przez ATA architektki
- Mapa do celów projektowych
- Uzgodnienia zawarte podczas spotkań z Inwestorem
- Obowiązujące przepisy budowlane

### 2. OPIS STANU ISTNIEJĄCEGO

Budynek zabytkowej elektrowni usytuowany jest w zachodniej pierzei ulicy Grottgera. Elewacja frontową, wschodnią zwrócony jest w kierunku ulicy. W części północnej graniczy z budynkiem Komendy Miejskiej Policji, od zachodu z budynkiem biblioteki, a od południa z zabudowaniami Sądu Rejonowego. Przed elewacją frontową oraz boczną, południową znajdują się miejsca parkingowe. Od wschodu parcela ograniczona jest ażurowym, stalowym ogrodzeniem, od południa wysokim murem ceramicznym, otynkowanym jednostronnie, od północy i zachodu wtórnymi dobudówkami i ogrodzeniem z siatki.

Teren wokół budynku w chwili obecnej jest zagospodarowany, głównie utwardzony płytami asfaltowymi od strony południowej oraz kostką betonową typu polbruk w części wschodniej-frontowej. Większość posesji wokół budynku zajęta przykryta jest wtórnymi wiatami , które przysłaniają budynek z trzech stron za wyjątkiem frontowej.

Główny wjazd na posesję znajduje się od strony wschodniej , frontowej.

Teren inwestycji jest oświetlony, odwodniony, prawie płaski z niewielkim spadkiem w kierunku ulicy Grottgera.

najniższa rzędna terenu wynosi 21,56 m n.p.m. (w części wschodniej)

najwyższa rzędna terenu wynosi około 23,30 m n.p.m. (w części zachodniej).

Na terenie objętym opracowaniem znajduje się:

- instalacja wodociągowa
- kanalizacja sanitarna
- kanalizacja deszczowa
- sieć elektroenergetyczna
- sieć teletechniczna

### 3. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE:

#### 3.1 Układ komunikacyjny:

Główny wjazd na posesję znajduje się od strony wschodniej , frontowej.  
Istniejący wjazd na działkę przeznacza się do pozostawienia.

#### 3.2 Parkingi:

Na terenie posesji znajdują się miejsca postojowe od strony południowej wzdłuż istniejącego muru oraz od wschodu przy frontowej elewacji budynku. Obecną lokalizację istniejących miejsc postojowych planuje się pozostawić. Projektuje się jedynie przeprowadzić remont nawierzchni poprzez wymianę nawierzchni z płyt asfaltowych i kostki betonowej na nową z kostki granitowej i płyt betonowych w kolorze szarym.

Jako elementy dekoracyjne planuje się wbudować w powierzchnię utwardzoną elementy żeliwne nawiązujące do przemysłowego charakteru obiektu.

Powierzchnia użytkowa usług wynosi - 740,77 m<sup>2</sup>. Zgodnie ze wskaźnikiem parkingów ( 2,5 stanowiska na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług) na terenie projektowanej inwestycji powinno być zapewnionych 19 mp. Na działce znajduje się 18 miejsc postojowych. W budynku zaprojektowano 6 miejsc parkingowych. W związku z powyższym warunek został spełniony.

#### 3.3 Chodniki i tereny zielone:

Projektuje się nowy chodnik z kotki granitowej wzdłuż północnej i zachodniej elewacji budynku. W celu zwiększenia powierzchni biologicznie czynnej w miejscach powstałych po rozbiórce wiat planuje się zasadzenie trawy i zieleni niskiej. Przed elewacją frontową planuje się również zasadzenie zieleni niskiej, uporządkowanej w formie przedogródka.

#### 3.4 Ogrodzenie wokół posesji:

Projektuje się pozostawić istniejący mur oporowy od strony północnej , zachodniej oraz południowo- zachodniej i domurować do wysokości 50 cm nad poziomem przyległego terenu. Na murze projektuje się stalową barierkę o wysokości 70 cm i żywopłot od strony północnej.

#### 3.5 Materiały zastosowane do wykonania powierzchni utwardzonych:

a) główny ciąg pieszy oraz chodniki:

- |   |             |
|---|-------------|
| -płyta granitowa płomieniowana szara: 50x100 cm | gr. 6 (8)cm |
| -kostka cięta płomieniowana grafitowa 21x14cm   | gr. 10cm    |
| -kostka granitowa łupana szara 8x11cm           | gr. 10cm    |

b) parking oraz ciąg pieszo jezdny

- |                                       |           |
|---------------------------------------|-----------|
| -kostka granitowa łupana szara 8x11cm | gr. 10 cm |
| -płyta betonowa                       | gr. 8 cm  |

#### **4. ZESTAWIENIE POWIERZCHNI :**

Teren inwestycji stanowi działka nr. 35 o łącznej powierzchni 2402 m<sup>2</sup>

Zestawienie powierzchni:

- powierzchnia zabudowy - 1102,56 m<sup>2</sup>
- powierzchnie dróg, ciągów pieszych - 297,08 m<sup>2</sup>
- powierzchnia chodników - 303,40 m<sup>2</sup>
- powierzchnia parkingów- 230,42 m<sup>2</sup>
- powierzchnia biologicznie czynna- 468,54 m<sup>2</sup>

#### **5. UZBROJENIE TERENU:**

- instalacja wodociągowa
- instalacja kanalizacji sanitarnej
- instalacja kanalizacji deszczowej
- sieć elektroenergetyczna 2eN
- sieć teletechniczna

#### **6. OŚWIETLENIE:**

Główne ciągi komunikacyjne oraz elewację budynku planuje się oświetlić oświetleniem zasilanym z głównej rozdzielni elektrycznej. Mniejsze formy architektoniczne i ciągi piesze oświetlić lampkami zasilanymi z energii słonecznej.

#### **7. UWARUNKOWANIA KONSERWATORSKIE:**

Projektowany obiekt znajduje się w strefie konserwatorskiej (decyzja nr 771 z dnia 12.02.1979 r ) i podlega uzgodnieniu z Miejskim Konserwatorem Zabytków.

#### **8. DANE OKREŚLAJĄCE WPŁYW EKSPLOACJI GÓRNICZEJ NA DZIAŁKĘ:**

Nie dotyczy

#### **9. ZAGROŻENIA DLA ŚRODOWISKA , HIGIENY I ZDROWIA UŻYTKOWNIKÓW:**

Działka objęta opracowaniem nie leży w strefie bezpośredniego zagrożenia dla życia i zdrowia użytkowników.

#### **10. ZAGOSPODAROWANIE WÓD OPADOWYCH I ROZTOPOWYCH:**

Wody opadowe i roztopowe powstające na omawianej posesji pochodzą z dachu i powierzchni utwardzonych. Wody te w całości zagospodarowywane są na działce własnej inwestora wg. części sanitarnej niniejszego opracowania.

#### **11. INFORMACJA O OBSZARZE ODDZIAŁYWANIA OBIEKTU:**

Obiekt po przebudowie zachowuje oryginalną bryłę, wysokość kalenicy oraz powierzchnię zabudowy głównej bryły budynku.

Nie zmienia się również dotychczasowe usytuowanie budynku, odległości od granicy działek, miejsca postojowe, dojścia i wejścia do budynku oraz zacienienie budynków sąsiednich.

**W związku z powyższym dotychczasowy obszar oddziaływania obiektu pozostaje bez zmian.**

Opracował:

*mgr inż. arch. Tomasz Stasiak  
nr. upr. 192/POOKK/IV/2016, spec. arch.*

*mgr inż. arch. Anna Stasiak*